

PROCÈS-VERBAUX DU

# Conseil général

DE LA

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

LEGISLATURE 2008-2012

## N° 5

Séance du mercredi 22 octobre 2008 à 19h30

Salle du Conseil général de l'Hôtel de Ville

Présidence : M. Philippe Lagger.

Trente-sept conseillères et conseillers généraux sont présents.

Présent(e)s : Mme Esma Aris, Mme Katia Babey Falce, M. Pierre-Yves Blanc, M. Pierre-Alain Borel, M. Théo Bregnard, M. Pascal Bühler, M. Denis Cattin, M. Hughes Chantraine, Mme Annie Clerc Birambeau, Mme Marie-France De Reynier Porta, M. Laurent Duding, Mme Aline Fleury, Mme Monique Gagnebin de Pietro, Mme Pascale Gazareth, Mme Fabienne Girardin, M. Olivier Guyot, M. Frédéric Hainard, M. Michel Hess, M. Laurent Iff, Mme Julie John, Mme Emilie L'Eplattenier, Mme Anne-Lise Lagger, M. Philippe Lagger, M. Jean-Charles Legrix, Mme Silvia Locatelli-Caruncho, Mme Sylvia Morel, M. Claude-André Moser, M. Daniel Musy, M. Daniel Nussbaumer, M. Alain Parel, M. Cyril Pipoz, M. Pierre-André Rohrbach, M. Marc Schafroth, M. Francis Stähli, M. Yves Strub, M. Christophe Ummel, M. Serge Vuilleumier.

Excusé(e)s : Mme Eva Fernandez, M. Fabien Fivaz, M. Michel Guyot, Mme Mariette Mumenthaler.

Le Conseil communal siège *in corpore*.

Le procès-verbal n° 3 est approuvé sans modification.

**M. Philippe Lagger, président** : Bonsoir à tous. J'espère que malgré l'ordre du jour chargé que nous avons, tout se passera le mieux possible et dans la sérénité.

Voici une première information concernant les rapports. Deux groupes m'ont demandé qu'il y ait un débat long pour le rapport n° 1. La proposition avait été de faire un débat court. Donc le débat sera long, puisque la demande a été faite.

Deuxième information, vous avez retrouvé sur vos tables un petit mot "séance du Conseil général du 22 octobre 2008" qui vous demande si vous voulez recevoir les procès-verbaux des séances du Conseil général sur papier ou si vous ne souhaitez plus les recevoir sur papier. Vous remplissez tout simplement ce document et vous pouvez le poser sur la table de la liste de présences.

Troisième information : lors de la dernière séance, je vous avais dit que le Bureau réglerait le problème des arrivées tardives et des départs prématurés. Il s'est retrouvé tout à l'heure pour discuter de cela. A l'unanimité, nous avons décidé d'une procédure toute simple. Les personnes qui arriveraient en retard, pour une raison quelconque, sont priées de s'excuser soit auprès de la chancellerie soit de moi-même. Cela peut être fait par écrit avant, le soir même par un collègue ou une collègue de parti ou par courriel. Dans le cas où une personne a appris au dernier moment qu'elle avait un empêchement, cela peut se faire le soir même. Si l'empêchement s'est produit à 19h25, et qu'elle n'a pas pu s'excuser, elle pourra le faire par la suite. En ce qui concerne les départs prématurés, nous allons procéder de la même manière. Vous allez annoncer ce départ à la chancellerie ou à moi-même. Nous fonctionnerons de cette manière-là. Concernant la feuille de présences, nous la retirerons à la pause. Cela ne veut pas dire que c'est une pénalisation. Si quelqu'un arrive après la pause, il signale ici qu'il est arrivé. Nous faisons ceci pour éviter qu'il y ait des problèmes lors des votes, afin que nous sachions exactement qui était là et qui ne l'était pas. Ce n'est pas une mesure policière; c'est une mesure qui se veut simple afin d'éviter les malentendus. Voilà pour ce qui est de cette petite procédure.

J'ai une lecture de courrier à vous faire. Elle émane de la chancellerie d'Etat, service du Grand Conseil.

*Motions de communes "Pour le maintien de l'équilibre régional par la péréquation et une meilleure répartition des richesses dans le canton".*

*Mesdames les présidentes, Messieurs les présidents, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux. En date du 30 septembre 2008, le Grand Conseil neuchâtelois a examiné les motions sous-mentionnées. Notre parlement a accepté ces motions sans opposition et, avec l'accord du Conseil d'Etat, les a transmises à la commission parlementaire "Péréquation financière", qui les traitera lors d'une prochaine séance. Le procès-verbal de la séance au cours de laquelle les motions ont été traitées sera publié dans quelques mois sur le site Internet [www.ne.ch](http://www.ne.ch), Grand Conseil / Procès-verbaux. Dans le même délai, vous pourrez l'obtenir sous forme papier en le commandant à l'adresse mentionnée ci-dessous. Nous vous prions de croire, Mesdames les présidentes, Messieurs les présidents, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués. Service du Grand Conseil, Margarita Viglino, adjointe à la cheffe de service. N.B. Il s'agit des motions suivantes : 07.200,08.101, 08.102,09.103, 09.104, 09.105, 09.106, 09.107, 09.109, 09.109, 09.110, 09.111, 08.112, 08.113, 08.138, 08.139, 09.140, 09.141, 09.142,09.150, 0s.151, 09.152 et 09.159 émanant respectivement, dans l'ordre de leur dépôt, des communes de : La Chaux-de-Fonds, Les Bayards, Buttes, Boveresse, Les Planchettes, Lignières, La Sagne, La Chaux-du-Milieu, Chézard-Saint-Martin, Les Ponts-de-*

*Martel, Saint-Aubin-Sauges, La Côte-aux-Fées, Le Pâquier, Le Cerneux-Péquignot, Le Locle, Couvet, Môtiers, Villiers, Cernier, La Brévine, Brot-Dessous, Fleurier et Noiraigue.*

Ensuite, j'ai un deuxième courrier. Je ne fais que vous le signaler. Il a été envoyé au nom du président du Conseil général. C'est une pétition concernant le plan de quartier du Chemin-Perdu Nord. Pour vous situer ce quartier, il se trouve sur le boulevard des Endroits en direction du restaurant des Endroits. Ce courrier est ici à votre disposition si vous avez envie de le consulter avec le texte de la pétition, puisqu'une pétition a été faite. Elle a récolté 460 signatures.

Enfin, j'ai reçu aujourd'hui même du Parlement des Jeunes un petit mot qui parle d'ouverture de la place de pique-nique pour les jeunes et les moins jeunes. Cette ouverture aura lieu le samedi 25 octobre dès 11h30 ou le samedi 1<sup>er</sup> novembre 2008 dès 11h30. J'ai de la peine à vous en dire plus. La date restant à confirmer en fonction de la météo. Mais pour plus d'informations, j'utilise le terme utilisé par les jeunes : "Tu peux te renseigner sur le nouveau site du Parlement des Jeunes de La Chaux-de-Fonds [www.pjcdf.ch](http://www.pjcdf.ch)".

Ensuite, j'ai reçu ce soir toute une série de textes qui ont été déposés. Pour certains, il y a passablement de matière identique.

### **Interpellation urgente**

#### RIMus : sans alcool, la fête est plus belle ...

Que se passe-t-il au Conseil communal de La Chaux-de-Fonds? Comment comprendre un exécutif qui se laisse dicter sa politique par son propre personnel ?

Nous n'accepterons pas que l'on puisse dire de cet exécutif de gauche, qui prône, presque plus que de raison, la concertation et le dialogue avec les partenaires, qu'il n'a pas fait de consultation. Les milieux intéressés critiquent amèrement la manière quasi *studerienne* de procéder; nous ne pouvons laisser ces allégations sans fondement se répéter.

Le projet RIMus apparaissait probablement trop osé, mais il a nécessité plus d'un an de travail, incluant des échanges fréquents avec les conservateurs et les directeurs scientifiques des institutions muséales. Aujourd'hui, parce que ce rapport déplait à quelques employés de la commune, qui, très égoïstement, tiennent à protéger leur navrante inactivité en termes de réorganisation, ils font étalage par articles de presse interposés, de leur mécontentement quand d'autres prennent des décisions. Cette manière de procéder est intolérable !

Et le conseil communal fait volte-face ???

Quelle crédibilité notre exécutif entend-il encore avoir face à la population, n'osant pas aller jusqu'au bout de ses réformes ?

Comment expliquerait-il à cette même population une éventuelle hausse des impôts dans ces conditions, peut-être pour payer une cheffe de projet pendant des années, sans qu'il n'entreprenne la moindre adaptation ensuite !

Le Conseil communal est donc prié de nous dire quelles dispositions il entend prendre dans cette affaire. Va-t-il se séparer de sa cheffe de projet, ayant jugé son travail peu digne d'être soutenu, bien qu'il l'ait tout de même présenté ?

Hughes Chantraine, Alain Parel

### Postulat

Postulat du groupe socialiste lié au point 5 de l'ordre du jour relatif à une demande de crédit de CHF 4'700'000.- destiné à la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cemil Antoine 27-29 et Louis Agassiz 18

Au vu de la politique immobilière proposée par le conseil communal, et des projets de rénovations à venir pour les immeubles communaux de la ville, nous prions le conseil communal d'étudier la possibilité de créer un fonds de soutien destiné à absorber les augmentations de loyers générées par des rénovations lourdes, mais également par des arrêts de contrat de type HLM, par exemple.

Certaines familles pourraient en bénéficier sous des conditions que le conseil communal devrait déterminer.

Ce fonds pourrait s'inscrire dans la perspective que le parc immobilier communal doit continuer à assumer un rôle social en proposant des logements à loyers modérés.

Marie-France de Reynier Porta, Annie Clerc, Cyril Pipoz, Aris Esma, Olivier Guyot, Pierre-Yves Blanc, Pascale Gazareth, Théo Bregnard, Philippe Lagger

### Interpellation urgente

Dès sa publication, le rapport sur la réorganisation des musées a suscité d'une façon unanime de vives critiques.

Le Conseil communal l'a sagement retiré.

Mais dans quelle mesure ce retrait signifie-t-il un abandon et une réorientation de la politique que le rapport préconisait ? Comme la situation actuelle pourrait avoir des incidences budgétaires, nous souhaitons qu'un débat sur la problématique des musées ait lieu avant la séance consacrée précisément au budget.

C'est pourquoi nous avons muni notre interpellation de la clause d'urgence.

Francis Stähli, Pascale Gazareth, Olivier Guyot, Théo Bregnard, Esma Aris

### Amendement

Amendement du groupe UDC à l'arrêté lié à la demande de crédit destiné à la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 :

Article premier (nouveau texte) : *un crédit de 3'700'000.- est accordé au Conseil communal.* (Suite sans changement)

Explication de la variation de 1 million entre 4.7 millions et 3.7 millions :

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Suppression point 3, page 5 du rapport   | Fr. 468'000.- |
| 2. Suppression point 11, page 5 du rapport  | Fr. 221'000.- |
| 3. Honoraires d'architectes et d'ingénieur + frais  | Fr. 311'000.- |
| Diminution de 70 %. Nouveau chiffre 3 =<br>(travaux effectués par les services communaux) | Fr. 132'000.- |

Jean-Charles Legrix, Hughes Chantraine, Marc Schafroth, Emilie L'Eplattenier, Alain Parel, Michel Hess, Daniel Nussbaumer

### **Amendement**

#### Amendement du groupe libéral PPN à la motion de Daniel Musy du 27 août 2008 intitulée « carnet familial, culturel et sportif »

Paragraphe 1 à 5 : inchangés

Paragraphe 6, nouveau : Nous demanderons au conseil communal d'étudier et de mettre en place, le plus rapidement possible un concept de prix favorisant les indigènes ainsi que cela se fait à Neuchâtel ou dans le Val-de-Ruz.

Frédéric Hainard, Pierre-André Rohrbach, Denis Cattin, Laurent Iff, Christophe Ummel

### **Interpellation urgente**

Nous demandons l'urgence pour cette interpellation parce qu'elle concerne une problématique qui remet en cause le fonctionnement de nos institutions. Les commissions de musée s'interrogent actuellement sur leur rôle et leurs compétences après la confirmation de la nomination d'une cheffe des institutions muséales : que reste-t-il de leur rôle de gestion tel qu'il a été défini par le Conseil général ? Le 26 septembre le Conseil communal a communiqué qu'il avait décidé de placer les quatre musées sous une direction unique confirmant la nomination d'une directrice.

Jusqu'ici la gestion des musées était assurée par des commissions dont les règlements et les compétences ont été définis et approuvés par le législatif.

Pour ce qui est par exemple du Musée des Beaux-Arts la commission de gestion a les compétences

- a) d'animer, développer et faire connaître le Musée des Beaux-Arts
- b) adopter le programme d'expositions et d'activités
- c) décider sur préavis du conservateur, des acquisitions
- d) veiller à l'entretien des collections
- e) donner au Conseil communal un préavis sur le choix du conservateur, du personnel de gardiennage et de conciergerie. Le Conseil communal procède à l'engagement ou à la nomination.
- f) se prononcer sur le cahier des charges du conservateur;
- g) proposer le budget et examiner les comptes
- h) présenter, chaque année, un rapport au Conseil communal.

Les déclarations du Conseil Communal et les faits laissent penser que ces attributions sont maintenant déléguées à la Direction des Institutions Muséales.

Par conséquent, nous posons au Conseil communal la question suivante : qu'en est-il des règlements des musées dont la modification est du ressort du Conseil général ? Pour ce qui est, précisément du Musée des Beaux-Arts dont le règlement est lié à l'acte de donation de la Sté des Amis des Arts, devenue Sté des Amis du Musée des Beaux-Arts, de 1925, et sur la convention signée avec la même société en 1985 comment la nomination d'une directrice des Institutions muscades dont la fonction de chef de service la place au-dessus des conservateurs est-elle compatible avec le règlement de la commission et les accords précités ? L'acte de donation précisait que le Musée des Beaux-Arts était placé sous la surveillance d'une commission composée à part égal des représentants des donateurs qui étaient 3 au départ et de la commune. Le règlement actuel adopté par le Conseil communal le 24 avril 1985 prévoit que la commission de gestion comprend 6 membres (sur les 11 ) désignés par l'assemblée générale de la Sté des Amis des Beaux-Arts.

Est-ce que faire accepter un budget, y introduire des modifications qui auront des conséquences importantes sur le fonctionnement d'une institution est suffisant pour que l'on considère, sans discussion, qu'elles permettent d'abroger un règlement voté par le législatif ?

Claude-André Moser, Sylvia Morel, Yves Strub

### **Interpellation urgente**

Le rapport RIMus a été retiré ; cependant les décisions qui en découlent ont été maintenues par le Conseil Communal.

Le groupe radical demande des précisions sur son élaboration.

Il pose les questions suivantes au Conseil Communal

1. Pourquoi avoir constitué ce COPIL avec une représentation dans laquelle le dicastère des affaires culturelles est minoritaire ?
2. Pourquoi l'élaboration du rapport s'est-elle déroulée finalement. contrairement à ce qui avait été annoncé.. en totale confidentialité jusqu'au dépôt du rapport ?
3. Pourquoi avoir omis d'évaluer et de discuter les conséquences des décisions prises sur la convention qui lie la commune de La Chaux-de-Fonds à la Société des amis du musée ?
4. Peut-on savoir quel type de contrat lie le conseil communal à la directrice des institutions muséales et quelle pourrait être la conséquence de sa rupture ?
5. Pourquoi un esprit pareillement négatif préside-t-il à ce rapport ? Parti pris du Conseil Communal, du COPIL ou de la rédactrice ?

Merci de vos réponses

Claude-André Moser, Sylvia Morel, Yves Strub

### **Interpellation urgente**

Rimus, les discussions les attaques et après ?

Le groupe libéral a assisté, stupéfait, aux échanges entre le Conseil communal et les acteurs du monde culturel chaux-de-fonnier par l'intermédiaire de la presse.

Le groupe libéral regrette de ne jamais avoir été saisi d'un rapport d'information et d'avoir été confronté auxdits échanges après la publication d'un rapport.

Sur le fond, le rapport semble être bon. Sur la forme, il s'agit d'une catastrophe que nulle autre entité étatique n'a jamais osé présenter.

En effet, s'il est normal, de nos jours de faire appel à des consultants externes, jamais le consultant engagé pour cette mission là n'a été ensuite, voire simultanément, nommé à la direction du service analysé.

Le résultat, pitoyable : c'est un Conseil communal qui retire une procédure de consultation, c'est un conseil général qui est informé par la presse des mesures prises et c'est une cheffe de service dans une situation délicate.

Le groupe libéral souhaite dès lors être renseigné quant aux démarches futures liées à la nécessaire réorganisation des musées ; il souhaite également être renseigné sur l'attitude qu'entend désormais adopter le Conseil communal quant à la forme et les dégâts consécutifs causés par ledit rapport.

Frédéric Hainard, Laurent Iff, Christophe Ummel, Denis Cattin, Pierre-André Rohrbach

**Interpellation urgente**

Monstres à Bikini Test – Gore et Sexy

Doit-on s'attendre à nouveau à du vandalisme le long de la rue du Collège ce week-end ?

Doit-on faire respecter l'ordre nous-mêmes puisque nos autorités ne sont plus capables de la faire ?

Daniel Nussbaumer, Jean-Charles Legrix, Alain Parel, Marc Schafroth, Emilie L'Eplattenier

**M. Philippe Lager, président :** Nous pouvons passer au point 1 de l'ordre du jour.

**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS****ORDRE DU JOUR****5<sup>e</sup> séance du Conseil général du mercredi 22 octobre 2008****à 19h30****à l'Hôtel-de-Ville**

1. Rapport du Conseil communal du 25 septembre 2008 relatif à une demande de crédit de CHF 1'200'000.- TTC pour la création d'une nouvelle déchetterie intercommunale
2. Rapport du Conseil communal du 25 septembre 2008 relatif à une demande de crédit complémentaire de CHF 250'000.- pour achever l'établissement du plan général d'évacuation des eaux (PGEE)
3. Rapport du Conseil communal du 8 octobre 2008 relatif à deux demandes de crédit de CHF 134'000.-, respectivement de CHF 250'000.- pour la réfection de l'étanchéité du toit plat des immeubles Charles-Naine 38-40-42, ainsi que pour l'isolation et le revêtement de la façade Sud des immeubles Forges 39-41 à La Chaux-de-Fonds
4. Rapport du Conseil communal du 8 octobre 2008 à l'appui d'une demande de crédit de CHF 3.5 millions relatif à l'acquisition et rénovation du garage postal au Crêt-du-Loche 9 et 9a, bien-fonds N° 2676 du cadastre des Eplatures, et d'une parcelle adjacente à détacher du bien-fonds N° 5575
5. Rapport du Conseil communal du 8 octobre 2008 relatif à une demande de crédit de CHF 4'700'000.— destiné à la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13
6. Rapport du Conseil communal du 25 septembre 2008 relatif à une modification du Règlement de police du 28 juin 1977
7. Motion de M. Cyril Pipoz et consorts déposée le 27 août 2008 *Pour une gestion responsable : suppression de l'envoi systématique des procès-verbaux des séances du Conseil général à toutes les Conseillères générales et à tous les Conseillers généraux*
8. Interpellation de Mme Anne-Lise Lager et consorts déposée le 27 août 2008 *Des ascenseurs peu efficaces*
9. Motion de Mme Pascale Gazareth et consorts déposée le 27 août 2008 *La Chaux-de-Fonds achète équitable*

10. Motion de M. Daniel Musy et consorts déposée le 27 août 2008 *Carnet familial, culturel et sportif*
11. Motion de M. Cyril Pipoz et consorts déposée le 17 septembre 2008 *HarmoS : Quelles conséquences pour l'école chaux-de-fonnière en matière d'infrastructures ?*
12. Motion de Mme Julie John et consorts déposée le 17 septembre 2008 *Pour une rue du Progrès qui en soit un*

CONSEIL COMMUNAL



## VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

### RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à une demande de crédit de CHF 1'200'000.- TTC pour la création d'une nouvelle déchetterie intercommunale

(du 25 septembre 2008)

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

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

#### **Préambule**

Le Grand Conseil neuchâtelois sera vraisemblablement saisi, à la fin de l'année 2008 ou au début de l'année 2009, d'un rapport à l'appui d'un projet de loi portant modification de la loi concernant le traitement des déchets.

Ce projet prévoit

- pour les personnes physiques : une taxe au sac couvrant au moins les frais d'incinération et une taxe de base pour les autres frais
- pour les entreprises : une taxe par conteneur, au poids ou au volume, et une taxe de base par catégories.

Cette introduction de la taxe au sac à l'échelon cantonal devrait entraîner un report massif dans les recyclés de déchets recyclables mis actuellement dans les incinérables par la population.

A ce jour, selon les statistiques 2006, sur 17'400 tonnes de déchets collectés par la voirie, environ 4'000 tonnes sont recyclées et 13'400 tonnes sont acheminées à VADEC SA. Le taux de recyclage est donc à peine supérieur à 20% (22 à 23%). Or les études faites en la matière, et plus particulièrement le bilan réalisé par l'OFEN (Office fédéral de l'environnement) sur 32 communes ayant passé à la taxe au sac, montrent que pour ce mode de taxation, 50% des déchets au minimum sont recyclés et 50% partent à l'usine d'incinération.

Pour notre Ville, il faut donc s'attendre à devoir ramasser au minimum 5'000 tonnes de déchets recyclables supplémentaires par an.

En tenant compte de la possibilité de récolter 1'000 tonnes de papier au porte-à-porte, il reste donc 4'000 tonnes à récolter par des moyens complémentaires à ceux existant aujourd'hui.

**Stratégie de récolte des déchets recyclables**

Selon les simulations effectuées par le groupe de travail cantonal "taxe déchets", le volume des déchets recyclés à l'introduction de la taxe au sac se décomposera ainsi pour notre Ville :

papier	4'200	tonnes
verre	1'500	tonnes
déchets verts	2'700	tonnes
autres	300	tonnes
	<u>8'700</u>	tonnes

Les 3 plus gros volumes sont donc représentés par le papier, les déchets verts et le verre.

Pour les déchets verts, n'ayant pas à ce jour la possibilité d'offrir à la population un système de récolte plus performant que celui actuellement en place, soit le ramassage hebdomadaire au porte-à-porte, celui-ci va être maintenu.

Pour les autres déchets, la stratégie que nous souhaitons mettre en place est basée sur les points de collecte (déchetteries) de 3 niveaux :

**1<sup>er</sup> niveau : points de collecte de proximité (appelés mini-déchetteries)**

Ces points de collecte sont destinés à récolter les recyclés principaux en terme de volume, soit le verre et le papier.

Le réseau doit être dense, de façon à réduire au maximum les trajets de déplacement.

Actuellement au nombre de 8, ce chiffre sera accru de 20 unités pour être porté à 28.

**2<sup>ème</sup> niveau : points de collecte de zone (appelés midi-déchetteries)**

Ces points de collecte sont destinés à permettre à l'utilisateur de se débarrasser d'un plus grand nombre de déchets (verre, papier, huile, piles, alu, fer blanc). Nous estimons que leur nombre actuel de 13 (dont une déjà enterrée) est suffisant.

**3<sup>ème</sup> niveau : déchetterie (inter)communale (appelée maxi-déchetterie)**

Ce point de collecte est destiné à reprendre tous types de déchets ménagers, selon le principe pour l'utilisateur de pouvoir se débarrasser en un seul point de tous les déchets habituels, y compris les électroménagers et les produits chimiques.

Actuellement, la Ville ne possède qu'une déchetterie de ce type à la rue du Marais (centre de la voirie).

Une deuxième maxi-déchetterie s'avère donc nécessaire.

Pour des motifs stratégiques, elle sera construite en ouest de la Ville, d'une part pour répartir le trafic se rendant dans ces déchetteries, et d'autre part pour permettre aux Loclois de l'utiliser.

## **Demande de crédit de CHF 1'200'000.- pour la création d'une nouvelle déchetterie intercommunale**

### **Type de déchetterie**

Cette nouvelle déchetterie sera à l'image de celle de Plaine-Roche, près de Neuchâtel, soit :

- rampe d'accès et quai pour le déchargement par gravité des objets principaux
- grandes bennes pour la réception de ces objets
- autres conteneurs pour la collecte des déchets ménagers les plus divers, y compris le PET
- pont de pesage
- bureau
- couverture des zones de collecte des déchets

Comme pour Plaine-Roche, cette déchetterie permettra à quiconque de se débarrasser de n'importe quel déchet ménager, en principe selon l'adage : "arriver le coffre plein, repartir le coffre vide".

Il sera également possible de prendre en charge les déchets d'artisans contre rémunération bien entendu (facturation au poids grâce au pont de pesage).

### **Emplacement**

La Ville du Locle avait envisagé une déchetterie en ouest vers le Col-des-Roches, mais vu l'intérêt pour les deux villes de créer en commun une maxi-déchetterie, nous avons en premier lieu prospecté du côté du Crêt-du-Locle pour trouver un terrain adéquat.

Malheureusement, celui-ci faisant défaut, c'est en direction des Eplatures que nous avons orienté nos recherches.

Le seul terrain permettant d'implanter un tel complexe se trouve être celui situé entre le boulevard des Eplatures, le cimetière, le fast-food et l'aéroport. Situé en zone d'utilité publique (ZUP), il ne requiert aucun aménagement de protection des eaux en ce qui concerne les activités de la déchetterie.

Pour l'usager, son accès est ainsi aisé, que ce soit de La Chaux-de-Fonds ou du Locle et proche de la zone commerciale (combinaison achats-déchets).

Une partie du terrain qui sera occupé par la déchetterie étant en zone industrielle (ZI), une demande d'autorisation a été adressée au service de l'aménagement du territoire (SAT) qui l'a accordée.

Dans sa réponse qui nous est parvenue le 16 janvier 2008, le SAT préavise favorablement le projet de déchetterie intercommunale. Il mentionne également que le SCPE ne soumet pas le projet à une étude d'impact sur l'environnement.

### **Volumes escomptés**

Comme mentionné précédemment, le volume des déchets qui emprunteront les filières de récupération sera de 8700 tonnes environ pour la Ville de La Chaux-de-Fonds. Pour la Ville du Locle, le volume attendu devrait avoisiner les 2400 tonnes.

Compte tenu de la stratégie qui sera mise en place pour la récolte des déchets recyclés (mini, midi et maxi-déchetteries), on s'attend à ce que la déchetterie intercommunale accueille quelques 3600 tonnes de ces matériaux annuellement.

A cela s'ajouteront les autres déchets comme les encombrants, les inertes, les pneus, matelas, huiles, chimiques, etc.

### **Esthétique**

Ce centre de récolte des déchets recyclés se trouvant proche de l'aéroport, de commerces et d'habitations, il a été jugé nécessaire d'en soigner l'esthétique et d'imaginer des mesures de protection contre le bruit

- par la réalisation de couverts pour limiter la vue depuis le ciel sur les déchets stockés, et évitant ainsi l'exposition des déchets à la pluie
- par la réalisation d'un mur au nord intégré au futur projet d'aménagement de l'aéroport
- par la réalisation d'une butte végétalisée en Est pour limiter l'impact visuel et phonique avec le fast-food
- par la mise en place d'une palissade et d'une bande végétalisée au sud
- par la réalisation d'une bande végétalisée en ouest

### **Investissements**

Le coût estimatif des divers travaux se décompose ainsi :

travaux génie civil (terrassements, collecteurs, ouvrages en béton armé, routes, etc)	CHF	830'000.-
couverts	CHF	250'000.-
Aménagements (murs, palissade, bandes végétalisées, etc)	CHF	100'000.-
Eau potable et électricité	CHF	20'000.-
	CHF	<u>1'200'000.-</u>

Cette demande de crédit s'inscrit comme suit :

Travaux publics	CHF	1'180'000.-
Service des eaux	CHF	20'000.-

dont à déduire la participation de la Ville du Locle, d'un montant de CHF 250'000.-, cette clef de répartition est basée sur les populations des deux villes. Les frais d'étude (prestations réalisées tant par les services techniques de la Ville pour la partie des infrastructures que par un bureau d'ingénieurs pour la partie des superstructures) seront pris en compte dans la répartition des frais.

### **Conséquences sur les finances**

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée sur une durée d'amortissement de 20 ans (soit 5 %) pour les Travaux publics et le Service des eaux, et les intérêts au taux moyen des emprunts de la Ville de 3,5 % sur la moitié de l'investissement.

Compte tenu de la participation du Locle, le tableau suivant donne le détail financier :

	<i>Amortissement CHF</i>	<i>Intérêt moyen CHF</i>	<i>Coût annuel CHF</i>
Travaux publics	46'710.-	16'350.-	63'060.-
Service des eaux	790.-	280.-	1'070.-
<b>Total</b>	<b>47'500.-</b>	<b>16'630.-</b>	<b>64'130.-</b>

Il faut ajouter à ce montant 4 postes supplémentaires, soit environ CHF 305'200.-/an.

La charge financière sera répartie entre les deux communes, au prorata du nombre d'habitants supposés fréquenter la déchetterie, déduction faite des apports financiers, fonciers et en ressources humaines de chacun.

La participation financière de tierces communes désireuses de profiter de la nouvelle installation viendra également en déduction.

La charge d'intérêt est déjà implicitement budgétée dès lors que l'investissement est inscrit au budget 2008 au chapitre 700 - *Infrastructures, Déchetterie intercommunale*, à raison de CHF 1'200'000.-.

### **Frais d'exploitation**

Nous estimons, sur la base d'expériences similaires, que l'exploitation de la déchetterie requerra une main-d'œuvre équivalent à 4 personnes à plein temps. Leur nombre sera fonction des heures de pointe observées, des périodes de vacances, etc.

Le personnel sera là, pour accueillir et guider les personnes venant déposer leurs déchets, pour contrôler les opérations, pour nettoyer les abords, etc.

La prise en charge des déchets sera par contre confiée à un tiers, en l'occurrence VADEC SA.

### **Autres frais**

Aux frais liés aux investissements (intérêts, amortissements) et aux frais d'exploitation, s'ajoutent la mise à disposition du terrain par la Ville de La Chaux-de-Fonds, les consommables (eau, électricité) et divers. Les frais d'études effectués à l'interne seront également pris en considération.

L'ensemble des frais d'exploitation et d'amortissement a été estimé à ce jour à un peu moins de CHF 600'000.- par an.

### **Clefs de répartition des frais**

D'entente avec les autorités communales de la Ville du Locle, les principes suivants ont été retenus :

- Prise en compte des apports de chacun (crédits, terrains).
- Mise à disposition du personnel par les voiries de chaque ville.
- Répartition préliminaire de tous les frais en fonction des populations de chacune des villes supposées fréquenter la déchetterie intercommunale. Pour la Chaux-de-Fonds, il a été tenu compte du fait qu'une partie de la population continuera à fréquenter la déchetterie du Marais. La répartition finale des frais en fin d'année se fera sur la base de la fréquentation des habitants de chaque ville (en nombre) dont la méthode d'évaluation doit encore être définie.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Cette nouvelle installation créera de nouveaux besoins en personnel. En comparant avec la déchetterie de Plaine-Roche, les besoins en personnel nouveau se montent à 4 collaborateurs. On profitera en premier lieu de promouvoir ou de réinsérer du personnel des voiries du Locle et de La Chaux-de-Fonds.

### **Rapprochement et collaboration avec le Locle**

Il s'agit d'un bel exemple de collaboration. A relever que le Conseil général de la Ville du Locle a accepté le rapport relatif à la création de la maxi-déchetterie lors de sa séance du 5 mars 2008, en votant à l'unanimité un crédit de CHF 250'000.- au titre de participation aux investissements.

### **Éléments relatifs au développement durable**

L'introduction de la future taxe au sac permettra de taxer le pollueur et d'amener ainsi la population à mieux trier ses déchets et d'augmenter la récolte de déchets recyclables actuellement incinérés, donc de diminuer la part incinérée.

### **Heures d'ouverture**

Afin de faciliter au maximum, pour le citoyen, la fréquentation de la déchetterie intercommunale, il a été admis d'élargir les heures d'ouverture en fin de journée. De même, le samedi, la déchetterie sera ouverte toute la journée en continu.

Toutefois, pour limiter les frais de personnel, il est envisagé de fermer le site 2 matinées par semaine.

Après quelques mois d'usage, une enquête de satisfaction sera menée et, selon les remarques, le fonctionnement de la déchetterie pourra être revu.

### **Développement futur**

La future déchetterie intercommunale qui sera construite par les deux Villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds a, de fait, une vocation régionale. (toute commune du haut du canton, voire des cantons limitrophes).

En conséquence, toute demande par une commune tierce de pouvoir fréquenter la déchetterie intercommunale sera accueillie favorablement.

Un contrôle à définir sera mis en place.

### **Présentation du projet à la commission intercommunale**

Le projet de déchetterie intercommunale a été soumis à la commission intercommunale en date du 18 août 2008.

Elle l'a approuvé à l'unanimité.

Ce projet a été soumis à la Commission des Infrastructures qui l'a accepté à l'unanimité lors de sa séance du 11 février 2008. Il a été présenté une seconde fois à la Commission précitée qui l'a accepté à l'unanimité lors de sa séance du 23 septembre 2008.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

**Annexes :** 1. Projet d'horaire  
2. Calcul des frais

---

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 1'200'000.- est accordé au Conseil communal pour la création d'une nouvelle déchetterie intercommunale.

Article 2.- Ce crédit figurera au compte des investissements des Travaux publics par CHF 1'180'000.- et des Services industriels par CHF 20'000.-.

Article 3.- L'investissement sera amorti au taux annuel de 5 %.

Article 4.- Les participations de la Ville du Locle et d'éventuelles autres communes intéressées viendront en déduction du crédit accordé.

Article 5.- Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

Article 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lagger

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**Projet d'horaire pour la déchetterie intercommunale**

	<b>Matin</b>	<b>Après-midi</b>
<b>Lundi</b>	<b>08H30 – 12H15</b>	<b>13H30 – 19H00</b>
<b>Mardi</b>	<b>Fermé</b>	<b>13H30 – 19H00</b>
<b>Mercredi</b>	<b>08H30 – 12H15</b>	<b>13H30 – 19H00</b>
<b>Jeudi</b>	<b>Fermé</b>	<b>13H30 – 19H00</b>
<b>Vendredi</b>	<b>08H30 – 12H15</b>	<b>13H30 – 19H00</b>
<b>Samedi</b>	<b>07H30 – 17H00</b>	
<b>Dimanche</b>	<b>Fermé</b>	

## **Déchetterie intercommunale des Eplatures**

### **Calcul des frais d'exploitation et d'amortissement**

<b>Investissements</b>	<b>Montant investi</b>	<b>Durée d'amortissement</b>	<b>taux d'intérêt</b>	<b>Montant intérêts + amortissement annuel</b>
Amortissement infrastructures (hors bennes et compacteur) et frais d'étude	SFr. 1'200'000	20	3.50%	SFr. 81'000.00
			<b>Sous-total :</b>	SFr. 81'000.00
<b>Mise à disposition terrain</b>	<b>Surface [m<sup>2</sup>]</b>		<b>Tarif annuel</b>	<b>Montant</b>
Zone déchetterie (rente superficière)	4500		SFr. 3.00	SFr. 13'500.00
			<b>Sous-total :</b>	SFr. 13'500.00
<b>Frais d'exploitation</b>	<b>Unité</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant unitaire</b>	<b>Montant</b>
Manutention, prise en charge des déchets (sous-traitance à Vadec)	estimatif annuel	1		
Déneigement, balayage par voirie	estimé annuellement	1		
Personnel (4 personnes à plein temps)	h	8000		
			<b>Sous-total :</b>	
<b>Consommables</b>	<b>Unité</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant unitaire</b>	<b>Montant</b>
Eau + électricité	estimatif annuel	1		
			<b>Sous-total :</b>	
			<b>Montant total :</b>	

## **Déchetterie intercommunale des Eplatures**

### **Proposition clé de répartition**

<b>Bassin de population</b>	<b>Population au 31.12.2007</b>	<b>Pourcentage concerné</b>	<b>Nombre clients estimatif</b>
Le Locle	10'240		
La Chaux-de-Fonds	37'023		
<b>Total :</b>			

**M. Alain Parel, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Il y a un peu plus d'un mois, à un jour près, juste avant que nous votions les arrêtés, le président du Conseil communal prenait la parole pour nous dire ceci, je cite : "Ce soir, le Conseil communal a démontré qu'il est capable d'entendre les questions, les remarques et les points qui, à vos yeux, ne sont pas satisfaisants dans les réponses apportées" et il déciderait sagement de retirer l'arrêté n° 2.

Malheureusement, le rapport qui nous est soumis ce soir ne répond pas à toutes nos interrogations. On dirait même que le Conseil communal nous a peut-être entendus, mais il n'a pas tout écouté. Certes, on a corrigé les coûts annuels en tenant compte de la participation du Locle. Par contre, la clef de répartition des coûts de construction reste inchangée.

Un effort a été fait pour nous assurer que la clef de répartition des frais d'entretien serait plus équitable; on nous parle d'une prise en compte des apports de chacun et des coûts à définir selon la fréquentation en nombre, dont la méthode d'évaluation est à définir ! Cette méthode sera-t-elle fiable ?

Quand une personne qui ne fait pas partie d'une des deux communes viendra déposer des déchets, nous allons devoir la contrôler. Là encore, on nous marque : "à définir". On nous a parlé de carte d'identité. On devra aller à la déchetterie avec une carte d'identité. C'est super. Vous pouvez imaginer qu'une personne qu'on refuserait décidait de s'arrêter dans une mini-déchetterie ou dans une midi-déchetterie avec sa voiture et on n'y verrait rien, à moins qu'on mette une personne pour contrôler les plaques devant chaque déchetterie.

Entendons-nous bien ! Notre groupe ne refuse pas l'idée d'une déchetterie intercommunale, mais à ces conditions et à ce prix, pas vraiment.

Cependant, une question se pose tout de même : Qu'est-ce que les habitants de La Chaux-de-Fonds pourront encore amener (en voiture, c'est certain) dans cette déchetterie, si l'on tient compte d'après les rapports que les plus gros volumes de déchets à recycler sont le papier, le verre et les déchets verts ?

Concernant le papier et le verre tout d'abord, nous avons accepté un crédit de 2 millions le 5 février dernier pour mettre en place des mini et midi-déchetteries afin d'avoir quarante et uns points de collecte d'ici 2009, soit vingt-huit mini et treize midi-déchetteries disposées dans toute la ville dans lesquelles on pourra déposer notre papier et notre verre. Là, en ne prenant pas nécessairement notre voiture.

Quant à l'autre gros volume de déchets (les déchets verts), le Conseil communal l'a écrit dans un rapport : "les déchets verts seront toujours ramassés de manière hebdomadaire au porte-à-porte".

Le Conseil communal nous ayant également garanti que le ramassage des cassons sur appel se ferait toujours et gratuitement, que reste-t-il à amener ? Des pneus, des batteries, des huiles. La décharge des Foulets est toujours ouverte et les récupère toujours. De la ferraille ? Plusieurs ferrailleurs à La Chaux-de-Fonds et au Locle la prennent et nous payent même.

Dès lors, si nous acceptons de construire une déchetterie intercommunale sur notre terrain, doit-on vraiment en assumer 79% des coûts ? De plus, je confirme que si nous acceptons ce crédit ce soir, ce sera de nouveau un beau cadeau de Noël pour les Loclois.

Tout de même quelques questions: On peut lire dans le paragraphe rapprochement et collaboration avec Le Locle: "qu'il s'agit d'un bel exemple de collaboration". Ceci prête un peu à sourire et donne bonne conscience, après avoir choisi un système de ramassage des déchets différent du leur.

En parlant de collaboration, le Conseil communal peut-il nous affirmer que le ramassage des déchets inter-ville avec les camions de l'un ou l'autre continuera bien et qu'il ne s'arrêtera pas dans quelques mois ?

Le Conseil communal a-t-il discuté de cette nouvelle clef de répartition des frais de fonctionnement avec l'exécutif loclois ?

Dans le crédit que le législatif loclois a accepté, de quelle manière étaient répartis les frais de fonctionnement et amortissement ?

Peut-on nous dire si la déchetterie du CTP sera fermée à court terme, dans le cas où la déchetterie intercommunale serait construite, afin d'éviter le travail à double ?

Le Conseil communal peut-il nous préciser s'il a des nouvelles concernant l'introduction de la taxe au sac en 2010 ? Si celle-ci est éventuellement reportée.

Notre groupe attendra les réponses du Conseil communal avant de prendre une décision définitive. Merci.

**Mme Annie Clerc-Birambeau, soc. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. La maxi-déchetterie intercommunale nous revient en deuxième lecture. Ainsi par rapport au document de février dernier, quelques nouvelles réponses sont données, d'autres questions subsistent et de nouvelles apparaissent.

L'endroit proposé en Ouest de la ville permet de répartir les lieux de collecte des objets valorisables - entre celui de la rue du Marais et celui des Eplatures - et de privilégier la collaboration avec Le Locle qui a renoncé à sa déchetterie du Col-des-Roches pour partager avec La Chaux-de-Fonds celle des Eplatures; nous nous en réjouissons.

Le parti socialiste aimerait revenir sur le premier point, celui du terrain de l'implantation. Coincé entre l'aéroport, une habitation et le fast-food, celui-ci se trouve en zone d'utilité publique et pour une partie du sol en zone industrielle. En zone industrielle, en théorie 50% du terrain peut être utilisé pour le construit et sur les 50% laissés au non-construit sauf dérogation, un pourcentage est obligatoirement attribué à des espaces verts. Quelle sorte d'autorisation avez-vous demandé au Service de l'aménagement du territoire ?

Votre intention est de limiter l'impact visuel et phonique en Est de la parcelle. Nous vous demandons que la même attention soit faite en Ouest et que la butte végétalisée permette aux habitants de la maison d'être protégés de la même manière que les clients du fast-food.

De plus, vous précisez, je vous cite en page 4: "situé en zone d'utilité publique, il (le terrain) ne requiert aucun aménagement de protection des eaux". Nous espérons que même situé en zone d'utilité publique, le Conseil communal portera un regard plus qu'avisé. En effet, comment alors expliquer qu'on applique des autocollants aux chaudières et citernes des maisons avoisinantes leur demandant d'être vigilants puisqu'ils sont en zone S de protection des eaux? Comment expliquer qu'on demande à d'autres de prendre des mesures spéciales comme une fosse pour leurs

gallinacés ? Ne serions-nous pas dans une zone à préserver, car alimentant un captage souterrain ? Nous aimerions être rassurés sur ce point.

La déchetterie ouvre sur la route Le Locle - La Chaux-de-Fonds qui devrait être améliorée avec une piste cyclable, un chemin piétonnier. Comment envisagez-vous la coexistence de ces usagers avec les voitures entrantes et sortantes ?

En page 5, vous abordez la problématique de la clef de répartition et de sa base de calcul. La clef de répartition ne peut se faire que sur une partie de la population de la ville susceptible de se diriger vers cette déchetterie. On peut donc s'interroger sur l'opportunité de prendre la totalité de la population chaux-de-fonnière compte tenu qu'une partie de celle-ci continuera à aller à la rue du Marais, certainement au moins 40%. Dès lors la clef de répartition devrait plutôt être de l'ordre de 30-70% que de 20-80%.

Le rapport précise, à plusieurs endroits, que les frais, charges, et autres se répartiront en fonction des habitants supposés fréquenter la décharge. Sommes-nous devant une nouvelle clef de répartition ? Comment allez-vous établir cette carte de la fréquentation ? Devrons-nous décliner notre identité ? Que feront les employés de la déchetterie quand un Sagnard viendra vider son coffre ? Payera-t-il pour profiter de cette installation ?

D'autres questions se rajoutent à celles déjà posées. Pourquoi ne pas annoncer dans le texte les annexes ? Cela vous aurait permis de mieux mettre en avant la valorisation financière de ces déchets recyclables !

D'autre part, la déchetterie du Marais étant plusieurs fois citée, nous aurions apprécié de lire quelques lignes sur son activité. Est-elle exploitée à 100% ? Un réaménagement de celle-ci ne permettrait-il pas d'absorber le surplus du tri annoncé ?

Concernant l'art. 5, pourquoi cet article ? La commune n'est-elle pas propriétaire du terrain ?

En annexe encore. Une proposition d'horaires nous est soumise. Nous apprécions les plages différenciées, mais proposons que l'ouverture ne se fasse pas avant 9h00 le samedi. Il serait aussi envisageable de fermer un peu plus tôt en début de semaine mais d'offrir un non-stop le vendredi. Et nous supposons que ces horaires seront unifiés dans les deux maxi-déchetteries !

Le rapport a suscité un vif débat au sein du groupe socialiste et nous attendrons les réponses du Conseil communal pour nous prononcer. Je vous remercie.

**Mme Julie John, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Les Verts se réjouissent de la volonté de la Ville de créer une deuxième grande déchetterie en collaboration avec Le Locle afin d'anticiper l'incidence qu'aura la prochaine introduction de la taxe au sac sur le volume des déchets valorisables. Sa situation géographique à l'Ouest de la ville raccourcira notablement les trajets en véhicule puisqu'il ne sera plus nécessaire de se rendre à la rue du Marais pour les personnes habitant cette partie de la ville.

Nous avons toutefois une interrogation quant aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et à celles ne disposant pas de véhicule motorisé qui souhaiteraient se débarrasser d'un vieux fer à repasser ou d'un objet de petit volume

devant être trié mais ne suffisant pas à justifier la venue des encombrants. D'ailleurs, les encombrants existeront-ils toujours avec la création de la nouvelle déchetterie ?

Nous saluons aussi le souci de rendre le lieu le plus discret possible par la mise en place de murs et bande végétalisée.

En ce qui concerne les autres frais, nous aurions souhaité avoir plus de détails qu'une simple estimation. Le Conseil communal peut-il nous en dire plus ce soir ? De plus, le Conseil communal peut-il nous certifier que cette maxi-déchetterie ne se situe pas sur une zone S de protection. Nous déciderons de notre vote en fonction de son éclaircissement.

**M. Yves Strub, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe radical a étudié avec attention le rapport relatif à une demande de crédit de 1,2 million pour la création d'une déchetterie aux Eplatures. Le groupe radical appelle de ses vœux une refonte du système de récolte des déchets de façon utile et optimale, en prévision des modifications du ramassage des ordures en tous genres. Le principe est donc tout à fait accepté par notre groupe. En revanche, la réalisation présentée par le Conseil communal ne nous convainc pas et nous la combattons. En substance, nous posons les demandes suivantes de rationalisation, du fonctionnement et du lieu.

Primo, une seule déchetterie nous semble judicieuse pour les communes du Haut du canton, voire aussi pour les communes bernoises et jurassiennes proches, et cela en raison de l'économie d'espace au sol dévolu à ce travail, tant par la surface fixe nécessaire à l'installation, qu'aux voies de déplacement des véhicules et des personnes, et ce en un seul endroit. Aussi, de l'économie des frais d'exploitation et d'infrastructures : l'on supprime deux services au profit d'un seul (un poste de travail au Marais et quatre postes planifiés aux Eplatures).

Secundo, cet unique lieu peut-il demeurer à la rue du Marais (le dépôt actuel) jouxtant les bureaux et le réseau des Travaux publics ? Et cela en raison de la proximité des bureaux cités, indispensable à nombre d'usagers devant solliciter l'administration lors de leur passage à la déchetterie et de garder le terrain des Eplatures pour des développements économiques et d'agrandir le site du Marais ce faisant. Nous devons être aussi certains que la participation financière du Locle aux aménagements et aux modalités de facturation du travail soit bien définie, car il nous paraît inconcevable de démarrer un projet avant que tout ne soit définitivement négocié. En conclusion, nous sommes conscients de la nécessité d'une déchetterie de plus grande taille, mais nous ne pouvons donner notre "feu vert " au projet qui nous est soumis. Je vous remercie de votre attention.

**M. Denis Cattin, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe libéral est favorable à la création d'une nouvelle déchetterie intercommunale et acceptera le crédit de 1,2 million.

Toutefois, deux questions subsistent. Pourquoi les voies CFF ne sont-elles pas utilisées pour le transport des déchets à Vadec ? Et deuxième question, dans la clef de répartition, on mentionne que les frais seront répartis en fonction des populations de chacune des villes supposées fréquenter la déchetterie intercommunale. Le terme "supposées" tient-il compte des utilisateurs de la déchetterie de la rue du Marais ?

Nous profitons aussi de communiquer la préoccupation de nos citoyens concernant les rues juchées de déchets encombrants. Ne peut-on pas informer, si nécessaire sanctionner, les personnes déposant sans cesse des déchets encombrants dans les rues sans prendre des moyens adéquats ou aviser simplement les Travaux publics pour l'élimination ? Merci.

**M. Théo Bregnard, POP :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Si lors des séances de ce printemps, nous avons émis des doutes quant à la répartition des frais entre les deux communes ou quant à la véritable prise en compte des personnes à mobilité réduite, pour citer deux exemples que nous avons relevés à l'époque, nous avons cette fois-ci que peu de raisons de boudier ce rapport, si ce n'est les problèmes évoqués par les voisins ou alors les problèmes d'environnement évoqués par le PS et Les Verts. Surtout que cette fois-ci nous avons des conteneurs pour le PET qui ont été rajoutés et que le Conseil communal a tenu compte de plusieurs de nos remarques. Si ce rapport ne lève pas définitivement tous nos doutes concernant la répartition des frais, il y répond à notre avis de façon suffisante, dans la mesure où il est bien précisé, "au prorata du nombre d'habitants supposés fréquenter la déchetterie" ! Ce petit rajout permet d'éviter le cadeau de Noël dont parlait et parle encore l'UDC et sur lequel nous avons aussi des craintes à l'époque, mais plus cette fois-ci.

Concernant la méthode, nous faisons confiance, contrairement à d'autres, au Conseil communal et lui laissons le soin de trouver la bonne clef de répartition, sans devenir toutefois excessivement pointilleux. Il est juste et important selon nous de tenir compte de l'utilisation réelle faite par chaque partenaire, mais comme dans tout mariage, il faut ensuite appliquer les règles de façon ouverte, sous peine de se gâcher la vie. De toute façon, ce beau projet commun profitera aux deux villes, c'est certain.

Nous avons une dernière question concernant la déchetterie actuelle du Marais. Vous aviez précisé lors du précédent débat qu'il était important de couvrir les déchets pour éviter une pollution, on y revient encore ce soir, ou pour le confort des usagers. Dès lors, est-ce que l'ancienne déchetterie a encore véritablement son sens aujourd'hui ? Ne pourrions-nous pas économiser des forces en regroupant tout sur un seul site ? D'autant plus que la vocation régionale qui est évoquée dans le rapport laisse supposer qu'on pourrait accueillir un nombre beaucoup plus important de déchets.

Nous attendrons donc les réponses du Conseil communal relatives à l'environnement, mais à priori, nous sommes bien d'accord avec le rapport.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. La parole au Conseil communal, M. Hainard.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Au nom du Conseil communal, je remercie l'ensemble des groupes de l'intérêt manifesté à ce rapport. Il avait été retiré lors du Conseil général le 21 février 2008 pour quatre raisons.

La première raison était la commission intercommunale. La deuxième, l'emplacement et le couvert. La troisième, l'équité de traitement : "Noël au Locle" et la quatrième était le rôle de Vadec SA. Je vais répondre à ces quatre causes de retrait.

Commission intercommunale : Avant de parler de cette commission, je vous informe que le Conseil général de la Ville du Locle a adopté à l'unanimité une copie du rapport chaux-de-fonnier, adapté à la Ville du Locle en modifiant les chiffres et l'écusson et en remplaçant : "Ville de La Chaux-de-Fonds" par "Ville du Locle".

J'ai repris les discussions qui ont eu lieu au Conseil général de la Ville du Locle (je ne donne pas de nom) ; un conseiller général loclois a déclaré : "Ce projet est bien présenté, les explications reçues lors de la commission des Travaux publics nous ont pleinement convaincus de sa pertinence". Un autre conseiller général a dit : "Le deuxième point important du rapport est le fait que cette déchetterie sera faite en commun avec la Ville de La Chaux-de-Fonds. Cela nous semble extrêmement judicieux". Un autre conseiller général a dit : "La répartition au prorata des habitants des deux villes, les coûts d'investissement et d'exploitation nous semblent tout à fait corrects et n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part.". Par contre, je vais vous donner un commentaire sur ce point. Le président de la Ville du Locle a dit : "L'orateur (lui-même) tient à rappeler qu'il y a urgence de créer cette déchetterie. Par l'acceptation de ce projet ce soir, Le Locle entend envoyer un message clair pour que cette déchetterie soit réalisée au plus vite".

Ensuite la commission intercommunale de la nouvelle législature s'est réunie le 18 août 2008, étaient en outre présents le président de la Ville du Locle, M. Denis de la Reussille, mon collègue M. Laurent Kurth, le directeur de Vadec SA, M. Emmanuel Maître, et moi-même. Le rapport a été adopté à l'unanimité.

La discussion a continué. La Ville du Locle a expliqué qu'elle avait prévu de mettre la déchetterie locloise aux Frêtes. Pour différentes raisons, cela n'a pas fonctionné. Ensuite, la Ville du Locle a discuté avec la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Dans cette commission intercommunale, nous avons parlé longuement de l'urgence de mettre en place cette maxi-déchetterie. Nous avons parlé d'une tarification unique et d'une structure régionale des Montagnes neuchâtelaises pour les déchets valorisables. L'idée qui en est sortie, est qu'au niveau des Montagnes neuchâtelaises, donc des districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle, il serait intelligent d'avoir une maxi-déchetterie dans la région des Eplatures et des mini ou midi-déchetteries dans les villes et les communes des districts. Il se construit ou il va se construire des midi-déchetteries aux Ponts-de-Martel et éventuellement aux Brenets. Cette vision est bien d'avoir une déchetterie centrale aux Eplatures et des midi-déchetteries décentralisées. Et de faire un réseau de déchetteries pour l'ensemble des Montagnes neuchâtelaises, y compris La Ferrière, qui serait éventuellement d'accord d'adopter ce système-là et d'avoir ainsi une vision régionale "Montagnes neuchâtelaises". Pour que ce projet puisse démarrer, il faut qu'il y ait deux acteurs qui le démarrent. Ceux-ci sont la Ville du Locle et celle de La Chaux-de-Fonds. Voilà la réponse que je pouvais donner concernant la commission intercommunale.

Le deuxième point : l'emplacement et le couvert. Le Locle avait prévu l'emplacement de cette future maxi-déchetterie régionale aux Frêtes, La Chaux-de-Fonds au Crêt-du-Locle. Un accord de collaboration entre Le Locle et La Chaux-de-Fonds a eu lieu pour la mettre au Crêt-du-Locle. Au Crêt-du-Locle, il y a eu des problèmes d'emplacement et des problèmes vis-à-vis de la zone industrielle. Nous avons donc cherché un nouvel emplacement pour une maxi-déchetterie qui devait

être dans la région du Crêt-du-Loclc et des Eplatures. Il ne pouvait pas être au CTP, parce qu'il faut être conscient que la rue du Marais n'est pas du tout le centre de gravité pour les gens du Locle. Cette maxi-déchetterie régionale devait donc être aux Eplatures.

Concernant les questions sur cet emplacement : est-il en zone S1, S2 ou S3, donc en zone de protection des eaux ? La réponse est non. Cette réponse est confirmée par l'urbaniste communal, par une personne du Service de l'urbanisme, par le responsable du registre foncier et par un plan que j'ai ici, qui démontre par A + B que cette zone-là est en ZUP (zone d'utilité publique) et en ZI (zone industrielle). Les zones S sont nettement au Sud de la déchetterie. Par contre, les eaux de la déchetterie seront récupérées, elles passeront par des décanteurs et seront envoyées dans les égouts à la Step. Nous sommes parfaitement conformes aux normes établies.

La parcelle est-elle louée ? La réponse est non. Mais sur cette parcelle n° 6215, il y a effectivement un droit de superficie de CHF 200.- par an que paye l'Office fédéral des constructions. Il s'agit d'un instrument météo qui est sur l'aéroport. L'aéroport a le même numéro de parcelle que la parcelle de la déchetterie. Le terrain n'est pas loué, il appartient à la commune, il est libre de tout bail. La parcelle est occupée à bien plaisir par des chevaux qui paissent. Par contre, il y a un bâtiment au Sud de la déchetterie. Une partie de ce bâtiment est occupé par une société de tir à l'arc qui rentre par le Sud. Une autre partie de ce bâtiment est occupée par une famille qui rentre par le Sud, de l'autre côté de la déchetterie. Et il y a un brocanteur qui met ses affaires dans une grange. Il faudra enlever le pont de grange et mettre une table élévatrice pour qu'il puisse continuer d'emmagasiner son matériel.

Autre question, le couvert est-il utile ? Oui, car il protège les déchets de la pluie et il y aurait une perte de valeur de ces déchets s'ils sont mouillés, pour des questions de pollution des eaux et également pour une question de vue depuis le ciel, puisque certains d'entre vous s'inquiétaient de la vision qu'on pouvait avoir d'une déchetterie vue du ciel. On verra un beau toit. Il sera d'autant plus beau qu'il va être supervisé par un architecte urbaniste qui va s'occuper de la réfection des hangars d'ARESA. Nous aurons ainsi un ensemble urbanistique cohérent.

Troisième point, l'équité de traitement : "Noël au Locle". Je constate qu'en page 6 du rapport on parle de répartition préliminaire de tous les frais en fonction des populations de chacune des villes supposées fréquenter la déchetterie intercommunale. Pour La Chaux-de-Fonds, il était tenu compte du fait qu'une partie de la population continuera à fréquenter la déchetterie du Marais. La répartition finale des frais en fin d'année se fera sur la base de la fréquentation des habitants de chaque ville en nombre dont la méthode d'évaluation doit encore être définie. Mme Clerc-Birambeau, j'aurais dû écrire : "voir annexe 2".

Je vais expliquer cette annexe 2. Il y a 1,2 million d'investissements et de frais d'études internes, hors bennes et compacteurs. Il est bien clair que les bennes et les compacteurs appartiennent à Vadec SA. Il y a un amortissement et les intérêts. Ensuite, il y a la mise à disposition du terrain, la zone de déchetterie. Nous la mettrons en rente superficielle. 4'500 m<sup>2</sup> à CHF 3.- par an par m<sup>2</sup> = CHF 13'500.- annuel. La maxi-déchetterie payera cette somme aux finances de la Ville de La Chaux-de-Fonds pour la location superficielle. Il y a des frais d'exploitation. Ils ne sont pas notés, parce que nous n'avons pas encore reçu l'offre définitive de Vadec SA.

Nous avons seulement reçu un devis estimatif de Vadec SA pour l'élimination de ces déchets recyclables. Il y a les consommables, eau, électricité. Nous n'avons pas encore le chiffre définitif.

Ensuite, nous avons la proposition "clef de répartition". Au 31 décembre 2007, il y avait au Locle 10'240 habitants et à La Chaux-de-Fonds 37'023 habitants. Les chiffres des pourcentages de personnes concernées ont été enlevés, parce qu'ils ont été discutés entre le conseiller communal de la Ville du Locle et moi-même. Le président de la Ville a accepté ces chiffres, mais il devait en parler à son Conseil communal. Je n'estimais pas raisonnable de mettre dans un rapport des chiffres que Le Locle n'avait pas encore accepté. Entre 60% et 70% de chaux-de-fonniers iront à la maxi-déchetterie des Eplatures. Si on continue le calcul, prenons au hasard 65%, (ce n'est pas un hasard, c'est en fait le chiffre ! RIRES), Le Locle 10'240 habitants et La Chaux-de-Fonds 37'023 habitants, vous multipliez par 65% et vous obtenez 24'065 habitants. Donc cette maxi-déchetterie sera construite pour une population de 34'305 personnes. Ce chiffre-là sera adapté d'année en année, compte tenu de la fréquentation réelle. Nous ferons des comptages avec des techniques de comptages qui sont parfaitement fiables. Pour contrôler d'où viennent les gens, nous contrôlerons soit leurs plaques, soit leurs cartes d'identité. Aujourd'hui, il existe des logiciels qui en tapant soit le numéro de la plaque, soit en passant la carte d'identité sur un lecteur de carte, permettent d'obtenir le lieu de domicile. Il est clair que les gens qui n'habiteraient ni au Locle ni à La Chaux-de-Fonds devront payer à plein tarif.

A la page suivante, nous avons une estimation des volumes des déchets. Nous avons le coût par habitant. Nous avons les ristournes (vous avez vu sur le document que les déchets verts nous coûtent, puisque nous payons le compostage à Vadec SA). Et nous avons des frais d'exploitation. Dans le dernier rectangle, vous avez la répartition des frais annuels. Par ce calcul, nous avons admis un chiffre de CHF 600'000.- de coût annuel. Pour La Chaux-de-Fonds nous allons prendre au prorata de 24'000 habitants, pour Le Locle de 10'240 habitants. Chacun payera selon son nombre d'habitants qui utilisent cette maxi-déchetterie, sachant que 35% de la Ville de La Chaux-de-Fonds iront toujours au CTP, dans la mesure où le CTP existera toujours. Ensuite, nous allons soustraire pour chaque ville de sa facture l'amortissement de l'investissement, puisque nous avons vu que nous avons 1,2 million. Chaque ville a apporté son dû (CHF 950'000.- pour La Chaux-de-Fonds et CHF 250'000.- pour Le Locle), amorti sur vingt ans, donc chaque année, nous allons enlever le 5% de cet investissement à chacun selon ce qu'il a apporté et nous allons encore diminuer des intérêts. Nous aurons un coût par commune qui tiendra compte effectivement des apports de chacun et de l'utilisation de chacune des villes. Donc dire que la Ville de La Chaux-de-Fonds fait un cadeau de terrain à la Ville du Locle, c'est faux, puisque dans les frais, il y a la rente superficielle. Dire qu'on va compter toute la population de La Chaux-de-Fonds c'est faux, puisque nous sommes partis du principe que 65% des habitants de La Chaux-de-Fonds iraient dans cette maxi-déchetterie et que nous modifierons ce chiffre au fur et à mesure des comptages.

Dernier point, le rôle de Vadec SA. Au moment où un déchet tombe dans une benne qui appartient à Vadec SA, il lui appartient. Vadec SA est chargé de passer les déchets par les filières de recyclage. Ceci se fera sur l'ensemble du canton et si possible sur l'ensemble de la zone de desserte de Vadec SA, qui je le rappelle va du

Nord vaudois, par le canton de Neuchâtel, par le canton du Jura et par le Jura bernois, de telle façon que nous ayons des meilleurs prix et une synergie de cette aire de desserte. Je crois avoir répondu entièrement aux interrogations qui avaient été faites lors du retrait du rapport.

Je vais maintenant répondre à un certain nombre de questions. A la question fondamentale, faut-il vraiment cette maxi-déchetterie ? La réponse est oui. Pourquoi ? Parce que le CTP aujourd'hui ne peut pas avoir une vision ville, encore moins régionale, parce qu'il est déjà aujourd'hui saturé. Le samedi, il y a des colonnes de voitures et il est parfois difficile d'y rentrer. Cette déchetterie n'est vraiment pas pratique.

Aujourd'hui, les entreprises ne savent pas où aller déposer leurs déchets. Elles les mettent dans les poubelles. On incinère ces déchets d'entreprises, on paye CHF 200.- la tonne et on n'encaisse rien des entreprises. Quand les entreprises amènent des déchets, elles doivent payer. Aujourd'hui, elles ne payent pas. C'est nous qui payons CHF 200.- la tonne pour l'incinération.

Troisième raison, La Chaux-de-Fonds est mauvaise en recyclage, sauf pour le verre où nous sommes moyens. En mettant en place cette maxi-déchetterie, il y aura un côté incitatif fort, taxe au sac ou pas taxe au sac. Il est bien clair que si nous laissons une seule maxi-déchetterie à la rue du Marais, cette incitation sera nettement moins forte. Je rappelle que d'après les calculs qui ont été faits, il y a 3'600 tonnes de déchets plus les encombrants, plus les matelas, etc. qu'il faudra mettre dans cette maxi-déchetterie sur les 11'000 tonnes que l'on doit récupérer dans les mini-déchetteries, midi-déchetteries et la maxi-déchetterie des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds.

De plus, il y a une collaboration à faire avec la Ville du Locle. Ne répétons pas les erreurs du passé où chacun a construit sa déchetterie. Nous avons assez d'exemples malheureux. Pour une fois que nous pouvons clairement collaborer ensemble, je pense que c'est aussi une raison pour mettre en place cette maxi-déchetterie.

Nous avons parlé des Foulets. C'est une décharge qui appartient à l'Etat où nous pouvons mettre des voitures, des pneus, des batteries. Elle sera fermée sous peu.

Je rappelle que sur le Littoral neuchâtelois, deux maxi-déchetteries existent. Pleine-Roche et l'Entre-deux-Lacs. Une troisième déchetterie se met en route, celle du Littoral Ouest. Donc le Littoral neuchâtelois va avoir trois maxi-déchetteries et ils n'ont pas non plus la taxe au sac.

Les horaires qui sont dans le document sont un projet. Nous allons discuter ces horaires et tenir compte du voisinage pour retarder l'ouverture de cette déchetterie le samedi.

Nous ferons le maximum possible pour diminuer les nuisances. J'ai tenu compte de la remarque concernant la réalisation de la bande végétalisée en Ouest et celle au Sud.

Je rappelle, qu'il faut cette maxi-déchetterie pour les Montagnes neuchâteloises et que l'intérêt général passe parfois avant l'intérêt particulier.

Concernant la taxe au sac, le prix du sac sera vraisemblablement de CHF 2.-. Il sert à payer l'incinération. Il y aura donc une taxe de base, dont je ne connais pas la façon dont elle sera perçue. En Ville de La Chaux-de-Fonds, nous pensons qu'il serait bien de la taxer aux propriétaires d'après le nombre d'appartements et que ce soit mis

dans les charges de l'appartement. Ce serait beaucoup plus simple pour la facturation, mais ce point est encore en discussion. La taxe a été promise au 1<sup>er</sup> janvier 2009. J'espère qu'elle sera là au 1<sup>er</sup> janvier 2010. J'ai des doutes, car vous savez comme moi qu'il y a des élections au mois d'avril et je ne crois pas que ce soit très populaire de mettre en place une loi sur la taxe au sac quatre mois avant les élections.

Concernant la question : Pourquoi avons-nous parlé de transactions immobilières ? Nous sommes propriétaires du terrain, donc nous ne devrions pas fondamentalement utiliser la phrase : "tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières". Cependant, nous la mettons, au cas où nous devrions mettre une servitude sur ce terrain. Cela nous évite de repasser devant votre Conseil pour faire une inscription au registre foncier.

M. Parel, le problème, c'est l'abandon du ramassage porte-à-porte. Aujourd'hui, ce ramassage continue.

Une fois que la maxi-déchetterie des Eplatures fonctionnera, quel sera l'avenir de la déchetterie du CTP, du Marais ? Il faudra étudier la question. Nous pouvons imaginer la fermer, en faire une midi-déchetterie ou la garder comme maxi-déchetterie avec les inconvénients qu'elle a. Tout est ouvert, mais avant de travailler là-dessus, nous allons mettre en place la maxi-déchetterie des Eplatures.

Mme Clerc-Birambeau, vous m'avez posé une question concernant l'entrée et la sortie dans la déchetterie. Donc nous allons couper la piste cyclable (et non les cyclistes ! RIRES). Mais je ne sais pas si les pistes cyclables seront chaque fois à gauche et à droite de la route ou au Sud. Si la piste cyclable est au Sud, je m'en tire bien. C'est ma réponse ! RIRES.

Mme John, concernant les personnes âgées. Oui, c'est un réel problème. Nous allons faire la proposition d'avoir le même système qui sera mis en place pour les personnes à mobilité réduite pour l'abandon du ramassage porte-à-porte, que celui pour aller chercher les objets encombrants. Les gens téléphonent et nous allons quand nous pouvons.

M. Strub, je crois que j'ai répondu à la question concernant une seule maxi-déchetterie pour les Montagnes neuchâteloises.

M. Cattin, par de l'utilisation de la voie CFF pour transporter des déchets de la maxi-déchetterie. Je crois que ce n'est vraiment pas raisonnable de passer par le train pour une distance de quelques kilomètres. Ces déchets iront vraisemblablement aux Bulles où ils seront regroupés, travaillés. Ensuite, ils partiront dans les usines qui s'occupent du recyclage.

Les déchets sur les routes sont toujours un vrai problème. Nous dénonçons lorsqu'il y a des abus. Mais lorsqu'on nous annonce des cassons, en général ceux qu'on nous annonce ne sont plus là quand on arrive, mais d'autres sont à leur place. C'est souvent comme cela que ça se passe. Je reconnais qu'il y a souvent des décharges sauvages de cassons. Dans ces cas-là, nous dénonçons.

M. Bregnard, j'ai répondu concernant les nuisances.

Couvrir les déchets du CTP : Cela dépend de l'affectation que nous allons lui donner.

Faut-il supprimer la déchetterie du CTP ? Je ne sais pas aujourd'hui. J'imagine qu'elle se transformera en midi-déchetterie.

M. le président, Mesdames, Messieurs, je crois avoir répondu à toutes les questions et j'espère vous avoir convaincu de l'impérieuse nécessité de cette maxi-déchetterie aux Eplatures. Merci.

**M. Philippe Lagger, président :** La parole est encore demandée par M. Parel.

**M. Alain Parel, UDC :** Merci M. le président, Mesdames, Messieurs. Je crois que nous sommes maintenant devant un problème moral, éthique. Nous avons tous des lectures différentes. La preuve, avec le PV du Locle, j'en ai parlé et je l'ai également sous les yeux. Le problème qui se pose, c'est que Le Locle n'a pas du tout accepté ce rapport-là.

Comme l'a dit le Conseil communal, nous pouvons lire différentes questions. "Au niveau du coût, nous nous interrogeons sur l'absence du prix du terrain. Cela signifie-t-il que La Chaux-de-Fonds nous en fait gracieusement cadeau ?" Le Conseil communal du Locle n'a jamais répondu.

"La répartition au prorata des habitants des deux villes des coûts d'investissement et d'exploitation nous semble tout à fait correcte et n'appelle aucun commentaire particulier." Il n'a jamais été clairement défini à ce moment-là que les coûts ne seraient pas au prorata des habitants, mais au prorata des gens qui y habiteraient. Ce qui fait que le calcul est complètement différent.

Le Locle a adopté un rapport qui ne ressemble pas à celui-ci. Pour preuve, le parti socialiste loclois précise : "Qu'ils acceptent le rapport tel que présenté. S'il devait être modifié, ils demandent à ce que ce soit repassé en séance commune".

D'ailleurs, nous pouvons toujours nous poser une question. Quand nous avons fusionné le Service des forêts, nous avons fait une séance commune. Nous avons voté le même soir le même rapport. Idem pour l'Etat civil. Quand nous nous sommes mis d'accord pour travailler ensemble pour l'UNESCO, nous avons adopté le même soir le même rapport, le même crédit. Pourquoi, est-ce que nous nous sommes permis de faire un rapport dans notre coin avec notre petite épicerie et Le Locle n'a pas du tout accepté le rapport dans ces conditions-là. Je considère qu'il y a de fortes chances que les Loclois décident de dire : "nous n'avons jamais dit ça, c'était au prorata des habitants, pas au prorata des gens qui vont passer par-là". J'ai le PV ici pour ceux qui souhaitent le voir. Le Locle pourra à tout moment dire : "Ce n'est pas du tout ce que nous avons accepté".

Quant à dire qu'il n'y a pas de cadeau, j'aimerais signaler que nous avons fait le calcul. A la construction, la Ville de La Chaux-de-Fonds paye CHF 100'000.- de trop, alors qu'ils seraient rattrapés par étapes. Mais c'est CHF 100'000.- que nous ne pourrions pas investir ailleurs, qui seront bloqués là. Donc à défaut de faire un cadeau au Locle, nous ne nous faisons pas un cadeau puisque nous nous bloquons CHF 100'000.-, quitte à les rattraper dans les cinq ou dix ans à venir, par le système d'évaluation des gens qui passeront par-là. Je considère que Le Locle n'a pas du tout accepté le même rapport. Il y a de fortes chances qu'il décide de dire que ce n'est pas du tout le partage qui avait été fait.

Qu'est-ce que nous faisons ? Nous nous retrouvons tous ensemble dans ces conditions ? Ça peut être préférable plutôt que d'enterrer définitivement cette déchetterie, de retirer ce rapport et un jour de repasser tous ensemble. Si le rapport

ne devait pas passer ce soir, il y a de fortes chances qu'il soit enterré à jamais. Merci de votre attention.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Mme Morel a encore une question.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Ce rapport soulève quelques problèmes. J'aimerais quand même vous rappeler que la Ville de La Chaux-de-Fonds a toujours quelques soucis financiers et qu'à priori ce rapport est relativement onéreux pour la Ville de La Chaux-de-Fonds. Nous vous avons demandé si nous ne pouvions pas envisager de simplement redimensionner la déchetterie de la rue du Marais. Vous n'avez pas répondu. Nous aimerions quand même savoir si vous avez étudié la problématique, si vous avez évalué les coûts ou si vous êtes simplement partis sur le principe que nous faisons avec Le Locle. Si c'est cela qui domine, il y a quand même un petit problème dans tout ce que vous nous avez dit. Parce qu'il faudrait peut-être quand même imaginer tout à coup que les Loclois ne se rendent pas à la déchetterie. Etant donné que vous avez prévu de compter qui va et qui ne va pas, nous pourrions très bien nous retrouver dans une situation où les Loclois ne se rendent pas dans cette déchetterie. Que deviendrait la répartition des coûts ? Vous nous avez dit aujourd'hui que vous avez estimé que ce serait à peu près 24'000 Chaux-de-Fonniers et 10'000 Loclois. Ça veut dire  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{2}{3}$  mais le crédit d'investissement de 1,2 million, n'est pas  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{2}{3}$ . C'est  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{3}{4}$ . Pourquoi cette différence ? Si nous nous mettons d'accord sur quelque chose pour les coûts d'exploitation, il n'y a pas de raison que nous fassions différemment pour les coûts d'investissement.

Vous dites qu'il faut couvrir la déchetterie. Est-ce que vous imaginez nous demander d'ici quelque temps un crédit pour couvrir la déchetterie de la rue du Marais ? Finalement, si ça ne joue pas avec une déchetterie pas couverte, comment est-ce que nous pouvons laisser la déchetterie de la rue du Marais dans cet état ? En plus, il y a de nombreux problèmes dans cette déchetterie; les camions ont de la peine à circuler. Donc nous devrions la transformer. Pourquoi ne pas la transformer définitivement dans une autre taille pour la Ville de La Chaux-de-Fonds ? Cette déchetterie convient à la population, des gens s'y rendent à pied. Elle a de nombreux avantages. Elle ne gêne personne. Les habitudes sont prises. Du moment que nous n'avons pas une négociation avec Le Locle qui est tout à fait claire, je ne comprends pas pourquoi nous nous engageons dans cette voie-là. Nous aimerions quand même avoir quelques réponses quant aux coûts d'une transformation de la déchetterie de la rue du Marais. Merci de vos réponses.

**M. Philippe Lager, président :** M. Hainard, il y avait encore une question de M. Legrix, comme ça vous répondrez à toutes les questions en même temps.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** Dans les réponses qui nous ont été données, une remarque m'a surpris. Il a été dit qu'actuellement les entreprises ne payent rien. C'est un raccourci un petit peu rapide. Il faut quand même se rappeler que les entreprises payent une taxe déchets qui n'est de loin pas négligeable et qui représente un certain montant; pour des entreprises, un montant certain.

Concernant ce rapport, je trouve dommage que nous n'ayons pas pu le présenter en séance intercommunale. A mon avis, cela aurait évité beaucoup de problèmes. Cela aurait permis que l'ensemble des conseillers généraux puisse entendre ce que les autres conseillers généraux du Locle disaient et vice et versa. J'aurais trouvé chouette. C'est typiquement un rapport qui aurait mérité d'être débattu dans une réunion intercommunale avec Le Locle. C'est dommage que cela n'ait pas été fait. Merci.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. M. Hainard.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** M. Parel, quand on veut tuer son chien, on dit qu'il a la galle. Quand on ne veut pas une maxi-déchetterie, on argumente n'importe comment.

Une négociation a eu lieu entre M. Pierre Hainard, conseiller communal et M. Denis de la Reussille, président de la Ville du Locle. On peut admettre que ce sont des gens de bonne compagnie et qui savent discuter ensemble correctement. Le document de répartition des frais a été accepté par le conseiller communal, président de la Ville du Locle, dont on connaît l'influence au niveau de son Conseil communal. Il a accepté le chiffre de 65%. Il a dit : "C'est parfaitement correct, mais je dois quand même en parler à mon Conseil communal". On n'a pas reçu la réponse. C'est pour cela que nous n'avons pas mis les chiffres. Je ne voulais pas que ces chiffres apparaissent dans un document (mais ils apparaîtront dans le PV) avant que le Conseil communal du Locle ait donné son accord.

Deuxièmement, si ce chiffre n'est pas exact, j'ai dit que nous allions faire des comptages et le corriger. Je pense que les gens du Locle sont aussi sensibles à l'écologie et au recyclage que les gens de La Chaux-de-Fonds. J'ai quand même une vision qui dépasse la hauteur de mon appartement. Je pense que nous devons réfléchir "Montagnes neuchâteloises". Nous ne sommes pas capables de réfléchir "Canton", réfléchissons au moins "Montagnes neuchâteloises".

Mme Morel, je vous ai dit que nous allions réfléchir à ce que nous allions faire avec la déchetterie du CTP quand la maxi-déchetterie des Eplatures fonctionnera. Nous allons soit l'enlever, soit la mettre en midi-déchetterie, soit la garder en maxi-déchetterie. A ce moment-là, nous envisagerons de la couvrir. Imaginer qu'une seule maxi-déchetterie existe au CTP dans la mesure où on pourrait la faire, ce qui n'est encore pas sûr pour des questions de place, ce n'est pas raisonnable par rapport aux habitants du Locle et des Forges. Si on veut faire du recyclage, il faut aussi que ce soit raisonnablement possible. Si vous habitiez vers Le Col-des-Roches, est-ce que vous iriez raisonnablement mettre vos déchets au CTP ? La réponse est non. J'ai dit que cette maxi-déchetterie devait aussi avoir un effet incitatif, pour pousser la population à recycler ses déchets.

Il est vrai que le 1,2 million n'est pas exactement divisé proportionnellement aux populations. Admettons que nous payions CHF 100'000.- de trop. Mais je rappelle que, dans les frais de la maxi-déchetterie, il y a l'amortissement sur vingt ans et il y a les intérêts. M. Parel, vous devriez être content que nous ayons CHF 100'000.- de moins pour investir, puisque vous dites que nous sommes trop dépensiers. Donc grâce à la maxi-déchetterie, je diminue la possibilité du Conseil communal de dépenser CHF 100'000.-.

M. Legrix, vous avez parfaitement raison, je me suis mal exprimé, les entreprises payent une taxe pour les déchets incinérés comme les particuliers. Je parlais des déchets encombrants. Je ne parle pas des grandes entreprises de maçonnerie qui ont des déchets de chantier. Mais les entreprises mettent un certain nombre de déchets dans des sacs poubelles qui partent comme déchets d'entreprises et seront incinérés. Pour ceux-ci, nous payons CHF 200.- la tonne. Mais vous avez parfaitement raison, les entreprises payent leur part d'incinération.

Je crois avoir répondu, M. le président.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci M. Hainard. M. Nussbaumer.

**M. Daniel Nussbaumer, UDC :** Tout le monde a reçu un petit papier à l'entrée. Je souhaite dire quelque chose à propos des citoyens qui ont écrit ce mot. Ils ont raison. Ce n'est donc pas le bon endroit. Une fois que vous avez une usine sous vos fenêtres, vous ne pouvez plus vous en défaire. Je vous parle en connaissance de cause. En ce moment, je vis un calvaire avec la Step. Je trouve qu'effectivement l'endroit est très mal choisi. Il y a des habitations tout près. Il y a des terrains énormes là autour. Je trouve qu'on pourrait faire ça ailleurs. Merci.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. La parole est-elle encore demandée ? Oui Mme Clerc-Birambeau.

**Mme Annie Clerc-Birambeau, soc. :** Peut-on avoir une interruption de séance ?

**M. Philippe Lagger, président :** Oui. Est-ce que quelqu'un s'oppose à l'interruption de séance ? Non. Vous aurez cinq minutes d'interruption de séance.

#### INTERRUPTION DE SEANCE

**M. Philippe Lagger, président :** Etant donné que nous avons encore, après celui-là, cinq rapports à traiter ce soir, il faut aller de l'avant. La parole est à qui veut la prendre. M. Bregnard.

**M. Théo Bregnard, POP :** Pour notre part, nous n'avons pas envie de revenir une xième fois sur ce rapport, qui nous semble bon dans sa présentation. Par contre, il y a un point soulevé par le groupe UDC qui nous pose problème. C'est le fait qu'on passe par-dessus le législatif du Locle. De ce point de vue-là, on apprécierait que le Conseil communal s'engage à demander à l'exécutif du Locle qu'il puisse donner son avis sur la répartition telle qu'elle nous a été proposée ce soir, c'est-à-dire en fonction des personnes qui fréquentent la déchetterie. A ce moment-là, nous accepterons le rapport, mais nous ne pouvons pas accepter le rapport au nom du législatif loclois. Moyennant le fait que le Conseil communal s'engage à présenter cela, à ce que Le Locle revienne sur le projet qui nous est soumis ce soir, nous pouvons accepter le projet.

**M. Alain Parel, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Nous partons dans la même idée. Il ne nous paraît pas raisonnable de mettre devant le fait accompli le législatif loclois. Sans refaire le débat, qu'est-ce qui nous empêche de faire une séance commune où chacun acceptera le crédit tel qu'il est présenté avec une clef de répartition, dans laquelle chacun saura où il va ? Cela paraît bien plus honnête et plus clair. De toute façon, à cause des élections cantonales, la taxe au sac 2010 a peu de chance de passer. Est-ce qu'il y a vraiment urgence à avoir cette déchetterie à la seconde près ? Je pense que ce sera plus honnête pour tout le monde. Merci au Conseil communal d'être sage.

**M. Frédéric Hainard, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. L'argumentation de M. Théo Bregnard à laquelle nous pouvons souscrire quand bien même nous sommes toujours favorables au rapport, pose une problématique juridique qui à mon avis échappe complètement au Conseil communal et au Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Le Conseil communal a soumis au Conseil général ce soir un rapport, avec une clef de répartition qui est supposée, mais qui n'est pas définitive. Ce rapport une fois accepté, s'il ne correspond pas fondamentalement à celui du Locle, a aucune incidence sur la décision que prendra le Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds, parce que ce n'est pas le Conseil général de La Chaux-de-Fonds, ni le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds qui pourront modifier ce qui a été accepté par Le Locle. La problématique se situe chez les Loclois, et exclusivement chez les Loclois, qui eux seront confrontés à des coûts qui sont différents de ceux qu'ils ont votés. Mais je rappelle juste que l'arrêté voté par le Conseil général du Locle est aujourd'hui rentré en force. Il n'y a pas eu de référendum au Locle. La Ville de La Chaux-de-Fonds n'a aucun droit de regard là-dessus.

Dès lors, sur cette base-là, je pense que la seule solution si sur le fond nous sommes d'accord avec la déchetterie, est d'accepter le rapport qui nous est soumis, avec une condition morale qui est fixée au Conseil communal que de s'entendre avant tout investissement avec son homologue loclois, qui lui devrait revenir soit devant son Conseil général, soit passer par des crédits spéciaux ou que sais-je. Mais la problématique juridique développée par le groupe UDC est fautive, parce qu'elle ne concerne pas le Conseil général de La Chaux-de-Fonds.

En revanche, la proposition faite par le POP est intéressante, mais nous maintenons notre accord de fond et de principe sur le rapport.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** M. le président, j'ai un souci. On dit que ça n'aura pas d'influence pour les Chaux-de-Fonniers. Je ne suis pas juriste, mais je ne suis pas d'accord. Si le Conseil général du Locle dit que ce n'est pas ce que nous avons décidé et nous nous en tenons à ce que nous avons décidé, c'est-à-dire que nous payons par rapport à la clef de répartition des habitants, le solde sera à la charge de La Chaux-de-Fonds. Les Loclois diront : "Nous avons voté une répartition par rapport aux habitants qui était claire, point terminé". C'est ce qu'ils ont voté. Donc s'ils ne veulent pas payer, si le Conseil général du Locle dit : "on ne revient pas là-dessus, c'est ça", ce sera quand même à La Chaux-de-Fonds de payer la différence.

**M. Philippe Lager, président :** M. Hainard, encore une fois, mais pas trop long !

**M. Frédéric Hainard, lib.-PPN :** La Chaux-de-Fonds ne dépensera pas un copeck de plus que la clef de répartition qui a été décidée. Si les Loclois ne sont pas d'accord parce que le rapport a été modifié, alors, c'est ce que le POP suggère, le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds ne doit pas procéder à l'investissement, raison pour laquelle nous devrions accepter le rapport ce soir, ne faire aucune dépense tant que Le Locle n'a pas donné son accord formel, est respectivement repassé devant son Conseil général. Et si ça loupe parce que les Loclois auraient de bonnes ou de mauvaises raisons de louper, alors, il y a l'Agenda 2009 qui nous a été envoyé. Ce serait l'occasion de fixer une séance commune avec, une fois, une matière intéressante.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Est-ce que quelqu'un veut encore prendre la parole ? Mme Morel.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe radical propose toujours au Conseil communal de retirer son rapport, parce que nous aimerions une étude sur une maxi-déchetterie à la rue du Marais. Comme cela, nous pourrions avoir une indication de dépenses à ce niveau-là. Si tout à coup, ça ne marchait pas avec les Loclois, on aurait déjà un projet étudié d'avance. Je vous remercie.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. M. Parel, une dernière fois.

**M. Alain Parel, UDC :** Oui, M. le président. L'avis juridique est très intéressant. Le groupe UDC demande à avoir la certitude, la garantie que le Conseil communal transmettra le message à l'exécutif du Locle, qui lui, le transmettra bien au législatif, qui lui en dernier lieu, décidera d'accepter cette nouvelle donne ou pas. Dans ces conditions, nous accepterons également d'entrer en matière.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. M. Hainard pour le Conseil communal.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** M. le président, avant de prendre des grands engagements, je vais d'abord répondre à Mme Morel. Une maxi-déchetterie au CTP n'est pas raisonnable, pour une vision régionale des déchets. Je crois avoir répondu à votre question.

Au nom du Conseil communal, je prends l'engagement de ne pas investir cinq centimes dans cette maxi-déchetterie tant que du côté de la Ville du Locle, il n'y a pas un engagement formel de participer conformément à une clef de répartition de la population de la Chaux-de-Fonds utilisant la maxi-déchetterie des Eplatures comprise entre 60 et 70%. Clef de répartition qui, je vous le rappelle, sera corrigée d'année en année, compte tenu de la visite des populations de chacune des villes à la déchetterie.

Deuxième engagement que je prends au nom du Conseil communal : au moment où nous mettrons en œuvre les demandes d'autorisation de construire, nous

prendrons contact avec tous les habitants autour de cette déchetterie, pour bien leur expliquer, bien leur faire comprendre les enjeux, pour tenir compte de leur problématique, de telle façon que les nuisances soient les plus minimales possible. C'est également un engagement que je prends au nom du Conseil communal.

Je crois avoir répondu très clairement, M. le président.

**M. Philippe Lager, président :** Mme Morel, une dernière intervention et M. Rohrbach.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. J'aimerais juste rappeler que vous avez une drôle de vision du centre, parce que si on travaille avec le Jura Bernois, il me semble que le centre aux Eplatures est quand même un petit peu particulier. La rue du Marais, c'est quand même pas mal. Je crois qu'on ne peut pas dire dans le Jura que le centre du monde c'est presque au Locle.

**M. Pierre-André Rohrbach, lib.-PPN :** Une précision sur ce que nous allons voter. La clef de répartition que nous décidons ce soir, c'est bien 65% - 35%.

**M. Philippe Lager, président :** M. Hainard pour le Conseil communal.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** J'ai bien dit entre 60% et 70%, révisables d'année en année, parce qu'il faut laisser la Ville du Locle réfléchir. A la fin de la première année, nous ferons un décompte puis quand nous ferons les comptes, nous changerons compte tenu de l'apport de chacun. Ce sera peut-être un autre chiffre.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Et Mme Clerc-Birambeau voulait dire quelque chose.

**Mme Annie Clerc-Birambeau, soc. :** Le groupe socialiste dans sa majorité, suite aux deux engagements que prend le Conseil communal, acceptera le rapport.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Ceci étant dit, l'entrée en matière étant combattue, nous devons tout de même voter l'entrée en matière. Que celles et ceux qui acceptent l'entrée en matière le fassent en levant la main.

**L'entrée en matière est acceptée par 31 voix contre 3 oppositions.**

**M. Philippe Lager, président :** Nous pouvons passer au vote de l'arrêté. Art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6. Que celles et ceux qui acceptent l'arrêté le fassent en levant la main.

**L'arrêté est accepté par 30 voix contre 3 oppositions.**

**M. Philippe Lager, président :** L'heure avance, mais je propose ceci. Etant donné qu'il y a eu une interruption de séance, c'est qu'on passe j'espère rapidement

les deux prochains rapports qui sont prévus en débats courts. Donc rapidement, n'allongez pas, s'il n'y a pas de questions particulières qu'on puisse avancer. On passe donc au point 2 de l'ordre du jour. M. Rohrbach.



## VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

### RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à une demande de crédit complémentaire de CHF 250'000.-  
pour achever l'établissement du plan général d'évacuation des eaux (PGEE)

(du 25 septembre 2008)

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

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

#### **Préambule**

Le Conseil général, dans sa séance du 15 janvier 2003, a voté un crédit de CHF 525'000.- pour établir le PGEE.

Pour mémoire, le PGEE est destiné à remplacer les anciens plans directeurs des égouts (PDE). Au contraire de ceux-ci, qui se contentaient, dans la plupart des cas, d'amener les eaux dans un exutoire, le PGEE prend en compte de manière plus globale toutes les caractéristiques et les possibilités d'évacuer les eaux.

C'est un instrument évolutif au service de l'exploitation, de l'entretien, du renouvellement et de la surveillance du réseau d'évacuation des eaux d'une agglomération.

Le cahier des charges pour l'élaboration du PGEE de la Ville a été établi et présenté au service cantonal de la protection de l'environnement (SCPE) qui l'a approuvé en 2001.

Dès lors, sur la base du devis qui l'accompagnait, les promesses de subventions fédérales et cantonales ont été accordées.

#### **Elaboration**

Rappelons que la tâche principale de l'élaboration du PGEE consiste à établir le cadastre exhaustif des collecteurs publics, des ouvrages spéciaux et autres installations d'évacuation des eaux, ainsi que les rapports relatifs :

- à l'état des cours d'eau (le Doubs, la Ronde, le Bied du Locle)

- à l'état des eaux claires parasites (eaux de sources, de drainages, des fontaines, installations de refroidissement, etc)
- à l'état des canalisations (état physique du réseau, fonctionnement, capacité hydraulique)
- à l'état de l'infiltration (détermination des secteurs présentant des potentialités d'infiltration des eaux de pluie)
- à l'état du bassin versant (état actuel et futur de l'occupation des sols, nature des revêtements, genre de surfaces imperméables)
- à l'état des zones de danger (cadastre des industries, de l'artisanat, des installations de circulation, de transvasement, etc qui pourraient, en cas d'accident, provoquer des dégâts aux installations d'évacuation des eaux et à la STEP)
- aux débits d'eaux usées (évaluation par enregistrements de la quantité d'eaux usées par temps sec et par temps de pluie, examen de l'aspect qualitatif des eaux usées)

Il a été décidé, lors de l'élaboration du projet et en accord avec le SCPE, que toutes les données recueillies seraient introduites dans une base de données informatisée afin que leur mise à jour et leur exploitation permanente soient facilitées. Ainsi l'outil mis en place permet une gestion efficace de l'entretien du réseau.

Ces données à disposition, il conviendra de définir les objectifs, exigences et contraintes, du système d'évacuation des eaux à réaliser. De là seront élaborées des variantes de concepts dont on retiendra la plus pertinente.

En anticipation sur ces élaborations de concepts le Conseil général, dans sa séance du 27 janvier 2003, a été appelé à se prononcer sur une demande de crédit pour l'étude d'un exutoire chargé d'amener une partie des eaux claires de la Ville directement dans le Doubs.

Malgré les difficultés rencontrées, cet exutoire est, et reste, une composante incontournable du concept d'évacuation des eaux à retenir dans le PGEE. Il représente le premier pas de la séparation des eaux usées et des eaux claires telle qu'inscrite dans la loi.

Toute autre solution envisagée pour évacuer les eaux claires, telle que l'infiltration profonde, le dédoublement du collecteur principal d'amenée des eaux à la STEP, etc. a reçu un préavis défavorable, voire négatif de la part du SCPE.

Pour ce service, l'évacuation des eaux claires de la Ville ne peut se faire qu'en direction du Doubs, par un exutoire.

### **Etat d'avancement du projet**

A ce jour, l'état d'avancement des rapports d'état est le suivant :

- Etat des cours d'eau : ~75%
- Etat des eaux claires parasites : ~60%
- Collecte des données : 50%
- Etat des canalisations : ~75%
- Etat de l'infiltration : ~90%

- Etat du bassin versant : 30%
- Zones de danger : ~60%
- Débits des eaux usées : 30%
- Description de l'outil de gestion du réseau d'assainissement : 0%
- Rapport : 0%

### **Situation financière – crédit complémentaire nécessaire**

A ce jour, le solde du crédit alloué par le Conseil général ne permet pas de mener le PGEE à son terme.

Compte tenu de l'état d'avancement des travaux et du solde des prestations à réaliser, un crédit complémentaire de CHF 250'000.- s'avère nécessaire et se décompose comme suit :

inspection de l'état du réseau collecteur par caméra	CHF	170'000.-
prestations par bureau d'ingénieurs mandaté	CHF	80'000.-
		250'000.-

dont à déduire les subventions cantonales (25%)

Ce montant ne sera pas augmenté.

### **Explications sur le dépassement du crédit alloué**

Pour l'essentiel, le dépassement tient aux deux motifs suivants :

#### 1. Etat des canalisations

Il était prévu, dans la demande de crédit de 2003, que seul le réseau principal soit ausculté ainsi que le demande la loi.

Du montant articulé, soit CHF 186'000.-, il était prévu que la Ville en réalise le 45% environ par une inspection visuelle du réseau collecteur, par les spécialistes de la voirie. Il était en effet convenu à l'époque que toute canalisation d'un diamètre égal ou supérieur à 60 cm soit inspecté visuellement, les canalisations plus petites étant elles, inspectées par caméra.

Dans les faits, nous:

- Voulons étendre l'auscultation à l'ensemble du réseau principal et secondaire. Si cette mesure n'est effectivement pas nécessaire dans le cadre du PGEE, les données d'état des collecteurs sont par contre indispensables pour gérer l'entretien du réseau. Dans les faits, nous auscultons systématiquement tout collecteur dans le cadre des chantiers Viteos SA, afin de savoir si nous devons le remplacer, ce qui est une politique purement réactive. En établissant une base de données générale de l'ensemble du réseau d'évacuation des eaux de la Ville, nous pourrions alors planifier nos propres besoins en maintenance et assurer ainsi une politique proactive (en collaboration avec Viteos SA, bien sûr).
- Avons réduit la part des auscultations visuelles aux seuls collecteurs qui offrent des dimensions permettant des conditions d'auscultation visuelles acceptables, ceci pour des raisons de sécurité, d'hygiène et de

pénibilité. Il faut également savoir que l'auscultation par caméra offre une meilleure répétitivité dans l'analyse d'état et permet une visualisation en tout temps d'un tronçon, par les films à disposition.

- Allons accroître notablement par conséquent la part des auscultations par caméra, donc par des tiers.

## 2. Prestations de tiers

En plus des modifications ci-dessus, la clef de répartition entre les prestations effectuées par les services techniques de la Ville et celles effectuées par le bureau tiers a été modifiée en faveur de ce dernier, ceci par manque de main-d'œuvre. Pour mémoire, cette mesure a été dictée dans le cadre des mesures restrictives en matière de personnel mises en place en 2005.

Une partie des prestations dont il avait la charge a été reportée par la suite sur le bureau de géomatique. Le solde ne pouvant être réalisé par lui devra être attribué au bureau d'ingénieurs conseil en appui sur ce projet.

### **Demande de crédit complémentaire**

Compte tenu de la situation actuelle, des objectifs à réaliser et des moyens nécessaires, une demande de crédit complémentaire d'un montant de CHF 250'000.- est demandée.

Conséquences sur les finances

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée sur une durée de 10 ans, au taux moyen des emprunts de la Ville de 3,5 %.

Le tableau suivant donne le détail financier :

Amortissement	CHF	25'000.-	/an
Intérêt moyen	CHF	4'375.-	/an
Coût annuel	CHF	29'375.-	

Ce montant, dont à déduire les subventions cantonales, sera financé par la taxe d'épuration.

La charge d'intérêt est déjà pour une grande partie implicitement budgétée dès lors que l'investissement est inscrit au budget 2008 au chapitre 700 - *Infrastructures, PGEE II*, à raison de CHF 200'000.-.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Une grande partie des rapports d'état est actuellement réalisée par le service de géomatique. Ce travail ne pourra continuer à être mené par ce service que si ses ressources humaines restent suffisantes.

### **Rapprochement et collaboration avec le Locle**

Une collaboration est envisageable suite à un premier contact avec la Ville du Locle.

**Eléments relatifs au développement durable**

Le PGEE vise à une meilleure gestion des eaux tant usées que de ruissellement, avec pour corollaire une diminution de l'impact de ces eaux sur l'environnement. Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures qui l'a accepté à l'unanimité lors de sa séance du 23 septembre 2008.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

---

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

**Article premier.-** Un crédit complémentaire de CHF 250'000.- est accordé au Conseil communal pour achever l'établissement du plan général d'évacuation des eaux (PGEE)

**Article 2.-** Ce crédit figurera au compte des investissements.

**Article 3.-** L'investissement sera amorti au taux annuel de 10 %.

**Article 4.-** Les éventuelles subventions cantonales viendront en déduction du crédit accordé.

**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lagger

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**M. Pierre-André Rohrbach, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe libéral acceptera le rapport. Je vais aller au plus court. Nous regrettons simplement que nous n'ayons pas eu cette demande dans la première demande déjà; qu'il y en ait eu qu'une. Ensuite, le rapport stipule que nous donnons plus de CHF 80'000.- à des tiers; nous pouvons regretter un petit peu que cet argent ne puisse pas être pris dans nos services. Mais nous accepterons la demande de crédit.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** Nous acceptons le rapport !

**M. Pierre-Alain Borel, soc. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Notre groupe a accueilli avec intérêt le rapport qui nous est proposé dans lequel on relève toutefois un certain nombre d'affirmations où on dit que l'auscultation supplémentaire n'est pas nécessaire pour le plan général d'évaluation des eaux, mais est indispensable pour gérer l'entretien. Si on peut souscrire à ce souci, on aimerait aussi qu'on mette autant d'attention, voire même plus, pour l'entretien de ce qu'on voit et pas toujours de ce qu'on ne voit pas. On pourrait citer pèle mèle les trottoirs, le patrimoine bâti, un certain nombre de bâtiments, etc.

D'autre part, on mentionne qu'on réduit la part d'auscultation visuelle par rapport à ce qui a été prévu en 2003 pour se limiter à ce qui est, je cite : "acceptable en terme d'hygiène, de sécurité et de pénibilité". Faut-il comprendre par-là que ce qui était acceptable en 2003 en terme d'hygiène, de sécurité et de pénibilité ne l'est plus ? Est-ce qu'on a augmenté notre seuil de tolérance ? Qu'est-ce qui a finalement autant évolué au cours des cinq dernières années ?

On nous parle également d'une collaboration envisageable avec Le Locle. Est-ce qu'on peut nous en dire un peu plus ? On ne voit pas bien quelle forme elle pourrait prendre.

Pour conclure, notre groupe acceptera ce rapport. Je vous remercie.

**Mme Pascale Gazareth, POP :** Ça va être un peu répétitif, Mesdames et Messieurs, M. le président ! Nous accepterons aussi ce rapport, parce que nous sommes convaincus qu'il vaut mieux investir en connaissance de cause qu'à l'aveuglette. Donc les caméras vont nous aider à être un peu plus proactifs que réactifs dans l'entretien de ces canalisations, ce qui devrait à long terme se révéler payant et également dans un souci de développement durable.

Pour le reste, nous avons à peu près les mêmes interrogations que le parti socialiste, à savoir comment se fait-il qu'à l'époque on n'a pas pensé à étendre l'étude à l'ensemble du réseau ? Pourquoi à l'époque on a estimé que les employés de la voirie pouvaient sans problème aller ausculter les tuyaux de 60 centimètres et que la norme admissible a augmenté en trois ans ? Pourquoi est-ce qu'un certain nombre de travaux ont été délégués pour éviter de renforcer à l'interne ? Est-ce que ça a été moins cher de confier ces travaux à l'externe plutôt que de maintenir à l'interne les forces de travail pour les faire ? Dernier point, nous espérons qu'effectivement cette rallonge de budget sera la dernière, parce que c'est quand même un complément de budget de 50% du budget initial, ce qui n'est pas négligeable en terme de rallonge.

**Mme Anne-Lise Lagger, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Disposer d'un plan général d'évacuation des eaux est indispensable à notre commune et à la bonne gestion des eaux. Bien qu'il ne soit jamais agréable de voter un crédit complémentaire, Les Verts considèrent que cette étude doit être menée à bien et ils accepteront le crédit. Ils saluent la réduction des auscultations visuelles qui auraient dû se faire dans des conditions de travail pénibles et peu en rapport avec notre époque, ceci d'autant plus que l'utilisation d'une caméra s'avère plus efficace.

Nous terminerons par trois questions : Est-ce que la commune s'est donnée les moyens pour contrôler l'évolution dans le futur de la qualité des eaux du Doubs et de la Ronde ? Existe-t-il des accords transfrontaliers pour contrôler la qualité des eaux du Doubs ? Quelle suite sera donnée au projet d'exutoire après la rupture du contrat avec le bureau d'étude mandaté ? Je vous remercie.

**M. Michel Hess, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Nous acceptons le rapport. Concernant les remarques sur la pénibilité, j'étais employé de la commune et je ne serais pas descendu dans une grotte de 60 centimètres. Comme ancien spéléologue, je ne ferais pas cela. Pour les canalisations plus grandes, on devrait même mettre des normes pour protéger ces employés, ces ouvriers qui doivent descendre, je n'ose pas dire dans quelle matière, mais c'est inadmissible. Donc nous sommes pour ce budget.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. La parole au Conseil communal, M. Hainard. Vu qu'il y a une belle unanimité, si vous pouviez être bref, ce serait parfait !

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** Je serai bref, M. le président ! La vision de 2003 est différente de celle de 2008. En 2008, il y a la vision PGEE légale et que nous avons raccordée à une notion de maintenance préventive. C'est pour cela que nous allons aussi ausculter le réseau secondaire, de telle façon que nous puissions parfaitement bien connaître l'état du réseau.

L'avantage d'une caméra c'est que ce qu'elle voit est enregistré sur un CD-ROM que nous pouvons revoir à n'importe quel moment. En passant deux-trois ans après, nous pouvons voir la variation. Au fil des ans, nous pourrions avoir des plans de maintenance annuelle. Avec cette nouvelle vision, nous pourrions dire : "pour maintenir nos infrastructures d'égouts, il nous faudra investir tant et nous pourrions lisser sur les années".

La caméra a donc un avantage technique; nous pouvons mémoriser et comparer. Tandis qu'avec une vision humaine, on met des croix, des notes; dans cette situation-là, ce n'est pas toujours facile. Mme Gazareth, vous avez parfaitement raison, c'est une maintenance proactive.

Concernant les moyens internes et externes, nous avons effectivement une personne qui s'occupait de ce PGEE. Il y avait des problèmes de vitesse d'exécution. On a payé beaucoup moins cher en utilisant d'autres moyens internes, la géomatique, et en utilisant également des moyens externes. Nous avons fait un bénéfice là-dessus.

Mme Lagger, à ma connaissance, c'est le laboratoire eaux de Viteos qui va contrôler l'évolution des eaux de la Ronde, du Doubs, etc. sur mandat de prestations.

Qu'en est-il de l'exutoire ? Il est en stand-by. Nous allons résoudre nos problèmes juridiques avec le bureau d'ingénieurs, dont je tairai le nom ! Nous réfléchissons à ce que nous allons faire, à ce qu'il est possible de faire. Je pense que ça va nous prendre du temps, car le choc a été rude.

Je crois avoir répondu à l'ensemble des questions, M. le président.

**M. Pierre-Alain Borel, soc. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Je n'ai rien entendu sur Le Locle.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** Toutes mes excuses M. Borel, je n'ai pas parlé du Locle. Lors d'une réunion entre les Conseils communaux des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, un des points était le PGEE. J'ai proposé au Conseil communal de la Ville du Locle, qui allait acheter un logiciel que nous avons déjà pour ce PGEE, de leur mettre à disposition notre responsable qui a développé des applications. Ces applications permettent de mettre en place cette maintenance proactive. Nous mettons cette dame et ces applications informatiques à disposition de la Ville du Locle. Le Locle a répondu : "non, nous allons nous en sortir tout seul". J'ai demandé si dans le rapport au Conseil général de ma ville je devais marquer : "nous allons envisager une collaboration avec Le Locle". Après de nombreuses discussions, la Ville du Locle nous a dit que nous pouvions inscrire : "une collaboration est envisageable". D'où ce qui est écrit dans le rapport. RIRES.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. L'entrée en matière n'étant pas combattue, nous allons directement passer au vote de l'arrêté. Art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5. Que celles et ceux qui acceptent l'arrêté le fassent par un levé de main.

**L'arrêté est accepté par 35 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lager, président :** Nous pouvons passer au point 3 de l'ordre du jour. J'espère qu'il se déroulera tout aussi vite ! M. Guyot.



## VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

### RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à deux demandes de crédit de CHF 134'000.-,  
respectivement de CHF 250'000.- pour la réfection de  
l'étanchéité du toit plat des immeubles Charles-Naine 38-40-42,  
ainsi que pour l'isolation et le revêtement de la façade Sud  
des immeubles Forges 39-41 à La Chaux-de-Fonds

(du 8 octobre 2008)

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

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

#### **1. Résumé de la situation :**

En 1969, la Ville de La Chaux-de-Fonds a fait construire les immeubles sis avenue Charles-Naine 38-40-42 en application du décret du 25 mars 1968 concernant l'aide à la construction de logements à loyer modéré (HLM). Jusqu'en 1996, année où l'emprunt a été remboursé à l'Etat de Neuchâtel, lors du bouclage des comptes et dans la mesure où le résultat était positif, nous versions le bénéfice réalisé à une réserve pour la rénovation des immeubles HLM dont le montant s'élève aujourd'hui à CHF 541'971.70.

Or, depuis quelques mois, nous rencontrons des problèmes d'infiltrations d'eau par la toiture dans plusieurs appartements situés au 6<sup>ème</sup> étage des immeubles susmentionnés. Il s'est avéré que l'étanchéité du toit plat est défectueuse et que l'isolation est complètement mouillée ce qui implique que sa réfection globale doit être envisagée. Des rhabillages partiels de l'étanchéité ont été effectués afin d'éviter que d'autres infiltrations ne se produisent, mais ne sauraient être une solution à long terme.

La gérance communale a donc demandé trois devis comparatifs à une entreprise de la place et à deux entreprises de l'extérieur pour l'exécution des travaux de réfection nécessaires. Après examen des offres reçues, nous avons retenu le devis le plus intéressant, dont le montant s'élève à CHF 134'000.- toutes taxes comprises, et qui est celui de l'entreprise installée à La Chaux-de-Fonds.

Compte tenu du fait qu'il existe la réserve mentionnée ci-dessus, nous vous demandons de pouvoir y prélever la somme précitée. Les travaux n'étant pas des travaux engendrant une plus-value, mais uniquement des travaux d'entretien, aucune hausse de loyer n'est prévue d'être notifiée aux locataires des appartements.

Le deuxième objet du présent rapport consiste à obtenir de votre Conseil l'autorisation d'engager une dépense relative au revêtement et à l'isolation de la façade Sud des immeubles sis avenue des Forges 39-41.

En effet, dans le cadre d'une première étape et après avoir demandé plusieurs offres, nous avons fait procéder cette année à la rénovation de la façade Nord des immeubles susmentionnés suite à l'apparition de moisissures dans plusieurs appartements. Le coût y relatif s'élève à CHF 230'000.- et figure comme crédit spécial au budget 2008. Or, afin d'éradiquer complètement ce phénomène, il convient de faire isoler également la façade Sud des deux bâtiments lors d'une deuxième étape qui serait réalisée l'année prochaine. La dépense correspondante représente le montant de CHF 250'000.- qui est prévue dans les crédits spéciaux au budget 2009. Elle est légèrement supérieure à celle de la façade Nord en raison de la présence de barrières sur les portes-fenêtres Sud qui devront être modifiées suite à la pose de l'isolation thermique.

Toutefois, l'entreprise adjudicataire de la 1<sup>ère</sup> étape des travaux nous a fait savoir que si nous lui commandions l'isolation et le revêtement de la façade Sud cette année encore et qu'elle pouvait les effectuer pendant la mauvaise saison, elle nous accorderait un rabais supplémentaire de CHF 4'641.80.

Afin de profiter de ces conditions intéressantes et dans la mesure où ces travaux sont d'ores et déjà prévus et inscrits au budget de l'année prochaine, nous vous demandons votre accord à leur réalisation.

Pour votre information, des hausses de loyer seront signifiées aux locataires de ces immeubles compte tenu de la plus-value apportée aux bâtiments par la pose de la nouvelle isolation thermique inexistante jusqu'à présent. Les augmentations de loyer seront calculées selon la loi actuelle sur le bail à loyer et représenteront une somme d'environ CHF 20.- à CHF 25.- par logement et par mois, selon leur superficie. Pour votre information, il existe 20 appartements, 10 de 4 pièces et 10 de 5 pièces.

## **2. Conséquences sur les finances :**

La charge annuelle moyenne sera :

- |  |     |          |
|--|-----|----------|
| - Intérêts de 3,5 % (taux moyen des emprunts de la Ville) sur la moitié de l'investissement relatif aux bâtiments Forges 39-41 | CHF | 4'375.-  |
| - Taux d'amortissement moyen de 10 %   | CHF | 25'000.- |
|  | CHF | 29'375.- |
| - Montant duquel il convient de déduire les recettes   |     |          |

perçues sous forme d'augmentation des loyers des 20 appartements	./.	CHF	5'400.-
<b>Soit une charge annuelle de</b>		<b>CHF</b>	<b>23'975.-</b>

Aucune charge supplémentaire pour le montant de CHF 134'000.- qui fera l'objet d'un prélèvement à la réserve pour la rénovation des immeubles HLM.

### **3. Conséquences sur les ressources humaines :**

Aucune conséquence sur les ressources humaines compte tenu que les deux chantiers faisant l'objet du présent rapport sont considérés comme des travaux courants et seront suivis par les collaborateurs techniques de la gérance communale.

### **4. Rapprochement et collaboration avec Le Locle :**

Ces travaux concernent uniquement des immeubles propriété de notre Ville et n'ont pas fait l'objet d'une collaboration avec Le Locle.

### **5. Éléments relatifs au développement durable :**

La conservation de la valeur du patrimoine immobilier de la Ville s'inscrit globalement dans la logique du développement durable en privilégiant le maintien d'immeubles déjà construits. Dès lors, les travaux prévus entrent dans la dynamique du développement durable.

### **6. Conclusion :**

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter les arrêtés suivants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
Vu un rapport du Conseil communal,

arrête :

**Arrêté No 1**

**Article premier.-** Un crédit de CHF 134'000.- est accordé au Conseil communal pour le financement de la réfection complète de la toiture des immeubles Charles-Naine 38-40-42.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à prélever la somme de CHF 134'000.- à la réserve pour la rénovation des immeubles HLM relativement à la réfection complète de la toiture des immeubles Charles-Naine 38-40-42.

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

---

**Arrêté No 2**

**Article premier.-** Un crédit de CHF 250'000.- est accordé au Conseil communal pour le financement de l'isolation et du revêtement périphériques de la façade Sud des immeubles Forges 39-41.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires à cet investissement.

**Article 3.-** L'investissement sera amorti au taux annuel de 10 %.

**Article 4.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lagger

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**M. Olivier Guyot, POP :** M. le président, Mesdames et Messieurs. Dans un premier temps, le POP tient tout d'abord à saluer le rattrapage du grand, voire énorme retard, pris dans l'entretien des immeubles de la Ville. Enfin, on fait des choses très activement.

Pour le premier objet, Charles-Naine 38-40-42, qui ne génère pas de plus-value, ne serait-il pas possible d'envisager, en utilisant le fameux fonds de rénovation, de manière un peu plus conséquente, l'installation de panneaux solaires sur ces toits plats, afin de participer activement au développement énergétique durable de notre parc immobilier ?

Pour le deuxième objet, Forges 39-41, simplement une question. Même si en soi la répercussion des coûts de la rénovation sur les loyers reste en l'occurrence très faible, est-ce la norme d'amortir ces travaux de façade en dix ans seulement ? Cela nous paraît bien court. En effet, et nous le verrons peut-être plus tard ce soir à propos d'autres objets, plus l'amortissement est lent, moins la répercussion sur les loyers est importante. Principe dont la gérance communale à notre avis devrait absolument tenir compte. En résumé, et je finirais là-dessus, malgré ces quelques petits bémols aux questions, le POP accepte ce rapport relatif à ces deux demandes de crédit pour les rénovations et l'entretien des immeubles cités plus haut. Merci de votre attention.

**Mme Katia Babey Falce, soc. :** M. le président, Mesdames et Messieurs. Le groupe socialiste acceptera ce rapport. Nous avons néanmoins quelques questions. En effet si ces améliorations permettront de réaliser des économies d'énergie, ce que nous saluons bien évidemment, nous souhaitons savoir si l'isolation est performante. Mais nous espérons également que l'aspect esthétique a été pris en considération. Une réflexion a-t-elle été menée sur la possibilité d'améliorer des aménagements extérieurs autour de ces immeubles ? Y a-t-il une politique générale de planification des entretiens de rénovation des immeubles appartenant à la Ville ? Pour conclure, nous sommes contents de voir que c'est une entreprise de la ville qui fera les travaux. Nous remercions le Conseil communal de ses réponses.

**Mme Anne-Lise Lager, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Concernant le premier objet, soit un crédit de CHF 134'000.- pour la réfection de l'étanchéité du toit des immeubles Charles-Naine 38-40-42, Les Verts sont favorables aux travaux qui s'avèrent indispensables, étant donné les problèmes d'infiltration d'eau occasionnés par des défauts du toit.

Ils approuvent également le choix du Conseil communal porté sur une entreprise de la place pour effectuer ces travaux.

Ils soulignent le fait que cela n'entraînera pas de charges supplémentaires pour la commune, puisque les frais de cette rénovation seront puisés dans la réserve.

Concernant le deuxième objet, nous y sommes également favorables, puisque la façade Nord a déjà été rénovée, que la suite des travaux s'inscrit dans une logique et qu'une isolation correcte permet des économies de chauffage notables.

Le rabais supplémentaire de plus de CHF 4'000.- est intéressant; mais quelles seront les conditions de travail pendant la mauvaise saison ?

La répercussion de la plus-value apportée aux bâtiments en termes d'augmentation de loyers de CHF 20.- à 25.- est raisonnable, de même que les charges annuelles engendrées par le crédit nécessaire à ces travaux.

Vous l'aurez compris, Les Verts acceptent le rapport. Je vous remercie.

**M. Hughes Chantraine, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC est profondément triste ce soir de ne pouvoir exprimer et défendre ses arguments souvent justes et raisonnables. Mais son rapporteur désigné est tombé malade et n'a pas pu transmettre le texte de son intervention.

En conséquence, le groupe UDC sera bien plus concis qu'à son habitude et à la grande satisfaction de la présidence acceptera les deux demandes de crédit dont il est question dans ce rapport. Je vous remercie de votre compréhension.

**M. Denis Cattin, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe libéral acceptera les demandes de crédit de CHF 134'000.- et respectivement CHF 250'000.- après avoir répondu aux deux questions suivantes.

Pour les immeubles de Charles-Naine, une réserve de rénovation a été créée. Pourquoi n'existe-t-elle pas pour Forges 39-41 ?

Deuxième question, pourquoi le rabais n'est-il pas plus important que 1,8% du coût d'isolation ? Grand chantier, grand rabais. Merci.

**M. Claude-André Moser, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe radical accepte ce rapport. Il est intéressé par la proposition d'étudier le fait de mettre des panneaux solaires sur les toits, pour autant que ce soit justifié du point de vue budgétaire, rentabilité d'immeubles. Et il apprécie que ce soit une entreprise de la ville qui soit mandatée.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. La parole au Conseil communal, M. Kurth. Avec la même recommandation qu'à M. Hainard !

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** Il va sans dire, M. le président, Mesdames et Messieurs ! J'aimerais remercier l'ensemble des groupes de l'accueil favorable qu'ils réservent à ces deux demandes de crédit. Vous l'avez compris, elles correspondent à un entretien urgent dans un cas et à la poursuite d'un assainissement en cours dans l'autre cas. J'aimerais préciser que cet assainissement porte sur deux éléments : à la fois énergétique puisque l'isolation de façade conduit à une meilleure consommation énergétique du bâtiment, mais également sur le choix d'isoler par une isolation périphérique, qui permet d'améliorer une série de questions liées à la salubrité dans les appartements. On avait en effet dans cet immeuble des problèmes d'humidité et de moisissures liées à la présence de froid qui génère de la condensation. Je ne vais pas entrer dans les détails. C'est à la fois sur le plan énergétique et sur le plan de la salubrité que l'assainissement est possible sur l'immeuble des Forges.

Pour répondre très rapidement aux questions posées, il n'y aura pas de rabais supplémentaire, puisque la pratique des marchés publics impose de s'en tenir à l'offre qui sort de la mise en soumission sans revenir auprès des différents

soumissionnaires pour renégocier les montants qu'ils ont annoncés. Même si l'idée était intéressante, le Conseil communal considère en l'occurrence qu'il doit s'en tenir aux règles sur les marchés publics.

M. Guyot, l'amortissement de 10% a également paru élevé au Conseil communal, qui a posé deux fois la question au Service financier, lequel applique strictement les tables du Service des communes, qui refuse de sanctionner les arrêtés si on n'applique pas ces taux. Le taux d'amortissement comptable, retenu dans l'arrêté que vous votez, n'a aucune incidence sur le calcul de ce qui est ensuite imputé aux locataires. Je développerai cela tout à l'heure à l'occasion d'un autre rapport. Il n'y a aucun lien entre ces deux éléments. On est donc dans la pure comptabilité communale sans lien avec le loyer des locataires.

S'agissant des questions posées par le POP et le parti socialiste sur les panneaux solaires, le Conseil communal étudie à l'heure actuelle l'introduction de systématiques d'entretien ou de rattrapage d'entretien qui ne se fasse pas verticalement comme on le propose aujourd'hui sur deux immeubles avec les deux rapports qui vous sont proposés, mais transversalement (c'est-à-dire les programmes d'assainissement des fenêtres, d'entretien des espaces extérieurs et d'entretien de toitures). Les panneaux solaires viendront dans des immeubles comme celui-ci. La question sera plutôt examinée dans des programmes de cette nature-là qu'à l'occasion d'une mesure relativement modeste qui est la poursuite d'un travail déjà débuté il y a quelques années avec l'isolation des façades. Mais la question est néanmoins intéressante et sera reprise pour l'ensemble des immeubles communaux afin de voir sur lesquels nous pouvons envisager progressivement d'installer des panneaux solaires.

Pour répondre au groupe socialiste, des systématiques d'entretien sont à l'étude aujourd'hui. De la même manière que dans le dicastère de M. Hainard, nous sommes en train progressivement d'informatiser et de planifier des systématiques d'entretien pour les routes, pour les tuyaux et pour d'autres choses encore. A l'avenir, nous allons essayer de le faire dans le domaine des immeubles et sur des programmes spécifiques que je viens d'évoquer.

S'agissant de l'esthétique de l'isolation, le Conseil communal ne s'est pas posé beaucoup de questions pour la façade Sud, dès lors que les deux façades Est et Ouest sont déjà faites et que la façade Nord est en cours de travaux cette année. Ce sera des plaques, jugées inesthétiques par certains, particulièrement esthétiques par d'autres; je ne développerai pas davantage aujourd'hui.

Sur la question des aménagements extérieurs, cela fera partie de ces programmes que nous essayons de mettre en place progressivement qui permettront de rattraper là aussi un retard qui donne un aspect parfois un peu spécial, c'est le moins que l'on puisse dire, aux immeubles de la Ville.

Je n'ai pas répondu aux questions de Mme Lager concernant les conditions de travail durant l'hiver. Le Conseil communal s'est inquiété auprès de l'entreprise de cette question-là. Evidemment que l'entreprise ne travaillera pas si les conditions sont dantesques, mais on nous a assuré qu'il était possible de travailler certains jours de l'hiver en mettant des filets sur les échafaudages pour protéger des intempéries. Un certain nombre de travaux peuvent donc être effectués, malgré le fait qu'on se

trouve en hiver. Nous veillerons à ce que les conditions qui sont imposées aux personnes qui font le travail soient supportables.

Finalement je répondrai à une dernière question du groupe libéral, qui demande pourquoi on ne fait pas de réserve sur l'immeuble des Forges ? On pouvait constituer la réserve uniquement parce qu'on était dans le régime HLM sur l'autre immeuble. Les bénéfices annuels devaient être affectés à l'époque à cette réserve. L'immeuble des Forges n'était pas sous le régime HLM, raison pour laquelle il n'y a pas de réserve équivalente.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. Les entrées en matière n'étant pas combattues pour les deux arrêtés, nous passons directement au vote. Arrêté n° 1, art. 1, art. 2, art. 3. Que celles et ceux qui acceptent cet arrêté le fassent en levant la main.

**L'arrêté est accepté par 34 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lagger, président :** Arrêté n° 2. Que celles et ceux qui acceptent l'arrêté le fassent en levant la main.

**L'arrêté est accepté par 35 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lagger, président :** Je vous propose une petite aération de la salle. Environ cinq-six minutes de pause, afin de vous désaltérer avant de reprendre nos débats.

**PAUSE**

**M. Philippe Lagger, président :** Nous allons reprendre la séance. Nous passons au point 4 de l'ordre du jour. M. Stähli.



**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

**RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

à l'appui  
d'une demande de crédit de CHF 3.5 millions  
relatif à l'acquisition et rénovation du garage postal au Crêt-du-Loclc 9 et 9a,  
bien-fonds N° 2676 du cadastre des Eplatures, et d'une parcelle adjacente à  
détacher du bien-fonds N° 5575

(du 8 octobre 2007)

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

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

**Introduction**

Le garage postal propriété de La Poste Suisse, sis sur le bien-fonds N° 2676, et la parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575 du cadastre des Eplatures, propriété des Chemins de fer fédéraux, bénéficient d'un emplacement stratégique. A proximité directe des infrastructures de transport, tant ferroviaires et aériennes que routières - nouvelle halte ferroviaire à 100 m., aéroport des Eplatures, échangeur de la H20 à 1 km - ces deux biens-fonds représentent véritablement une opportunité pour la Ville de disposer de surfaces desservies par des voies de communication performantes au Crêt-du-Loclc.

Des activités autres qu'industrielles, générant une animation du lieu par d'autres publics et à d'autres périodes du jour et de la semaine, pourraient tirer avantage de l'accessibilité du site et de la surface encore disponible dans cette zone vouée à un développement croissant. Cette réflexion concernant la mixité des activités de la zone du Crêt-du-Loclc a notamment été évoquée dans le rapport des Conseils communaux des Villes du Loclc et de La Chaux-de-Fonds relatif à la mise en œuvre d'un projet d'étude pour l'aménagement de la zone du Crêt-du-Loclc, rapport qui a été soumis à votre autorité en date du 29 août 2005.

Dans cette même perspective, le programme et règlement du concours du Crêt-du-Locle évoquait différentes affectations possibles sur la zone, telles qu'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, destinées à l'ensemble de l'agglomération, options en grande partie confirmées par le projet lauréat de ce même concours.

Constatant que la partie située en Ouest de la nouvelle halte est déjà presque entièrement consacrée à des activités industrielles et de manutention (entreprises Sellita, Choco-diffusion, Ferner), le Conseil communal, par le présent rapport, vous propose de concrétiser cette volonté de garantir une mixité des activités dans la zone du Crêt-du-Locle en se réservant la possibilité de prévoir, sur les biens-fonds en question, d'autres développements, tels qu'infrastructures d'intérêt public ou touristiques.

Le renvoi à une commission spéciale du projet de capitalisation et de structuration des sociétés immobilières empêchera vraisemblablement l'acquisition des biens-fonds concernés par l'une des sociétés de la Ville dans un délai satisfaisant.

Par conséquent, le Conseil communal, qui souhaite réserver à la Ville cet emplacement stratégique, vous soumet la présente demande de crédit.

### **Description**

Situés en zone industrielle (ZU2), les deux biens-fonds cumulés représentent une surface totale de 13'561 m<sup>2</sup>. Ils sont bordés au sud par la voie de chemin de fer et au nord par la route cantonale du Crêt-du-Locle. Ce site jouit d'une excellente situation.

### **Garage postal bien-fonds N° 2676**

#### **Bâtiment :**

Construite en 1973, la halle du Crêt-du-Locle est avant tout un garage dont la construction reflète l'affectation. Néanmoins, par son architecture et l'absence de piliers centraux, ce bâtiment a l'avantage de permettre de multiples affectations. La physique de ce bâtiment des années 70 se caractérise par une faible isolation au niveau de son enveloppe. Elle a par ailleurs subi les épreuves du temps. Néanmoins, une analyse détaillée effectuée par le bureau Planair se veut rassurante sur l'état général du bâtiment dans son affectation actuelle.

Un investissement à moyen terme est rendu nécessaire pour des travaux de mise en conformité, de réfection des fenêtres et façades, pour un montant estimé à CHF 730'000.- dont le détail figure dans la partie financière du rapport.

#### **Surfaces :**

La parcelle du bien-fonds no 2676 dispose d'une surface totale de 12'961 m<sup>2</sup> répartie entre les affectations suivantes :

- 9'780 m<sup>2</sup> de surface non-bâtie, dont une surface occupée à ce jour par un hangar en bois voué à démolition dans le projet lié à la présente demande de crédit.

- 3'181 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, soit 27'221 m<sup>3</sup> selon la norme SIA 116.

Locaux :

- Sous-sol (partiellement excavé) : garage de 17 places (450 m<sup>2</sup>), local vestiaire (63 m<sup>2</sup>), local buanderie (47 m<sup>2</sup>), local technique, local chauffage, local citernes (135 m<sup>2</sup>), abri PC (49+20 m<sup>2</sup>).
- Rez-de-chaussée : bureaux (130 m<sup>2</sup>), halle de parcage et station de lavage (2'935 m<sup>2</sup>).
- 1<sup>er</sup> étage : logement de 4 pièces avec cuisine et véranda (99 m<sup>2</sup>). Dans cette partie d'habitation située en ouest du bâtiment, la présence d'amiante a été détectée sous les linoléums. En l'état cet amiante est stable et ne comporte aucun danger pour les locataires. Un assainissement est néanmoins envisagé dans l'investissement qui vous est soumis dans la mesure où il s'imposera à terme quelles que soient les transformations qui seraient réalisées.

### **Parcelle CFF à détacher du bien-fonds N° 5575**

La parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575 dispose d'une surface totale de 600 m<sup>2</sup> répartie entre les affectations suivantes :

- 600 m<sup>2</sup> de surface totale, dont deux surfaces brutes de plancher, représentant 357 m<sup>3</sup> selon la norme SIA 116, occupées par deux petits hangars en bordure des voies CFF, locaux voués à démolition dans le projet lié à la présente demande de crédit.

### **Affectation actuelle et envisageable**

Pour l'heure, la surface du garage postal du Crêt-du-Loche est exploitée en partie par Car postal disposant de huit places de stationnement dont les baux ont été reconduits jusqu'au printemps 2009 avec délai de résiliation d'un mois ensuite, conformément au souhait de la Ville. Six locaux totalisant une surface de 336 m<sup>2</sup> sont loués à Car postal ainsi qu'à des particuliers, un appartement de 4 pièces de 99 m<sup>2</sup> est également occupé. Le reste du bâtiment est loué par des particuliers pour y stationner voitures et camping cars et totalise 3'466 m<sup>2</sup> de surface locative. Le revenu annuel se monte à environ CHF 128'000.- hors TVA, charges comprises pour la totalité des surfaces mentionnées.

Le Conseil communal désire réserver l'affectation du site en tenant compte, d'une part, des besoins propres de la Ville en matière de locaux et de surfaces relatives à ses activités (fourrière, travaux public, etc.), d'autre part, en envisageant l'opportunité de soutenir l'implantation d'équipements d'utilité publique, sportifs, de loisirs ou de tourisme, destinés à l'ensemble de l'agglomération.

Dans cette dernière perspective pourrait s'inscrire le projet de RoboSphère. En effet, ce dernier s'appuie essentiellement sur la dimension symbolique du Crêt-du-Loche pour envisager le développement d'un parc dédié à la robotique. La Confédération – qui a déjà soutenu la phase d'élaboration du projet à hauteur de CHF 800'000.- – le Canton, et le Conseil communal de la Ville de La Chaux-de-

Fonds ont marqué leur intérêt pour ce projet aux dimensions culturelle, touristique et industrielle, qui est, sans nul doute, de nature à valoriser et promouvoir auprès d'un large public différents aspects de la culture industrielle et du savoir-faire microtechnique de la région.

Néanmoins à ce stade, le Conseil communal ne privilégie aucune affectation, et l'implantation de RoboSphère sur le site du garage postal ne constitue pas une condition absolue de l'acquisition du bien-fonds. Le Conseil communal se réserve la possibilité d'étudier, en temps voulu, le plan d'affaires de ce projet et d'en déterminer la viabilité et le soutien qu'il pourrait, le cas échéant, lui accorder.

A court terme, le bâtiment acquis pourra conserver son affectation actuelle si les quelques travaux projetés sont entrepris. Les revenus actuels demeureront acquis à la Ville et garantissent un coût presque nul de l'opération.

Dans la perspective d'envisager une nouvelle affectation des locaux, des travaux plus conséquents seraient indispensables dans la mesure où le bâtiment devrait être chauffé en permanence à une température ambiante convenable et constante. Afin de répondre aux caractéristiques d'un bâtiment à usage tertiaire (activité économique, touristique ou sportive) un investissement estimé à CHF 2 millions au minimum serait nécessaire. Dans ce cas, des fonds privés devraient être investis par les nouveaux locataires ou un loyer plus important être prévu pour la mise à disposition.

### **Historique et état des tractations avec les venderesses**

Sur le marché peu avant 2006, en offre publique, l'objet qui vous est soumis était en vente à un prix de CHF 4.2 millions pour une estimation cadastrale actuelle de CHF 5'393'000.-. La valeur à neuf du bâtiment selon l'Etablissement Cantonal d'Assurance Immobilière (ECAI) étant de CHF 8.940 millions.

En 2007, le Conseil communal a manifesté une première fois son intérêt.

Depuis lors et suite aux négociations menées avec Poste Immobilier, le Conseil communal a signé, en mai 2008, une promesse de vente immobilière conditionnelle en vue de l'acquisition dudit objet pour un montant de **2.6 millions de francs**. Le caractère conditionnel de la vente s'exprime par la réserve de la décision de votre autorité et de la sanction par l'Etat.

Parallèlement, les CFF se sont approchés de la Ville afin de proposer une partie de la parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575, partie formant un ensemble cohérent avec la parcelle de la Poste et permettant de compléter les droits à bâtir du bien-fonds N° 2676.

Dans le souci d'éviter toute surenchère sur cet objet et pour disposer du temps nécessaire à la conclusion de la vente par l'intermédiaire d'une société de la Ville ou par décision de votre autorité, le Conseil communal a procédé par promesse de vente conditionnelle avec la Poste Immobilier. En effet, d'autres offres ont été articulées par d'autres intéressés. Cette promesse de vente échoit au 31

décembre 2008, d'où la nécessité de vous soumettre rapidement la présente demande.

Le Conseil communal est convaincu que cette opportunité ne se reproduira probablement pas, au vu de la localisation exceptionnelle du site et des conditions de vente négociées pour l'objet qui vous est soumis.

Le prix de vente a été fixé à raison de CHF 1.7 million pour le bâtiment et CHF 900'000.- pour le terrain attenant. Si l'on rapporte la surface non-bâtie du bien-fonds N° 2676, soit 9'780 m<sup>2</sup> au prix de vente du terrain, soit CHF 900'000.-, on obtient un prix de CHF 92/m<sup>2</sup>, ce qui est légèrement inférieur au prix du m<sup>2</sup> actuellement pratiqué en zone industrielle.

Le garage postal du Crêt-du-Loche constitue une des dernières surfaces industrielles de cette importance sur le marché, offrant notamment une grande réserve de terrain au sud du bâtiment, additionnée avec la parcelle CFF longeant la voie. Avec la raréfaction des surfaces de terrains constructibles sur le territoire communal en général et au Crêt-du-Loche en particulier, et vu l'excellente localisation du site, le Conseil communal ne doute pas qu'une affectation intéressante pour la région sera rapidement déterminée pour ce site qui verra ainsi un bâtiment sous-utilisé retrouver un usage plus conforme à son potentiel.

### **Conséquences financières**

Initialement prévue dans le cadre des échanges et acquisitions effectués à l'aide des sociétés immobilières, cette acquisition devait être financée par le capital investi dans la société IGESA. Le crédit qui est sollicité entre néanmoins dans le budget 2008 des investissements (crédits à solliciter de CHF 3.5 millions, dont 2 millions à dépenser en 2008), mais ne peut attendre pour les raisons évoquées ci-dessus une éventuelle constitution des instruments de politique immobilière renvoyée en commission lors de la séance du 17 septembre dernier par votre autorité.

D'un point de vue strictement financier, les rendements locatifs actuels permettent d'assurer un autofinancement du crédit sollicité. En effet, compte tenu de la demande de crédit d'un total de CHF 3.5 millions et des rendements, charges déduites, de l'ordre CHF 120'000.-, il faut compter sur un taux de rendement de **3.43%**. Ce dernier pourrait être encore optimisé en fonction de la disponibilité de places de stationnement dans la mesure où aucune autre affectation n'est envisagée dans l'immédiat. De plus, une partie de l'investissement, suite à la réalisation des travaux figurant dans la présente demande de crédit, pourra vraisemblablement être reportée sur les locations.

Quelle que soit à terme l'affectation de la halle du Crêt-du-Loche, l'investissement sollicité pour les deux biens-fonds permet en l'état des baux de financer les charges financières relatives au capital investi pour l'acquisition et l'assainissement. Par conséquent, le statu quo quant à l'affectation n'entraîne aucune charge nouvelle pour les finances communales.

En se basant sur cette condition, le Conseil communal vous propose de concrétiser le signal donné par votre autorité en date du 29 août 2005, confirmant une volonté de mixité des activités dans la zone du Crêt-du-Loche.

### **Plan financier**

#### **Garage postal**

Bâtiment et terrain	2'600'000.00
Démolition hangar	30'000.00
Lods 3.3%	85'800.00
Honoraire notaire (estimation)	<u>13'200.00</u>
	<b>2'729'00.00</b>

#### **Rénovations/transformations**

Réfection fenêtres et plaques de façades	340'000.00
Chauffage, ventilation et installations électriques	170'000.00
Serrurerie et mise en conformité	26'000.00
Désamiantage	103'000.00
Sanitaire	10'000.00
Nettoyage (CO2 lié à la présence de véhicules)	45'000.00
Divers et honoraires	<u>36'000.00</u>
	<b>730'000.00</b>

#### **Total**

**3'459'000.00**

#### **Parcelle CFF**

Terrain	26'000.00
Démolition hangar	10'000.00
Lods 3.3%	860.00
Honoraire notaire, géomètre, émoulements	4'140.00

#### **Total**

**41'000.00**

---

#### **Total investissement**

**CHF 3'500'000.00**

La charge annuelle moyenne pour la Ville sera de :

- intérêts à 3.5% (taux moyen des emprunts Ville)

**CHF 122'500.00**

Ce montant est ainsi couvert par les quelque CH 120'000.- de recettes nettes découlant des baux déjà conclus.

La loi n'imposant pas d'amortissement en dessous de la valeur cadastrale pour des objets du patrimoine financier des communes, d'une part, et le prix d'acquisition augmenté des premiers travaux d'assainissement du bâtiment étant inférieur à la valeur cadastrale, d'autre part, aucun amortissement ne sera comptabilisé dès lors que le bien-fonds sera inscrit au patrimoine financier.

### **Eléments relatifs au développement durable**

L'acquisition qui vous est proposée s'inscrit dans la volonté maintes fois exprimée de faire du site du Crêt-du-Loclc un pôle de développement à l'échelle non seulement de la Ville, mais de toute la région et du canton. En permettant à terme une diversification des activités sur ce site et en l'envisageant par la réaffectation d'un bâtiment situé à proximité d'une gare ferroviaire et aujourd'hui sous-exploité, elle démontre également le souci des autorités quant à la nature des activités humaines qui se développeront au Crêt-du-Loclc et aux dimensions écologiques.

Pour le Conseil communal, ces motifs permettent d'inscrire clairement le projet dans une logique de développement durable avec ses composantes économique, sociale et environnementale.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

L'entretien des locaux et environs (dénivellement, tonte du gazon, etc.), la gérance des loyers, baux et décomptes seront confiés aux services de la Ville (notamment Travaux publics, Espaces verts et Gérance communale). Ces tâches pourront être effectuées en lien direct avec d'autres (l'entretien du site de la gare notamment) et seront effectuées à l'interne des services communaux sans générer de besoins supplémentaires en ressources humaines.

### **Rapprochement avec Le Loclc**

Dans la mesure où la halle postale était mise à disposition du projet RoboSphère, selon des modalités le cas échéant encore à définir, une collaboration avec la Ville du Loclc et le Canton serait probablement envisagée au vu du rayonnement que le projet offrirait d'une part à l'agglomération, d'autre part, au canton dans son ensemble.

### **Conclusion**

Compte tenu des perspectives et de la quasi absence de charges nouvelles qu'offre à la Ville de La Chaux-de-Fonds l'acquisition de ces deux biens-fonds, nous espérons que le Conseil général approuve cette acquisition des plus stratégiques et les travaux de rénovation partielle et de transformations y relatifs.

Par conséquent, nous vous demandons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, d'accepter les deux arrêtés suivants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

---

**Arrêté n° 1**

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 3'459'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition et la rénovation du garage postal du Crêt-du-Loche 9a, bien-fonds N° 2676 du cadastre des Eplatures.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il est notamment autorisé à effectuer toutes les démarches relatives à la signature des actes notariaux.

**Arrêté n° 2**

**Article premier.-** Un crédit de CHF 41'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition et l'assainissement d'une surface d'environ 600 m<sup>2</sup> de la parcelle CFF à détacher du bien-fonds N° 5575 du cadastre des Eplatures.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il est notamment autorisé à effectuer toutes les démarches relatives à la signature des actes notariaux.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente  
Philippe Lager

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**M. Francis Stähli, POP :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Disons-le d'emblée, notre parti va accepter l'acquisition et la rénovation proposée. Il s'agit en effet d'un outil stratégique pour l'intéressant développement de la zone du Crêt-du-Loclc, tel qu'il est projeté et bien conduit par le Conseil communal.

Nous comprenons que ce même Conseil communal désire encore se donner du temps pour l'affectation définitive du site, mais nous tenons à dire que nous serions très heureux - et je pense que nous ne sommes pas les seuls à ce propos - que le prometteur projet de Robosphère puisse s'y inscrire et justement dans le cadre de la mixité des activités souhaitée pour cette zone.

Sur le plan financier, le prix de l'acquisition nous semble avoir été bien négocié et les travaux projetés raisonnables. Nous apprécions aussi que les rendements locatifs actuels permettront d'assurer un autofinancement du crédit sollicité.

Pour terminer, nous demandons - dans le cas où cela n'aurait pas été fait - que la commission de l'aménagement du Crêt-du-Loclc soit informée de cette décision pour qu'elle l'intègre à sa réflexion. Je vous remercie.

**M. Laurent Duding, soc. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe socialiste a pris connaissance du rapport précité avec grand intérêt et tient à préciser qu'il soutiendra la demande de crédit d'un montant de 3,5 millions demandée par le Conseil communal.

L'intérêt d'acquérir le garage postal situé sur le bien-fonds n° 2676 ainsi que la parcelle adjacente actuellement propriété des CFF nous semble évident. Dans une zone en plein développement, avec l'implantation récente de nombreuses industries et manufactures, mais dont les contours restent encore à préciser, l'opportunité pour la Ville de pouvoir acheter cette parcelle idéalement située nous paraît être une occasion à saisir (notamment par sa proximité avec les voies de communication).

La mixité des activités recherchée par la démarche et le fait que la Ville puisse influencer sur l'image future de cette zone hautement stratégique nous convainc. Le rayonnement à venir du Crêt-du-Loclc comme pôle de développement pour la Ville mais également pour la région et le canton nous séduit également. Si le groupe socialiste comprend la position du Conseil communal qui ne souhaite pas arrêter définitivement une affectation à la zone nouvellement acquise - ce d'autant plus que cela n'aura pas de répercussion sur les finances communales -, notre groupe souhaite cependant que soient finalement implantées dans cette zone des activités permettant de donner vie au site, la proximité avec la gare et les autres voies de communication étant un élément extrêmement porteur.

Par cette volonté de diversifier les activités sises au Crêt-du-Loclc au travers des options présentées dans le rapport, le Conseil communal entend devenir un acteur de choix, cette orientation retient donc notre soutien. La raréfaction de terrains constructibles nous conforte également dans cette position de même que le prix du terrain négocié, avant tout celui cédé par les CFF.

Nous souhaitons cependant obtenir du Conseil communal des réponses quant aux éléments suivants : Au niveau des options choisies, ne serait-il pas plus judicieux de démolir le garage postal et d'y reconstruire du neuf ? Le prix de cet immeuble, à l'inverse de celui du terrain, n'est-il pas, vu l'état général du bâtiment, un peu trop élevé ?

Le projet Robosphère, respectivement RoboParc est cité, ce qui réjouit les groupes socialiste et popiste. Le Conseil communal a-t-il cependant exploré, voire retenu, d'autres éventuelles alternatives pour l'affectation de la parcelle, respectivement du bâtiment ?

La commission spéciale créée en lien avec le rapport récemment discuté par notre Conseil sur les sociétés immobilières a-t-elle débattu de ce projet ? Si oui, qu'en est-il ?

Autre question, le lauréat du concours pour l'aménagement de la zone du Crêt-du-Loche est mentionné dans le rapport. Qu'en est-il de ce projet et des autres dossiers présentés dans ce cadre-là ?

Des travaux de désamiantage sont prévus; qu'est-ce que cela implique concrètement ?

Le groupe socialiste entend également obtenir des garanties et précisions quant aux points suivants : Quelle est la finalité de la démarche présentée par le Conseil communal : revendre à terme la parcelle ou garder un droit de superficie ?

Autre élément, le rapport indique que le Service des espaces verts assurera l'entretien de ces terrains nouvellement acquis. Vu la surcharge de travail connue dans ce secteur depuis un certain temps, ne risque-t-on pas, en lui attribuant de nouveaux mandats, de mettre en péril ce secteur de l'administration étant donné qu'aucun renouvellement de l'équipe en place ne semble prévu ?

Enfin, le groupe socialiste demande qu'au moment du choix définitif de l'affectation de cette zone, qu'une attention particulière soit portée à la future implantation du chemin des rencontres, ce en vue d'une cohabitation harmonieuse et judicieuse avec ce futur aménagement. Pour rappel, ce cheminement piétonnier reliera à terme notre Ville à celle du Loche de gare à gare.

Avant de terminer, encore un petit élément de détail. Si la mise à disposition d'un plan en couleurs annexé au rapport nous satisfait pleinement, ne serait-il pas envisageable à l'avenir d'y faire figurer une légende permettant d'identifier rapidement à quel rapport le plan fait référence ?

Merci de votre attention et merci des réponses, précisions et garanties apportées aux éléments ci-dessus.

**M. Hughes Chantraine, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC considère d'emblée, à l'instar du Conseil communal, que les objets en question ont une véritable valeur stratégique au vu du développement industriel et économique de la zone du Crêt-du-Loche.

Il salue l'effort consenti dans la fourniture d'un plan en couleur à chaque conseiller général, hormis la remarque qui a été faite également sur le manque de légende. Il soutiendra donc ces acquisitions.

Néanmoins, le problème des sociétés immobilières est toujours très chaud rendant la politique d'urbanisme du Conseil communal un tantinet sensible. Nous ne pouvons donc nous empêcher de nous poser quelques questions, et par l'élan qui nous anime, nous n'hésitons pas à vous les soumettre aussi !

Certes le garage postal au Crêt-du-Loche est situé à un emplacement stratégique, à proximité directe de tous les moyens de transport disponibles, et en plein cœur d'une région en grande effervescence.

Le rapport nous prétend qu'il est autofinancé, à la bonne heure ! Mais, le jour où il sera décidé un changement d'affectation, plus de locations, plus de rentrée d'argent, partant, plus d'autofinancement.

Par chance, la loi ne nous impose pas, en plus, un amortissement, vu que la valeur vénale est inférieure à la valeur cadastrale. En fait, cela nous laisse quelque peu perplexe. Comment se fait-il que la valeur cadastrale soit, à ce point, plus élevée que la valeur d'achat ? En général, c'est plutôt le contraire !

Mais, quoi qu'il en soit, dès l'acquisition de ces terrains, étant donné une valeur d'achat inférieure à l'estimation cadastrale, et accompagnée d'une division du bien-fonds n° 5575, une nouvelle estimation cadastrale sera automatiquement et forcément imposée par le Service cantonal de la gestion du territoire. Celle-ci sera probablement revue à la baisse.

Heureusement, le prix d'acquisition étant particulièrement bas, il ne devrait probablement pas dépasser la nouvelle estimation faite par le Service du cadastre, nous conservant par là-même le droit de ne pas amortir.

Le Conseil communal serait bien avisé de nous dire si sa propre analyse va également dans ce sens.

Nous avons été étonnés, d'ailleurs, qu'avec un prix d'achat si bas, il n'y ait pas d'autres prétendants à l'acquisition de ces terrains. S'ils forment, ensemble, une si bonne affaire - à n'en pas douter, à la lecture du rapport - alors, pourquoi personne d'autre ne semble s'y être intéressé depuis sa mise sur le marché en 2006 ?

En matière de valeur cadastrale, nous nous étonnons encore que celle du bien-fonds n° 2676 soit chiffrée, mais pas de trace de celle du bien-fonds n° 5575, pas trace non plus de valeur d'acquisition pour cette parcelle détachée. Or, connaissant les CFF, il est difficile d'imaginer qu'ils nous offrent ce bout de terrain de 600 m<sup>2</sup>, ce n'est pas le genre de la maison ! Le Conseil communal peut-il nous expliquer pourquoi le rapport est si peu disert à ce sujet ?

Revenons à notre autofinancement, il est assuré, nous dit-on, voire même mieux, lorsque l'on aura procédé à une optimisation des places de stationnement et qu'une partie de l'investissement des travaux pourra vraisemblablement être reportée sur les loyers. Pourra vraisemblablement. Pourquoi instiller un doute dans la possibilité d'une augmentation de loyer ? La loi est très claire, on peut ou on ne peut pas reporter un investissement sur les loyers. Celui-ci peut alors être parfaitement chiffré. Nous demandons donc au Conseil communal de nous fournir ces chiffres.

De même, puisqu'une disposition cantonale nous donne la possibilité d'obtenir des subventions dans le cadre de la politique énergétique, notamment par la pose de capteurs solaires, cette possibilité ne semble pourtant pas avoir effleuré les concepteurs du projet, elle donnerait en plus l'opportunité d'une augmentation de loyer par ces prestations accessoires supplémentaires, comme relevé dans le rapport sur la rénovation des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13. Qu'en est-il ?

Enfin, dans le sujet de l'autofinancement, les charges ont été calculées pour l'acquisition des surfaces et la rénovation du bâtiment. Qu'en est-il de l'entretien de ceux-ci ? Pas un mot à ce sujet. Pourtant, tout propriétaire sait que son bien subit du temps irréparable outrage et qu'un entretien régulier est incontournable au maintien de la bonne facture des objets immobiliers. Le Conseil communal peut-il nous dire

s'il a estimé que l'entretien courant se bornera à la rénovation, ou a-t-il déjà prévu de se séparer de ce bien tellement rapidement qu'un entretien en deviendrait totalement superflu ?

Or, parlons-en de la vente de ces terrains, car notre groupe considère que la valeur stratégique de cette surface est à exploiter, soit par une affectation parfaitement rentable, soit par la vente moyennant un fort bénéfice, car en 2006, elle était déjà estimée à 4,2 millions, et le projet de parc industriel du Crêt-du-Loche n'en était qu'à ses balbutiements. Demain, il vaudra beaucoup plus, la vente doit faire partie des options prioritaires.

En conclusion, nous serons très attentifs aux réponses fournies par le Conseil communal et espérons qu'il pourra également intégrer nos remarques dans son appréciation. Merci.

**Mme Aline Fleury, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Nous sommes, Les Verts, plutôt favorables à ce projet. Nous sommes toujours prompts à nous fâcher quand de nouvelles constructions utilisent du sol vierge. L'avantage ici réside dans le fait qu'il s'agit d'un bâtiment déjà existant.

L'opération immobilière proposée par le Conseil communal nous paraît intéressante, car elle ne comporte pas de grands risques. Son usage actuel de garage pour véhicules garantit que, tant que le bâtiment reste dans son état actuel, sans grande transformation, il ne coûte rien puisque ses recettes sont égales aux charges générées par l'achat.

Le Crêt-du-Loche a été défini comme une zone d'activités mixtes. Nous sommes sensibles à cette idée. Disposer d'un tel bâtiment dans un endroit stratégique, proche de la halte du Crêt, semble être une bonne opportunité. Quelle que soit l'affectation future, nous apprécions l'idée que les gens puissent y venir par les transports publics, ou à pied par le futur "chemin des rencontres".

Le projet parle de l'affectation possible pour Robosphère ou "d'autres infrastructures d'intérêt public ou touristiques". Est-il possible au Conseil communal d'être plus clair ? Y a-t-il déjà d'autres idées en cours pour l'affectation future de ce bâtiment ou Robosphère tient-il vraiment la cote ?

Certains d'entre nous contestent le bien-fondé d'un parc dédié à la robotique dans un tel endroit et l'imaginent mieux à proximité d'une école technique. Qu'en pense le Conseil communal ?

Certains d'entre nous encore s'inquiètent de savoir si cet actuel garage pour gros véhicules est vraiment adapté à l'usage projeté. Un parc technologique et robotique n'aurait-il pas davantage sa place dans un bâtiment spécifique, construit selon les besoins propres d'un projet tel que Robosphère, et plus en phase avec ce que sera ce parc technologique qu'un vieux garage mal isolé ?

Enfin, nous aimerions rappeler encore une fois notre sensibilité verte. Nous souhaitons que la rénovation se fasse de manière écologique. Merci au Conseil communal d'être attentif au choix et à la qualité des matériaux et viser si possible le standard Minergie, vu que les transformations visent avant tout l'enveloppe du bâtiment et son chauffage. Investir maintenant de cette façon garantit des économies à long terme. Et nous rappelons au Conseil communal qu'il parle dans son rapport de dimensions écologiques et de développement durable. Quelle plus belle carte de

visite pour la Ville qu'un vieux bâtiment désuet rénové selon les meilleurs standards écologiques actuels ? C'est une belle occasion d'en faire un modèle de rénovation !

Il est possible qu'il n'y ait pas d'unité de vote chez Les Verts en fonction des réponses qui seront apportées aux diverses questions. Je vous remercie.

**M. Claude-André Moser, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe radical accepte cette acquisition. C'est vaste, c'est bien placé. Les perspectives d'affectation sont intéressantes. On peut soit reconstruire, soit rénover. Donc nous accepterons cette acquisition.

**M. Frédéric Hainard, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le rapport qui nous est proposé ce soir ne nous a pas convaincu quant au fond, parce qu'en fait, nous ne saisissons pas exactement l'idée qui prévaut à cet achat, parce que l'affectation n'est pas définitive. Nous accepterons ce rapport, parce que si celui sur les sociétés immobilières avait été créé, ce soir nous serions déjà au point suivant de l'ordre du jour et nous ne nous serions pas prononcés sur cet achat. Trêve de plaisanterie, l'exercice financier au bilan étant nul, c'est une raison de plus pour mettre en vigueur une politique de valorisation du développement du Crêt-du-Loche qui est désormais une des dernières pièces maîtresses de notre politique en matière de développement. Nous accepterons donc le rapport.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. La parole au Conseil communal, M. Kurth.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** M. le président, Mesdames, Messieurs, j'aimerais vous remercier non seulement de l'accueil favorable que vous réservez à ce rapport, mais de la confiance que vous témoignez vis-à-vis du Conseil communal qui vous propose par ce rapport de partager avec lui une option, et pas davantage qu'une option à ce stade. Je mesure la confiance de votre part que cela signifie à l'égard du Conseil communal. Néanmoins l'opération n'est pas une option telle qu'on en connaît dans les produits risqués dont on parle ces temps-ci ! Vous l'avez compris, c'est une option solide. J'aimerais en rappeler quelques éléments en répondant aux questions que vous avez posées.

En parlant d'option, déjà lors de la préparation du concours d'aménagement du Crêt-du-Loche, nous avons dit qu'avec celui-ci nous arrivions un peu en retard. Nous avons donc l'obligation de maintenir ouverte une série de possibilités de développement sur le site du Crêt-du-Loche, en acceptant de prendre des risques sur certains lieux. Le site autour de Neode, toute la bande comprise entre les voies de chemins de fer et l'ancienne route cantonale, ainsi que le site sur lequel se développe l'activité de Stryker, von Bergen, etc. Ces trois emplacements étaient des endroits sur lesquels on acceptait de laisser se développer des activités alors même qu'on ne savait pas encore ce que produirait le concours d'aménagement sur Le Crêt-du-Loche. Il y avait comme choix de proposer des options d'aménagement sur ce site, mais avec une série d'objectifs annoncés, dont celui d'une certaine mixité sur le site. Mixité qui s'est confirmée lors de l'ouverture des projets et notamment lors de la désignation du

projet lauréat. Tout l'espace compris entre les voies de chemins de fer et la route cantonale, celui sur lequel se situe le bâtiment dont on parle ce soir, était dans l'esprit des lauréats de ce concours à réserver à des activités d'intérêt public. Il se trouve que compte tenu du risque que nous avons pris avant le début du concours, la partie Ouest de cette bande comprise entre les voies et la route cantonale avait été dans l'intervalle affectée à des activités industrielles et de manutention. En l'occurrence, vous avez accepté la vente d'une parcelle à l'entreprise Sellita et un privé qui détenait la parcelle suivante l'a vendue à l'entreprise Choco-Diffusion pour un hangar de stockage. La partie Ouest n'était plus affectable à des activités d'utilité publique. Il fallait donc prendre une option rapide sur la partie Est de cette bande pour la réserver à des activités de cette nature. Pourquoi fallait-il le faire ? Parce que dans l'esprit du Conseil communal, l'idée d'avoir des activités qui ne sont pas que des activités industrielles permet d'avoir sur le site un autre public qui fréquente le lieu à d'autres heures et d'autres jours dans la semaine, c'est-à-dire de garantir une certaine animation. En clair, nous ne voulons pas que le site du Crêt-du-Loche ne vive qu'au rythme des pendulaires qui viennent y travailler du lundi au vendredi de 7h00 à 18h00 et nous voulons que ce site vive sept jours sur sept, peut-être pas nuit et jour, mais sur des plages horaires plus étendues. Le fait d'avoir des activités d'une autre nature qu'uniquement économique ou à caractère industriel permet de garantir cette option. C'est pour cela que nous voulons aujourd'hui réserver ce site en confirmant l'option d'une certaine mixité.

Pendant la durée de préparation du concours et d'élaboration des projets, le Conseil communal a engagé des discussions avec l'entreprise CarPostal qui demandait un prix démesuré pour ce hangar, ce qui fait que les négociations ont duré, se sont ensuite arrêtées et ont repris, jusqu'à ce que nous arrivions à un prix à peu près raisonnable. Nous avons néanmoins un partenaire intéressant, qui d'emblée a affirmé vouloir, comme partout en Suisse lorsqu'il se sépare de locaux, donner la priorité aux collectivités publiques, dès lors que celles-ci marquaient un intérêt et que nous arrivions à trouver une entente sur le prix. C'est une partie de la réponse à la question de l'UDC sur les raisons pour lesquelles nous pouvons nous porter acquéreur. Mais je reviendrai sur le fait qu'à l'époque il n'y avait pas beaucoup de concurrence; ce n'est plus tout à fait le cas aujourd'hui. C'est une des raisons pour lesquelles nous souhaitons aller relativement vite.

Pendant cette même période d'élaboration du concours, le projet RoboParc d'abord puis Robosphère aujourd'hui a également bien avancé. J'aimerais rappeler que ce projet, dont le principal promoteur et quelques-uns de ses collègues sont dans la salle, était porté à l'origine par une personne. Il y a deux ans, il a reçu le soutien de la Confédération par l'octroi d'un chèque de CHF 800'000.- pour la phase de préparation de ce projet. Il a reçu encore récemment le soutien du Canton qui n'est pas encore un soutien financier. Lorsque Neuchâtel faisait sa promotion au Palais fédéral, les promoteurs de Robosphère ont été les principaux invités à la journée neuchâteloise aux Chambres fédérales; ils y ont exposé leur projet et ont représenté le canton de Neuchâtel. C'est dire qu'ils jouissent d'un assez large soutien, en tout cas politique, et auprès de partenaires privés également.

Ce projet a donc poursuivi son développement, sa conception, parallèlement au projet de concours du Crêt-du-Loche. La première évolution des négociations avec

CarPostal nous a permis de conclure en juin dernier une promesse d'achat pour le prix qui est mentionné dans le rapport que nous jugeons être un très bon prix pour cet objet. C'est d'autant plus intéressant que c'est une option que nous prenons qui n'a pas de coût, puisque les baux actuels permettent de couvrir les charges financières de l'opération.

Sans vouloir développer davantage, j'aimerais apporter quelques éléments complémentaires en répondant à vos questions. Pour le POP, les travaux seront inutiles si nous démolissons. L'objectif aujourd'hui du Conseil communal n'est pas de démolir, mais bien d'acquérir ce bâtiment, d'y faire des travaux minimum qui permettent à une collectivité publique d'assumer ses responsabilités. Nous allons désamianter et éviter les plus grandes pertes d'énergie. Démolir ce bâtiment n'est pas une option que nous envisageons aujourd'hui. La commission d'aménagement du territoire n'a pas été consultée, parce qu'à proprement parler, nous ne sommes pas formellement en train d'adopter une réglementation d'aménagement du territoire, ce qui est le champ de compétence de la commission, mais elle sera informée de l'acquisition en question si vous la confirmez ce soir, puisqu'elle permet ensuite d'envisager des projets. Formellement, nous n'avions pas à le faire avant de vous présenter le rapport.

Aux questions posées par plusieurs groupes sur l'avenir des locations et des revenus qui vont avec, dans l'esprit du Conseil communal, nous avons clairement une phase qui est celle que nous vous proposons ce soir. Nous prenons une option, qui ne coûte rien parce qu'il y a des locations. Ensuite, il y a, et je crois que nous devons être transparents avec vous, une option privilégiée. Cela veut dire que si vous confirmez aujourd'hui l'acquisition de ce bâtiment, la première étude qui sera examinée par le Conseil communal, est celle d'une affectation possible pour le projet Robosphère. Mais je dis qu'il doit être examiné, parce qu'à l'heure actuelle, nous n'avons aucun accord particulier avec Robosphère qui nous permet de dire que le projet est viable, et si la Ville de La Chaux-de-Fonds doit ou pas lui apporter un soutien. Par conséquent, tant que nous n'avons pas avancé sur ce terrain-là pour savoir si, et cas échéant, quelle nature de soutien la Ville pourrait apporter à ce projet, la mise à disposition de ce bâtiment pour le projet Robosphère doit amener une rentabilité au moins équivalente aux locations auxquelles nous renoncerons. Evidemment que nous pourrions revenir devant votre Conseil général en disant que nous considérons que le projet Robosphère est tellement magnifique qu'il a obtenu des soutiens de la Confédération et du Canton que la Ville ne peut pas passer à côté, qu'elle doit aussi faire sa part. C'est un autre débat que nous vous soumettons. Je dis clairement que c'est la première option que nous examinerons en terme d'affectation, mais aujourd'hui, nous n'avons aucun montage financier, aucun projet particulier d'engagement de la Ville de La Chaux-de-Fonds dans ce projet. Mais nous avons l'intention de réserver le bâtiment pendant quelques mois pour permettre ces études et permettre cas échéant de revenir devant vous. En attendant, il ne nous coûte rien. Je dis tout aussi clairement, et le Conseil communal est parfaitement clair là-dessus, que l'acquisition a du sens, même si le projet Robosphère ne se fait pas. Vous l'aurez compris, c'est une option plus générale, même si Robosphère pourrait être la première concrétisation.

Nous n'avons pas l'intention de nous séparer des locataires de ce bâtiment tant que nous n'avons pas d'autres locataires, d'autres utilisateurs, pour lesquels un accord sur les revenus qu'ils génèrent n'est pas arrêté. Nous n'entendons pas le revendre aujourd'hui, mais évidemment que si le projet qui finalement verra le jour sur ce site implique que nous le revendions, que nous le laissions en droit de superficie, ou que nous le louions, nous examinerons la question ; ce sont des options qui sont aujourd'hui toutes ouvertes. Le Conseil communal n'a pas arrêté de stratégie particulière.

La valeur cadastrale est supérieure à la valeur vénale. Vous l'avez relevé en vous demandant pourquoi. Je pourrais dire de manière un peu ironique que le Conseil communal a bien négocié ! RIRES. Mais c'est un peu court, j'en conviens. C'est une valeur historique qui correspond davantage à une valeur de construction de l'époque qui n'a pas été revue depuis à ma connaissance. Aujourd'hui nous sommes davantage proches des valeurs d'usage avec là aussi des défauts d'entretien, qui ont été relevés, et qui justifient notamment les CHF 700'000.- que nous entendons mettre d'emblée sur ce bâtiment. C'est ce qui explique que la valeur cadastrale est restée élevée alors que la valeur vénale a perdu en valeur, c'est le cas de le dire.

Pourquoi pas d'autres acheteurs ? Je l'ai dit, le prix était élevé au début. Il y a une année – une année et demi, la Ville de La Chaux-de-Fonds comptait encore beaucoup de surfaces et de locaux industriels et commerciaux vacants. Nous avons connu cette dernière année une chute des surfaces disponibles en locaux industriels et commerciaux qui fait que nous savons aujourd'hui qu'il y a d'autres intéressés qui se sont adressés à CarPostal depuis que nous avons signé cette promesse d'achat. Si le Conseil général ne devait pas confirmer l'acquisition, ils verraient cet objet très rapidement revendu pour des activités industrielles qui confirmeraient que nous renonçons à l'option que nous avons voulue prendre sur ce site. Quand je parle "d'activités industrielles", cela pourrait être des activités de stockage plus qu'industrielles, mais liées à des activités industrielles.

Aujourd'hui, les charges pour la commune n'ont pas été chiffrées. Le raisonnement qui a été fait par le Conseil communal est le suivant : Un entretien relativement faible est prévu, puisqu'il s'agit pour l'essentiel d'entretenir les alentours qui sont végétaux. Nous venons de conclure une convention sur un terrain voisin qui nous dispensera de l'entretien d'une grande parcelle à proximité de la gare du Crêt-du-Loche, ce qui veut dire que globalement le Service des espaces verts devrait pouvoir assumer cet entretien-là sans que cela représente une charge supplémentaire. Mais mon collègue Pierre Hainard m'a déjà signalé, et nous n'y voyons évidemment pas d'opposition, qu'il ne s'agirait pas de tondre la pelouse toutes les deux semaines, mais de faucher une ou deux fois par année. Cela suffit amplement, tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas une affectation précise. Pour ce qui est du déneigement, nous avons fait le même raisonnement en disant que de toute façon nous devons déneiger les routes alentour, le parking de la gare. Le fait de devoir passer sur cette place ne constitue pas, même si cela représentera quelques minutes par journée, une charge qui motive des ressources supplémentaires dans un service. Mais nous devons être attentifs, vous l'avez relevé, au fait que l'accumulation de ces petites choses ne finisse pas par faire des surcharges trop lourdes dans les services. Le Conseil communal y veillera.

Le concours du Crêt-du-Loche avance de façon assez satisfaisante sur les options qui sont proposées aujourd'hui. Les trois partenaires (la Ville du Loche, la Ville de La Chaux-de-Fonds et l'Etat) ont eu sous les yeux cette semaine encore une première carte des affectations proposées par les mandataires. En revanche, nous rencontrons une série de difficultés pour concrétiser cette carte en propositions de textes qui prendront vraisemblablement la forme d'un schéma directeur. Jusqu'ici, nous avons pris quelques mois de retard par rapport au planning, mais des options assez claires se dessinent en terme d'énergie, de mobilité et d'aménagement du territoire dans le cadre du suivi de ce concours. Nous devrions pouvoir informer la commission en début d'année prochaine de l'état de ce dossier.

De la même manière, pour le chemin des rencontres, un premier tronçon entre le haut du Crêt et le carrefour du pont des Eplatures devrait être proposé par le Conseil d'Etat au Grand Conseil dans le cadre du réaménagement de la route cantonale, avec la fameuse bande cyclable qui est au Sud (comme l'a rappelé M. Hainard tout à l'heure) séparée de la route qui constituerait un premier tronçon du chemin des rencontres.

Pour répondre à la question du PS, dès qu'on touche aux espaces qui contiennent de l'amiante, on doit la supprimer. Donc c'est un des points sur lequel le Conseil communal a dit qu'il ne voulait pas de surprise à l'avenir. Les études qui ont été menées sur le bâtiment montrent que nous devons nous occuper de ce problème. Nous souhaitons donc le régler le plus vite possible. C'est pour cela que nous l'avons prévu dans les premiers travaux. Ce sont des travaux faits par des entreprises spécialisées avec des protections assez importantes pour les personnes qui les font. Vous le savez, à défaut, on exposerait la santé des collaborateurs concernés.

Concernant la légende sur les plans, vous avez compris que le rapport a été fait de façon assez rapide, puisqu'il est la conséquence du renvoi du rapport sur les sociétés immobilières. Nous n'avons pas été attentifs à tous ces points, mais la remarque est pertinente.

S'agissant de la parcelle acquise des CFF, c'est une parcelle qui n'a aucun intérêt si elle n'est pas rattachée à celle de CarPostal, puisque par rapport au plan que nous vous avons envoyé, c'est la petite bande de terrain qui se situe entre l'espace des voies de chemins de fer et la parcelle 2676. Elle est quasiment inaccessible si on ne peut pas y accéder par la plus grande qui est à côté ou par les voies. Les CFF souhaitaient s'en séparer. Quand ils ont vu que nous avions des transactions avec CarPostal, ils nous ont dit qu'ils acceptaient de nous la vendre à un prix quasiment symbolique. Vous avez vu que nous sommes à CHF 40.- du m<sup>2</sup>. C'est relativement intéressant.

Je crois avoir répondu à l'essentiel des questions. S'agissant des remarques du groupe des Verts, il est évident que si un projet devait voir le jour qui nécessite un réaménagement du site conséquent, les questions que vous avez relevées sur l'aspect énergétique, exemplaire que pourrait prendre ce bâtiment ne laisseront pas le Conseil communal insensible. A ce stade, il s'agit d'entreposer des véhicules dans un bâtiment qui est à peine chauffé pour éviter qu'il gèle, tant qu'il n'y a pas d'affectation. Nous n'allons évidemment pas installer les panneaux solaires et refaire toutes les façades pour ce type d'affectation. Nous sommes plutôt dans l'étape suivante avec les préoccupations que vous avez exprimées. Le Conseil communal est

convaincu que ce vieux garage mal isolé est une surface assez idéale, dans la mesure où elle a très peu de cloisons, très peu de piliers. C'est donc une surface qui est libre et qui se prête très vite à beaucoup d'affectations avec de nombreuses modularités. Je peux vous dire que dans les études menées par Robospère, il y a déjà un architecte qui a été mandaté par l'association pour regarder comment on pourrait réutiliser ce bâtiment et qui montre qu'il y a des affectations possibles tout à fait intéressantes. Voilà ce que je pouvais dire sur ce projet. Je vous remercie encore une fois de l'accueil que vous y avez réservé.

**M. Philippe Lager, président :** Merci M. Kurth. M. Chantraine. Je rappelle à tout le monde qu'il est important que l'on débattenne, mais si on peut ne pas faire trop long... Ce n'est pas une remarque pour vous, M. Chantraine, mais pour tout le monde.

**M. Hughes Chantraine, UDC :** J'ai juste une petite remarque. J'ai une question à laquelle il n'a pas été répondu : le report d'investissement sur les loyers.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** Oui, je n'y ai pas répondu, ce n'était pas volontaire, mais c'était un acte manqué. La question n'a pas été étudiée à ce jour. Globalement, si des investissements sont faits, nous pouvons estimer un report sur les loyers, à des conditions que je détaillerai dans le rapport suivant. Donc la question sera étudiée, mais aujourd'hui, nous n'avons pas fait cet examen.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. La parole est-elle encore demandée ? Non. Apparemment l'entrée en matière n'est pas combattue, si j'ai bien écouté tout à l'heure. Donc nous allons passer au vote des deux arrêtés. Arrêté n° 1. Art. 1, art. 2. Que celles et ceux qui sont d'accord avec cet arrêté le fassent en levant la main.

**L'arrêté est accepté par 34 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lager, président :** Arrêté n° 2. Art. 1, art. 2. On passe au vote. Qui est pour ?

**L'arrêté est accepté par 35 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lager, président :** Nous pouvons passer au point 5 de l'ordre du jour. Mme De Reynier Porta.



## VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

### RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à une demande de crédit de CHF 4'700'000.—  
destiné à la rénovation et la transformation  
des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13

(du 8 octobre 2008)

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

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

#### **1) Préambule**

La Gérance communale administre différentes catégories d'immeubles, à savoir les bâtiments locatifs (105), les parkings (2), les bâtiments d'utilité mixte (14), les domaines (10), ainsi que les immeubles appartenant à la Caisse de pensions du personnel communal (74), à des Fonds spéciaux (2) et aux sociétés immobilières de la Ville (6). En ce qui concerne tout particulièrement les bâtiments locatifs, ceux-ci réunissent essentiellement des groupes d'immeubles qui comprennent plusieurs dizaines d'appartements.

En raison des difficultés financières que notre Ville a rencontrées ces dernières années, et qui ne sont d'ailleurs pas encore totalement résorbées, l'entretien des bâtiments communaux a pris un très important retard qui devra être rattrapé dans les années à venir, même si des travaux d'urgence ont malgré tout été exécutés dans certains bâtiments.

Les immeubles dits "du groupe Nord", soit Louis-Agassiz 5-7-9-10-11-12-13-14, Cernil-Antoine 19-21-23-25, Président-Wilson 17-19-21, Succès 25-27-29 et Tertre 7-9 devront faire l'objet de travaux importants ces prochaines années afin d'atteindre progressivement l'objectif de rénover sans luxe les principaux ensembles d'immeubles communaux, mais pour l'heure, c'est un projet de rénovation du groupe d'immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 qui motive le présent rapport. Il convient de relever que ce projet s'inscrit dans

celui, plus vaste, de revitalisation du quartier des Forges qui constitue l'un des axes de la politique urbanistique et immobilière qu'entend poursuivre le Conseil communal durant cette législature.

## **2) Historique**

Les immeubles portant les numéros 27 à 29 de la rue Cernil-Antoine et 13 de la rue Louis-Agassiz furent construits entre 1928 et 1930 sur l'initiative de la Commune de La Chaux-de-Fonds qui, par une ambitieuse politique de construction immobilière, tentait depuis une décennie d'améliorer les conditions d'hygiène des locataires les plus pauvres tout en faisant pression sur les loyers pratiqués par les propriétaires privés. Une rapide exploration des archives des Travaux publics ne permet pas de définir avec assurance le nom du maître d'œuvre. En effet, les plans ne sont pas signés, à l'exception d'un plan portant le nom du célèbre architecte chaux-de-fonnier René Chappallaz. Il est toutefois fort probable que les plans aient été élaborés au sein du service communal d'architecture. Une étude approfondie permettrait certainement de mettre mieux en lumière les qualités architecturales indéniables de ce groupe d'immeubles. Malgré la géométrie du massif Cernil-Antoine – Agassiz, la typologie intérieure de l'ensemble reprend celle traditionnellement appliquée à La Chaux-de-Fonds depuis le XIXe siècle, soit des appartements en tandem distribués par un long couloir longitudinal desservant au sud les belles chambres et au nord les cuisines, sanitaires et une chambre. Le travail des façades est par contre plus original. Sans exubérance, il reprend une composition inspirée du néo-classicisme en vogue dans les années 20. L'architecture n'en demeure pas moins très sobre, ne s'accordant que le luxe d'une mise en valeur de la symétrie par un large fronton rompant la monotonie de la toiture. Les balcons en arc de cercle, au garde-corps de maçonnerie, donnent une touche moderniste à l'ensemble tout en soulignant le rythme vertical cher au néo-classicisme. Le jeu des qualités des crépis, tantôt ribés finement ou appliqués à la tyrolienne, ainsi que le soin apporté au dessin des lucarnes apportent un raffinement à l'ensemble qui finit de donner à ce massif de logements, pourtant ouvriers, une qualité architecturale digne d'une métropole (fût-elle horlogère). Il est d'ailleurs probable que l'auteur des plans se soit inspiré de modèles peut-être français, mais plus probablement germaniques, qui circulaient alors couramment dans le milieu professionnel de l'architecture. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un ensemble unique à La Chaux-de-Fonds et d'une qualité originale. Reconnus par le Plan de site comme remarquables (note 3), ces immeubles doivent voir leur enveloppe extérieure restaurée avec soin et respect de l'architecture originelle ; quant aux intérieurs, très sobres, ils ne présentent pas d'intérêt majeur.

En ce qui concerne le dégagement extérieur des immeubles, il est constitué de vastes espaces, soit de deux cours, une au Nord et l'autre au Sud, et de magnifiques jardins au Sud dont les murets et les barrières nécessiteraient d'être remis en état afin de restituer aux alentours un aspect propre et soigné.

## **3) Description des immeubles et des travaux projetés**

Ces bâtiments sont constitués de 18 appartements de 3 pièces et 8 appartements de 3½ pièces répartis sur 4 niveaux, 5 en ce qui concerne Cernil-Antoine 29. Leur superficie est de 72 m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, respectivement 75 m<sup>2</sup> pour les 3,5 pièces et 77 m<sup>2</sup> pour chacun des appartements de Louis-

Agassiz 13. Le volume SIA global est estimé à 10'800 m<sup>3</sup> et la surface brute plancher à 3'800 m<sup>2</sup>.

La toiture et l'enveloppe (ferblanteries, cheminées, façades, etc) de ces immeubles datent de leur construction et sont en mauvais état. Le bois des fenêtres est pourri, de sorte qu'elles ne sont plus étanches et irréparables. Il en est de même des volets. A l'intérieur, les logements n'offrent généralement qu'un confort restreint, soit une cuisine avec évier en grès et égouttoir en zinc et une salle de bains sans lavabo, équipée d'une baignoire sur pieds et d'un WC ancien. Le chauffage est produit à distance par l'Usine électrique, sans radiateur dans les cuisines et les salles de bains. La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau à gaz individuels.

Notre objectif est donc de rénover d'une manière générale l'ensemble des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 par l'isolation du plancher des combles, le remplacement des ferblanteries par une exécution en cuivre - et non en acier inoxydable comme ce fut le cas dans le passé lors de certaines interventions ponctuelles -, la remise en état des cheminées, la peinture des façades et des cages d'escaliers, ainsi que l'échange complet des fenêtres et des volets. Il est envisagé également d'installer des capteurs solaires sur la toiture afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire dans tous les appartements et d'agrandir les balcons existants qui sont très exigus, ainsi que d'en construire de nouveaux dans les appartements situés au rez-de-chaussée supérieur des trois immeubles et au 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment Cernil-Antoine 29. Toutefois, ce dernier point devra encore faire l'objet d'un examen de détail par le service d'urbanisme quant aux conditions de réalisation de ces futurs balcons. A défaut de pouvoir les créer dans le respect des normes, nous ferons l'économie de ce poste.

En ce qui concerne les travaux intérieurs, il est prévu de refaire complètement les installations électriques pour les rendre conformes aux normes OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension), d'installer de nouveaux radiateurs dans toutes les pièces, principalement dans les cuisines et salles de bains qui en sont dépourvues, de moderniser les salles de bains par la pose de baignoires murées, de faïences jusqu'alors inexistantes, ainsi que par l'installation de lavabos et de WC monobloc. Il est envisagé également de supprimer les anciens éviers en grès et les égouttoirs en zinc dans les cuisines, de poser des agencements modernes avec appareils électroménagers simples, ainsi que de remplacer les carrelages vétustes sur les fonds des vestibules, cuisines et salles de bains. De plus, la réfection complète des peintures est prévue de même que le ponçage et la vitrification de tous les parquets des chambres qui sont en bois massif.

Dix logements ont déjà subi des rénovations intérieures ces dernières années et ne seront dès lors que partiellement transformés, principalement en ce qui concerne le chauffage, l'agencement de la cuisine et la production d'eau chaude générale. Dans certains cas possibles, il sera procédé à la réunion de deux appartements sur le même palier afin de créer de grands logements de 6 pièces destinés à accueillir des familles. Financièrement, le coût n'est pas plus élevé, car le coût de la réunion de deux appartements est compensé par le fait que l'on ne crée qu'une cuisine et qu'une salle de bains par logement de 6 pièces. De plus, l'exercice permet d'améliorer la mixité des locataires à l'intérieur des immeubles.

Nous avons déjà adopté cette pratique en 1993 et en 1998 pour certains logements lors de la rénovation des immeubles République 1 à 13 et Philippe-Henri-Matthey 23 à 31, dont les montants des investissements se sont élevés globalement à CHF 5'966'000.—, respectivement à CHF 4'960'000.—. Or, ces appartements ont très facilement trouvé preneurs et leur taux de vacances depuis leur rénovation est pratiquement nul.

Dans les immeubles concernés par le présent rapport, actuellement, cinq appartements sont vacants, deux à Cernil-Antoine 27 et trois à Cernil-Antoine 29.

#### **4) Evaluation des coûts**

##### ***Travaux extérieurs***

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| 1. Toiture :  |     |           |
| Remise en état de la couverture en tuiles   |     |           |
| Remplacement de l'ensemble des ferblanteries  |     |           |
| Isolation du plancher des combles   |     |           |
| Pose de capteurs solaires pour la production d'eau chaude générale  | CHF | 465'200.— |
| 2. Façades et cheminées :   |     |           |
| Rhabillage des crépis et réfection complète de la peinture, échafaudages compris  | CHF | 553'000.— |
| Remplacement de l'ensemble des fenêtres et volets   | CHF | 320'000.— |
| 3. Agrandissement des balcons existants et construction de nouveaux balcons au rez-de-chaussée supérieur et au 5ème étage de l'immeuble Cernil-Antoine 29 | CHF | 468'000.— |
| 4. Aménagements extérieurs, travaux de terrassement relatifs à la réfection de l'introduction de l'eau  | CHF | 20'000.—  |

##### ***Travaux intérieurs***

- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
| 5. Mise en conformité de toutes les installations électriques  |     |           |
| Réfection des installations de chauffage ainsi que pose de radiateurs dans les cuisines et salles de bains, y compris travaux de ventilation | CHF | 629'000.— |
| 6. Agencement des cuisines   |     |           |
| Remplacement des installations sanitaires  | CHF | 678'000.— |
| 7. Travaux de menuiserie et serrurerie intérieurs  |     |           |
| Remplacement des carrelages et pose de nouvelles faïences  | CHF | 226'000.— |
| 8. Ponçage et vitrification des parquets   |     |           |
| Réfection des peintures intérieures  | CHF | 590'000.— |

9. Honoraires d'architectes et d'ingénieur + frais	CHF	443'000.—
10. Taxe de raccordement de l'eau	CHF	15'000.—
11. Indexation des coûts à l'évolution de l'indice des constructions 2007-2009	CHF	221'000.—
12. Divers et imprévus	CHF	70'000.—
Total des travaux, TVA incluse	CHF	4'698'200.—
<b>Arrondi à</b>	<b>CHF</b>	<b>4'700'000.—</b>

### **5) Indications financières**

Estimation cadastrale globale	CHF	2'055'000.—
Valeur au bilan au 31.12.2007	CHF	1'130'342.—
Revenu locatif annuel (au 31.08.2008)	CHF	174'420.—

### **6) Répercussion sur les loyers**

L'adaptation des locations a été déterminée sur la base du montant de CHF 2'350'000.— représentant 50% de l'investissement total, le solde de CHF 2'350'000.— étant considéré comme des travaux d'entretien courant qui ne sont pas du tout rentabilisés. Cette adaptation a été calculée conformément aux dispositions prévues par l'article 269a, lettre b, du code des obligations et l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF du 28 novembre 2007). Ces articles stipulent expressément :

*Article 269a, lettre b, CO.*

*"Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui notamment :  
b) sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;"*

*Article 14 OBLF.*

*Prestations supplémentaires du bailleur*

*"Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a, lettre b, du code des obligations, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par **d'importantes réparations** sont considérés, à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values.*

*Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :*

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ;
- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques ;
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ;
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

*Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état actuel de la chose louée.*

*Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.*

*Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur."*

Compte tenu de l'application de cette procédure, les locations seront augmentées comme suit :

<b>Type de logement</b>	<b>Ancien loyer net sans charges (moyenne)</b>	<b>Loyer après transformations charges non comprises</b>
3 pièces	CHF 417.—	CHF 817.—
3,5 pièces	CHF 430.—	CHF 870.—
6 pièces	CHF 847.—	CHF 1'687.—

Les charges (chauffage et eau) sont estimées entre CHF 130.— à CHF 150.— par mois pour les 3 - 3,5 pièces et à CHF 280.— pour les 6 pièces, peut-être moins en fonction de l'économie réalisée par la production de l'eau chaude sanitaire par les capteurs solaires et par les travaux d'isolation prévus.

## **7) Occupation de l'immeuble**

Une pratique communément admise fixe la charge de loyer supportable à 25% du revenu imposable pour l'impôt fédéral direct (IFD). Malgré le caractère approximatif que peut revêtir une telle norme, nous l'avons retenue pour apprécier la situation financière des locataires qui occupent les immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13. Nous avons encore atténué cette norme et pris en considération le taux de 20% du revenu IFD. En application de ce principe, les locataires qui occupent un appartement de 3 ou 3½ pièces et dont le revenu est inférieur à CHF 56'800.— ou CHF 61'200.— par an, sont au nombre

de 11. Parmi eux, un certain nombre (encore à déterminer) est vraisemblablement au bénéfice des prestations complémentaires de l'AVS. Ce sont donc ces dernières qui couvriront la hausse de loyer. Il va de soi que nous prendrons les contacts nécessaires pour identifier les locataires concernés et les aider à entreprendre les démarches qui leur permettront d'obtenir cette aide supplémentaire.

Il resterait ainsi moins de 11 locataires pour qui la hausse de loyer qui résultera de ces travaux peut être considérée comme difficile à supporter pour diverses raisons. Des solutions peuvent cependant être trouvées, mais nous ne pouvons pas examiner ici dans le détail les mesures à prendre sans dévoiler publiquement des faits qui touchent à la sphère privée des personnes.

Nous pouvons également, pour les locataires qui le souhaiteraient, leur proposer une solution de relogement dans les immeubles communaux, sans compter qu'il existe aujourd'hui bon nombre d'appartements à louer sur le marché immobilier à La Chaux-de-Fonds.

Enfin, comme les travaux envisagés à l'intérieur des appartements peuvent être réalisés dans un délai de 6 à 8 semaines par logement, nous considérons que les locataires qui accepteront de rester dans l'immeuble et de supporter les nouvelles conditions de location pourront réintégrer leur appartement après rénovation, moyennant la remise de deux mois de loyer durant les travaux.

## **8) Conséquences sur les finances**

Le projet figure au budget 2008 des crédits à solliciter pour un montant de 3,610 millions de francs, dont 3 millions à dépenser en 2008. Compte tenu de la date à laquelle cette demande vous est soumise, une part inférieure à celle budgétée viendra grever le compte d'investissements 2008.

L'investissement total est supérieur au montant imaginé lors de l'élaboration du budget notamment du fait de l'évolution des prix de la construction depuis l'élaboration des devis (CHF 221'000.—), de la décision de modifier les balcons pour mieux répondre à la demande actuelle dans ce domaine (CHF 468'000.—) et en raison des améliorations énergétiques qui ne figuraient pas dans les travaux initialement prévus (CHF 260'000.—). Le Conseil communal est toutefois convaincu que l'entier de l'investissement – d'un montant comparable à ceux effectués il y a une dizaine, respectivement une quinzaine d'années dans les rénovations citées plus haut – est justifié pour mettre sur le marché des appartements répondant à une réelle demande et dont la consommation énergétique aura été abaissée.

### **8.1. Frais financiers**

Comme mentionné plus haut, l'estimation cadastrale, avant travaux, est de CHF 2'055'000.—, alors que la valeur au bilan du bâtiment est de CHF 1'130'342.— au 31.12.2007, soit un "suramortissement actuel" de CHF 924'658.—. Les travaux vont en outre générer une augmentation de la valeur cadastrale.

Nous pouvons toutefois avancer que seuls CHF 3'775'342.— (soit CHF 4'700'000.— moins CHF 924'658.—) au maximum, au lieu de CHF 4'700'000.—, devront être amortis, puisqu'il est possible de n'amortir les immeubles locatifs que jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale.

La charge annuelle moyenne pour la Ville serait ainsi de :

- amortissement :  
CHF 3'775'342.— \* taux moyen 6.25 % CHF 235'959.—
  - intérêts à 3.5 % (taux moyen des emprunts de la Ville) sur la moitié de l'investissement CHF 82'250.—
- Soit une charge annuelle moyenne de CHF 318'209.—**

## 8.2 Recettes

Les recettes supplémentaires représentent un montant global de

**CHF 85'572.—**

qui sera perçu sous forme d'augmentation des **loyers des 26 appartements rénovés.**  
(voir chapitre 6 mentionné ci-dessus)

## **Montant demeurant à charge de la Ville**

**CHF 232'637.—**

Des démarches seront entreprises visant à obtenir des subventions de la part du Canton, à la fois sous l'angle de la politique d'incitation à la rénovation de logements anciens et de la politique énergétique, notamment pour la pose des capteurs solaires. Les subventions éventuelles obtenues de l'Etat viendront en déduction du crédit sollicité.

## **9) Conséquences sur les ressources humaines**

Depuis le mois de mai de cette année et en raison de plusieurs nouvelles tâches qui ont été confiées à la gérance communale (gestion du complexe des Abattoirs, de tous les logements meublés remis par HNE, mise en valeur et gestion des logements du Paddock et de Chemin-Perdu, soit 45 appartements, reprise de 3 mandats confiés jusqu'à présent à des gérances privées, vente du vin de la Ville, etc.) l'effectif de la gérance a été renforcé par l'engagement d'un second collaborateur technique à 100 %. Dès lors, si votre Conseil accepte le présent rapport et la demande de crédit y relative, la gérance étudiera la possibilité d'assurer elle-même et avec le concours d'autres services de la Ville le suivi du chantier de rénovation des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 jusqu'à l'achèvement des travaux, et de faire ainsi économiser à la Ville tout ou partie des frais d'architecte estimés à CHF 443'000.—. Une analyse de l'organisation, des ressources et des prestations de la gérance doit néanmoins encore être menée dans ce but.

### **10) Rapprochement et collaboration avec Le Locle**

Le projet concerne exclusivement le patrimoine chaux-de-fonnier de sorte qu'il n'a pas été évoqué entre les autorités des deux Villes.

### **11) Eléments relatifs au développement durable**

Outre le fait de conserver la valeur du capital investi dans les immeubles précités, leur rénovation et la transformation de quelques appartements en logements de plus grande taille amélioreront durablement les conditions d'habitat des locataires et contribueront à ajuster l'offre des logements communaux à la demande observée tout en participant à la réalisation d'une meilleure mixité sociale. Les travaux d'isolation et la production d'eau chaude par capteurs solaires permettront de réaliser des économies d'énergie et de réduire les frais accessoires à la charge des locataires. Enfin, en intervenant dans une période où un ralentissement des investissements privés dans le secteur du bâtiment risque de se faire sentir, les travaux envisagés contribueront à soutenir le niveau d'activité de la région dans ce domaine.

En contribuant ainsi à des objectifs d'ordre sociaux, environnementaux et économiques, le projet s'inscrit parfaitement dans la perspective du développement durable.

### **12) Conclusion**

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir approuver la rénovation du groupe d'immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 en votant l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

**Annexes :** plans et coupes des immeubles

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

Vu un rapport du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Un crédit de CHF 4'700'000.— est accordé au Conseil communal pour le financement de la rénovation et la transformation des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13.

**Article 2.**- Ce crédit figurera au compte des investissements.

**Article 3.**- Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires à cet investissement.

**Article 4.**- L'investissement sera amorti au taux annuel de 6.25 %.

**Article 5.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lagger

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**Mme Marie-France De Reynier Porta, soc. :** M. le président, Mesdames et Messieurs. Ce rapport vient s'inscrire dans la perspective de la politique immobilière de la Ville présentée lors du Conseil général du mois d'août 2007. Il annonce d'emblée la venue ultérieure d'autres rapports analogues.

C'est tout d'abord un soupir de soulagement qui a accueilli ce rapport : "ouf, on fait de nouveau quelque chose pour le patrimoine immobilier de la ville".

La discussion qui a suivi au sein de notre groupe fut depuis lundi soir pour le moins nourrie. Si la perspective de la rénovation du patrimoine immobilier nous paraît prioritaire, par exemple mais pas exclusivement dans la perspective de l'inscription de la ville au patrimoine de l'UNESCO, il n'en demeure pas moins qu'il a suscité de nombreuses réactions tant positives que négatives.

D'abord les aspects négatifs : Petite remarque formelle, il nous a manqué quelques informations ou des informations lacunaires, ce qui fait que quand on se penche sur les calculs, on ne comprend pas toujours bien le raisonnement. On a perdu beaucoup de temps, surtout quand il s'agit d'aller à la pêche aux informations. Ça pourrait peut-être avoir un petit effet sur l'humeur des conseillers. Merci donc de veiller à la qualité et à la précision de l'information.

Ensuite, ces coûts de rénovations sont élevés. A propos, combien d'appartements restera-t-il à rénover une fois que ceux-ci seront en ordre ?

Sur le plan social, nous relevons que, même si le loyer prévu n'est pas exorbitant, qu'il se situe même dans une gamme de prix raisonnable, il double. Et, dans un budget familial, un loyer qui double a des répercussions directes.

Les personnes âgées vivant dans le même appartement depuis de longues années, n'ont peut-être pas le souhait d'une rénovation complète, d'une cuisine agencée, et ne peuvent peut-être pas "se payer" une grosse augmentation. On connaît également l'importance des repères spatio-temporels pour certaines personnes âgées, et le bouleversement généré par de tels travaux pourrait être conséquent pour leur santé.

A l'inverse, le groupe a relevé de nombreux points positifs : Dans le rapport d'information, toujours le même, du 29 août 2007, le Conseil communal souhaite maintenir le rôle social du parc immobilier, et continuer d'offrir des logements à une certaine catégorie de la population. Il souhaite également le maintien ou la valorisation du patrimoine urbanistique. Autrement dit, il doit faire coexister deux notions un peu antinomiques, à savoir, prendre en compte l'intérêt général et respecter les besoins particuliers.

Aussi, l'investissement financier dans le parc immobilier ne sert pas uniquement l'intérêt du rendement financier, mais également l'image de la ville, la valorisation du patrimoine, et dans le cas présent, la dynamisation du quartier des Forges tout en respectant un rôle social en assurant une attention aux besoins particuliers.

La création de quelques six pièces répondra à une demande déjà évoquée dans ce même rapport du mois d'août 2007 et contribuera à favoriser une mixité sociale dans le quartier des Forges.

Si la politique de rénovation du Conseil communal permettra de valoriser le patrimoine, ce dernier montre également une ligne de conduite pour inciter certains propriétaires récalcitrants, dont le nom m'échappe à l'instant, à faire de même !  
RIRES.

Le retard pris dans les rénovations du parc immobilier justifie totalement à nos yeux le choix de retenir le 50% des investissements à répercuter sur les loyers, plutôt que le 70%, limite supérieure légale. En quelque sorte, on "paye" le retard pris. Ce pourrait être un argument important par rapport à d'éventuelles oppositions.

Je passe maintenant aux questions du groupe, et il y en a quelques-unes. Tout d'abord, si des rénovations lourdes sont entreprises pour l'ensemble du parc immobilier, qu'advient-il de ce fameux rôle social et du maintien de certains loyers modérés ?

Deuxième question, les cuisines agencées et les balcons sont-ils réellement indispensables ? Les cuisines n'avaient pas été prévues dans les rénovations de la rue de la République, et il n'y a pas de logement vacant. Ces deux points pourraient éventuellement faire baisser les coûts.

Ensuite, le suivi des travaux ne pourrait-il pas être assuré par la gérance communale ? Cela permettrait également une petite diminution.

Ensuite, pourrait-on échelonner les augmentations de loyers tout en réalisant ces rénovations ? Ou bien par exemple de répercuter les augmentations lors de départs et de changements de baux.

Le Conseil communal peut-il préciser le calcul de l'amortissement prévu à 6,5% ? Au vu des travaux effectués, ne serait-il pas possible de prévoir un amortissement sur une plus longue durée, en tout cas pour certains travaux. Merci de préciser ce calcul.

Si des locataires font opposition au nouveau loyer, ce qui est envisageable, quel serait le risque encouru par la commune ?

Le groupe socialiste a deux demandes et il souhaite vraiment que le Conseil communal les prenne en compte : La première concerne l'espace extérieur, en Ouest de l'immeuble Agassiz 13. Cet espace devrait permettre assez facilement la création d'un coin convivial simple avec quelques jeux pour les enfants avec une barrière légère pour prévenir les "fugueurs en herbe".

La deuxième demande concerne une intention aux situations particulières, à savoir les personnes en difficulté financière, les personnes âgées qui pourraient habiter ces immeubles, et que ces situations soient réellement prises en compte, et que des solutions respectueuses soient trouvées. Cela permettrait à nos yeux de faire cohabiter l'intérêt général et les situations particulières.

Pour conclure, le groupe socialiste propose un postulat qui émane de la gauche qu'il développera par la suite, pour aider certaines familles à absorber le choc d'augmentations de loyer.

Le groupe attend les réponses du Conseil communal et acceptera le rapport.

**Mme Esma Aris, POP :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le rapport qui nous est proposé a suscité une certaine perplexité dans notre groupe, car le doublement des loyers et le choc que cela provoquera chez le locataire nous pose problème. Dès lors, nous nous proposons de traiter la question d'une part sur le plan légal et d'autre part sur le plan de la légitimité. Rappelons que les travaux d'entretien ne peuvent faire l'objet d'augmentation, car ils sont en principe compris dans le loyer initial. Seuls les travaux apportant une plus-value à l'immeuble peuvent être répercutés sur le loyer. C'est là qu'intervient le fameux art. 14 OBL. Le législateur a

admis par mesure de simplification que d'importantes réparations sont considérées comme des investissements créant des plus-values. Or, cet article est paradoxal, voire même pervers, à notre avis, puisqu'il incite implicitement les propriétaires à différer considérablement les travaux d'entretien pour les faire figurer dans les investissements à plus-value. Qu'en est-il dans le cas qui nous occupe dont la toiture et l'enveloppe date de leur construction et dont l'entretien a été complètement négligé ? Nous sommes ici dans un cas typique où les travaux qui n'ont pas été effectués durant des décennies vont se faire sur le dos des locataires actuels. Nous abandonnons donc le terrain de la légalité pour nous placer sur celui de la légitimité. Est-il normal voire éthique qu'une commune qui se veut sociale applique avec toute la rigueur une loi imparfaite ? C'est donner un mauvais exemple que de laisser des immeubles se dégrader pour ensuite en justifier la vente ou des restaurations hors de prix. Pour pouvoir nous prononcer en connaissance de cause, nous demandons au Conseil communal quelle est la part respective des travaux d'entretien et des travaux d'investissement à plus-value, car dans l'évaluation qui nous est présentée, il est impossible de le découvrir.

Nous allons à présent aborder une autre question. C'est celle de la durée de l'amortissement au taux de 6,25% c'est-à-dire sur seize ans. D'après les renseignements juridiques que nous avons pour ce genre de rénovation lourde, le taux d'amortissement s'étale sur environ trente ans, c'est-à-dire à un taux de 3%. Cela a naturellement une influence sur l'augmentation des loyers. Nous demandons donc que soit appliqué un taux d'amortissement de 3% environ et c'est là une condition *sine qua non*. Les questions que nous posons et les exigences que nous formulons ne s'appliquent pas seulement aux intérêts des locataires car nous trouverions regrettable que la commune se trouve un jour en situation délicate devant une commission de conciliation si un locataire s'avise de faire opposition.

Nous terminons par un ou deux points complémentaires. Certains locataires quelle que soit l'augmentation devront quitter l'immeuble. Nous demandons que la commune prenne en charge les frais de déménagement. Nous demandons également que la remise de deux mois de location soit calculée sur les nouveaux loyers. C'est le débat et les réponses du Conseil communal qui permettront à nos membres de prendre une décision. Merci.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Si l'on fait une lecture rapide de ce rapport, la décision est vite prise. Il est exclu d'investir 4,7 millions de francs et perdre plus de CHF 230'000.- par année.

La Ville a toujours des difficultés financières et peine à présenter un budget équilibré. Dès lors, il n'est pas question d'investir de l'argent pour que nous provoquions des dépenses supplémentaires, sauf si cela a un caractère obligatoire, comme des canalisations qui sautent ce qui ne devrait d'ailleurs pas arriver si l'on faisait un entretien courant, mais cela est une autre histoire.

En deuxième lecture, nous nous sommes dit que quelque chose ne devait pas jouer dans ce rapport. En ville, des gens investissent dans l'immobilier et gagnent de l'argent. Pourquoi la Ville devrait-elle perdre une somme pareille ? Aussi, nous avons étudié ce rapport plus en détail et avons décelé un certain nombre de problèmes que nous allons évoquer :

Premièrement, les charges d'amortissements présentées dans le rapport sont fausses. La loi cantonale en matière d'amortissement permet d'amortir un bâtiment jusqu'à sa valeur cadastrale. Aujourd'hui elle est de 2 millions. Or celle-ci doit être revue car elle est, en général, estimée à 80% voire 90% du prix de l'immeuble. Sa valeur comptable est de 1,1 million auquel on ajoute 4,7 millions d'investissement. Notre immeuble vaudra environ 5,8 millions. Nous devons donc amortir au maximum le 20% de cette valeur soit 1,2 million.

Ces 1,2 million doivent être amortis en seize ans au taux moyen proposé dans le rapport de 6,25%. Aussi, la charge qui devrait figurer dans le rapport est d'environ CHF 75'000.- et non CHF 236'000.-.

Deuxièmement, les coûts de transformation sont trop importants par rapport au revenu des locations de ces appartements qui sont proposés dans le rapport.

Selon la page 7 du rapport, on en déduit que les prix doublent alors qu'en page 9, l'augmentation prévue est de CHF 85'000.-, soit une augmentation de 50% de ceux-ci. Avec un revenu locatif de CHF 259'000.-, le projet sera peut-être juste équilibré si l'on modifie le poste amortissement, donc la rentabilité est de 0% alors qu'aujourd'hui nous gagnons CHF 100'000.-.

Les contraintes légales ne nous permettent pas de pratiquer des hausses de loyers comme bon nous semble, mais il est tout de même admis que nous avons droit à un rendement de 3,5% au minimum. Si nous pouvons prouver après une année que ce n'est pas le cas, et ce sera notre situation, les augmentations de loyer seront admises. Cela doit être l'intention du Conseil communal, mais attention à la réaction des locataires qui se sentiront trompés après une année.

Présentée ainsi, cette rénovation ne tient pas la route à notre avis. Néanmoins, nous sommes favorables à entreprendre des transformations pour ces trois bâtiments. D'un point de vue architectural, ils sont dignes d'intérêts et doivent être sauvegardés, mais il est indispensable d'avoir une approche différente pour qu'économiquement le projet soit acceptable.

Voici notre proposition : Nous ne devons pas faire de petits appartements, mais uniquement treize appartements de six pièces pour deux raisons. La gérance communale a suffisamment d'appartements de trois pièces vacants. Le coût de la rénovation sera réduit, car il y aurait moins de cuisines à agencer. Le revenu locatif sera amélioré, car nous pourrions les louer CHF 2'000.- par mois comme au Chemin-Perdu. En six mois, ceux-ci, propriétés de la Caisse de pensions ont trouvé preneur.

Le nouveau compte de résultat se présenterait ainsi : Un revenu locatif avec treize appartement à CHF 2'000.- soit CHF 312'000.-.

Des amortissement = CHF 75'000.-, puisque c'est le chiffre correct.

Des intérêts = CHF 82'250.-.

Les charges actuelles que j'ai demandées à la gérance communale = CHF 76'000.-.

Il en resterait un résultat net, un bénéfice de CHF 78'750.-.

Ces chiffres ne sont pas définitifs car si le crédit demandé baisse, la charge d'intérêts et d'amortissement sera forcément réduite. Ils ne peuvent donc qu'être meilleurs.

Ainsi modifiée, cette rénovation engendrerait une rentabilité d'environ 1,4%, ce qui est faible mais au moins nous ne perdons pas d'argent.

En conclusion, nous demandons au Conseil communal de retirer ce rapport et de nous en présenter un nouveau qui tienne compte de nos propositions. Ceci d'autant plus que le postulat déposé par le groupe socialiste montre bien que nous devons discuter de la politique immobilière avant de nous lancer ici et là dans la rénovation de nos immeubles.

Nous savons nous fâcher quand l'Etat nous fait des reports de charges et nous avons raison, mais alors, ne créons pas nous-mêmes des charges inutiles sans quoi nous perdons toute crédibilité. Je vous remercie de votre attention.

**M. Pierre-Yves Blanc, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. En préambule, nous souhaitons que l'offre immobilière communale continue de jouer un rôle modérateur dans le prix des loyers.

Ayant vécu de tels travaux il y a quinze ans à la rue de la République, je ne peux qu'encourager la gérance communale dans sa démarche. Nous sommes passés d'un appartement au confort plus que rustique à un logis agréable à vivre. Il en va du maintien et d'une remise en valeur des immeubles communaux mais surtout de la dignité de ses résidents.

Les démarches entreprises par la gérance communale et M. Ischer en particulier, il y a quinze ans, pour informer les locataires des travaux à venir des désagréments que cela comporte, ont été fort appréciées. Nous souhaitons qu'il en soit fait de même cette fois-ci. Prévoir une ou des séances d'informations pour les locataires, cela est important.

Nous relevons avec satisfaction la remise des deux mois de loyer pour les désagréments subits, parce qu'il n'est pas agréable d'avoir des ouvriers qui viennent chez vous, votre intimité est fortement perturbée. Quand on perce des trous d'un appartement à l'autre pour faire passer des tuyaux, on peut communiquer avec les voisins du dessus et du dessous, c'est rigolo, mais ça dépend aussi des relations qu'on a avec ses propres voisins.

Nous demandons, comme cela est indiqué dans le rapport, qu'il soit tenu compte de la situation financière des locataires les plus défavorisés et les plus fragiles comme les personnes à faible revenu ou les personnes âgées pouvant être désorientées par de telles démarches et travaux. Les loyers vont presque doubler, cela n'est pas rien. Des rendez-vous avec ces personnes devraient être pris après les séances d'informations afin de trouver des solutions aux situations les plus difficiles.

Nous nous félicitons de l'installation de panneaux solaires sur le toit. Ce type d'installation devrait pouvoir se réaliser dans toutes les rénovations. Il faudra veiller pour l'entretien des panneaux de prévoir un système répondant aux normes de sécurité permettant d'y accéder depuis le toit sans montage d'un échafaudage coûteux.

Tenant compte des remarques précédentes, le groupe Vert accepte le rapport. Merci.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** M. le président, Mesdames et Messieurs. Si nous acceptons ce crédit de 4,7 millions, nous aurons voté dans cette salle en dix mois pas moins de 45,5 millions d'investissements, qui représentent un coût annuel de

2,1 millions d'amortissement et plus de CHF 800'000.- d'intérêts, ce qui correspond à une charge totale annuelle de près de 3 millions.

Certains diront peut-être : "mais non Legrix, tu exagères, ce n'est pas autant". Et bien, j'ai avec moi le détail des chiffres des divers investissements acceptés et des incidences financières de ceux-ci.

Pour une commune de la taille de la nôtre et compte tenu de ses revenus, les investissements devraient se monter aux environs de 20 millions par an et nous en sommes déjà à plus du double et l'année n'est pas encore terminée !

Les partis de gauche estiment que le parc immobilier communal doit assumer un rôle social avec des loyers modérés. Le groupe UDC lui se pose la question suivante : est-il logique que la commune loue des logements en dessous du prix du marché et qu'elle favorise de ce fait certaines personnes au détriment d'autres. Il y a inégalité de traitement entre les personnes qui peuvent bénéficier de ces logements et celles qui doivent payer le prix fort sur le marché.

Au niveau social et familial, notre commune est généreuse et il n'est pas judicieux qu'elle perde de l'argent avec les immeubles qu'elle possède. Preuve de sa générosité, à titre d'exemple, pour le groupe actions sociales qui englobe l'aide sociale, les crèches et les institutions sociales, le coût en 2007 était de 15,5 millions. Ce montant est représentatif de l'engagement de notre commune dans ce domaine précis.

La commune de La Chaux-de-Fonds accorde également année après année aux employés de la fonction publique 1,4 million pour des allocations complémentaires pour enfants, montant qui vient s'ajouter au 1,5 million accordé pour les allocations familiales légales pratiquées comme dans le privé. Elle offre également une allocation communale spéciale qui s'est montée pour 2007 à CHF 350'000.-.

Que ce soit pour l'action sociale ou pour l'allocation communale spéciale, toutes les personnes qui remplissent les conditions d'octrois y ont droit de la même manière et sans distinction aucune, ce qui est totalement correct. Par contre, lorsque la Ville loue des appartements à des prix inférieurs aux prix du marché, elle favorise certaines personnes au détriment d'autres.

Le Conseil communal vous propose ce soir, un investissement de 4,7 millions dont le rapport nous dit que le coût qui restera à la charge de la Ville s'élèvera chaque année à CHF 230'000.-, ceci pour vingt-six appartements. Cela veut dire que pour un seul appartement, la collectivité payera en moyenne CHF 9'000.- par an, soit CHF 750.- par mois, ce n'est vraiment pas une bagatelle. Notre groupe ne peut en aucune manière entrer en matière avec cette proposition-là, aussi farfelue ni même la cautionner.

Systématiquement, notre commune pratique les règles les moins favorables pour ses finances. A titre d'exemple, en page 6 du rapport, il nous est dit que les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values.

Alors que le Conseil communal propose de charger les comptes annuels de CHF 232'000.- supplémentaires, pourquoi ne prend-il que 50% dans sa base de calcul et pas au minimum 60% qui serait le milieu de la cote ? Cela permettrait à 60% de pouvoir augmenter de CHF 500'000.- la part pouvant être reportée sur le calcul des nouveaux loyers.

Le même genre de remarque peut être fait par rapport à la page 7, où le taux de 20% du revenu IFD est pris en considération par notre Conseil communal alors qu'il nous dit expressément dans le même rapport qu'une pratique communément admise fixe la charge de loyer supportable à 25% du revenu imposable pour l'IFD. La Chaux-de-Fonds fait-elle à nouveau exception dans cette règle usuelle reconnue ?

Un autre élément décevant dans ce rapport, c'est que le Conseil communal ne profite pas de l'occasion de ces transformations pour créer dans tous les cas possibles des appartements de six pièces et non pas seulement dans certains cas comme il le dit.

On nous dit clairement dans le rapport que les grands appartements sont très facilement loués, alors que nous faut-il de plus pour prendre la décision d'en faire le plus grand nombre possible chaque fois que l'occasion se présente ?

Dans le rapport, il nous est dit que certains logements sont actuellement vides. Même si l'on devait demander à une personne ou l'autre de prendre un trois pièces à un étage différent de celui qu'elle habite actuellement, ce ne serait pas la mer à boire.

Il est cohérent d'étudier lors de nouvelles réalisations la possibilité de poser des capteurs solaires pour la production d'eau chaude en vue de préserver au mieux notre environnement.

Néanmoins dans ce cas précis, ceci nous paraît une dépense inutile étant donné que le chauffage produit à distance par l'Usine électrique est déjà écologique; alors pourquoi ne pas simplement y inclure également le chauffage de l'eau.

Concernant l'agrandissement des balcons existants et la construction de nouveaux balcons pour un montant de CHF 468'000.-, nous considérons ce poste comme superflu.

Il est étonnant de voir dans un rapport daté du 8 octobre 2008, une indexation des coûts depuis 2007. Au vu de la conjoncture, il est très probable que les prix seront davantage à la baisse qu'à la hausse. De ce fait, nous ne pouvons accepter le poste 11 se montant à CHF 221'000.-.

En ce qui concerne le poste 10, taxe de raccordement de l'eau pour un montant de CHF 15'000.-, pouvez-vous nous donner quelques explications ?

Certains éléments importants manquent dans ce rapport. Par exemple, le nombre d'appartements de trois pièces, de trois pièces et demi et de six pièces qu'il y aura après les travaux. Le montant des revenus totaux après travaux. On ne trouve pas non plus dans ce rapport le taux de rendement de cet immeuble après travaux, compte tenu des investissements effectués et des hausses de loyers prévues. Selon informations que j'ai demandées à la commune, le taux de rendement de référence se situe aux environs de 8,5%. Où se situe-t-on avec ce projet ?

En page 8 du rapport, on nous dit qu'il faudra environ deux mois pour transformer ces logements. Pouvez-vous nous dire qui assumera le coût des déménagements provisoires des meubles et des affaires personnelles des locataires, qui payera les loyers des appartements de remplacement durant la durée des travaux si cela s'avérait nécessaire ?

A première vue, la remarque du Conseil communal qui nous dit que la gérance étudiera la possibilité d'assurer elle-même et avec le concours d'autres services de la Ville le suivi du chantier pourrait vraiment nous réjouir à l'unique condition que le montant des prestations économisées sur les frais d'architectes soit clairement déduit

de la demande d'investissement qui nous est soumise ce soir. Nous proposons donc une baisse de 70% des dépenses prévues initialement pour les honoraires d'architectes, étant entendu qu'il est même dit que ça pouvait même aller jusqu'à 100%. De cette façon-là, ce n'est pas seulement un vœu pieux du Conseil communal, mais un engagement ferme de sa part.

Pour terminer, le groupe UDC pense que deux variantes seraient intéressantes financièrement. La première consisterait à faire un projet global qui permette à la commune de rentrer dans ses frais. On ne parle même pas de faire des bénéfiques, mais qu'au moins les charges soient couvertes par les revenus. Il faudrait donc diminuer le coût du projet et adapter les loyers au prix du marché.

La deuxième solution serait de vendre cet immeuble et qu'il soit transformé par un promoteur immobilier, une gérance privée ou un indépendant. Cela nous permettrait certainement de faire une plus-value sur la vente et l'on pourrait ensuite utiliser cette plus-value en vue d'un investissement beaucoup plus stratégique que celui-ci pour notre commune.

Nous avons déposé un amendement que nous motiverons par la suite. Je vous remercie de votre attention.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Je n'ai pas vu qui voulait prendre la parole pour le groupe libéral. Je suis très embêté ! M. Hainard.

**M. Frédéric Hainard, lib.-PPN :** Le parti libéral aussi ! M. le président, Mesdames, Messieurs. Le parti libéral, sous réserve de la question posée par mes préopinants, acceptera le rapport.

Une remarque quant au fond, nous estimons que contrairement aux propriétaires fonciers privés, la Ville n'a pas forcément à appliquer le taux de rendement usuel en matière immobilière. En effet, la Ville a aussi dans ce cas-là, peut-être surtout dans ce cas-là, un rôle social à jouer en offrant des loyers minorés. En effet, nous avons été surpris en lisant le rapport de savoir qu'en 2008, des gens sont logés par la Ville dans des appartements qui n'ont pas de chauffage dans la salle de bains ou dans la cuisine, sans se poser la question préalablement de savoir s'il fallait une cuisine ou pas.

Par rapport au rapport, s'agissant des chiffres, dont nous demandons quelques explications puisque manifestement ceux-ci sont contestés - mais notre travail n'est pas de contrôler les chiffres, mais d'accepter les explications qui ont conduit à ces chiffres-là - nous souhaitons que les centres de coûts soient encore réunis plus qu'ils ne l'ont déjà été, pour diminuer l'incitation que pourraient avoir certains d'avoir des prix qui pourraient être pas surfaits, mais cette fois majorés. On pense par exemple au cuisiniste qu'il sait désormais qu'il peut facturer avec les tuyaux sanitaires CHF 678'000.- lorsque l'appel d'offres sera fait. On pense par exemple aux architectes et aux ingénieurs qui pourront s'attendre à un montant de l'ordre de CHF 443'000.- pour facturer leurs frais. En effet, avec la norme SIA, il n'y a pas tellement de difficulté pour connaître le ratio entre l'architecte et l'ingénieur, entre le sanitaire et le cuisiniste.

Nous souhaitons obtenir, et c'est ce qui conditionnera notre acceptation ou notre refus, les explications du Conseil communal quant à la décision finale qui est prise par rapport à l'indexation des loyers, puisque celle-ci n'est pas formellement fixée

dans le rapport. Nous restons dans l'attente impatiente de l'explication du Conseil communal quant aux divergences techniques en relation avec le taux d'intérêt. Nous percevons une confusion peut-être entre le taux d'intérêt comptable et le taux d'intérêt réel appliqué à ces immeubles. Je vous remercie.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Pour le Conseil communal, M. Kurth. Si vous arriviez à être concis et synthétique, ce serait magnifique, vu l'heure !

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** Je vous remercie de vos conseils, M. le président, mais je ne suis pas sûr de tenir aussi bien que sur les rapports précédents sur cette préoccupation-là, mais j'essayerai quand même !

M. le président, Mesdames, Messieurs, j'aimerais essayer, et je crois pouvoir, vous convaincre que la proposition qui vous est soumise est à la fois économiquement intéressante pour la Ville et raisonnable pour les locataires de l'immeuble concerné. Le premier constat sur lequel je n'aurai pas besoin de vous convaincre longtemps, c'est que dans ce bloc d'immeubles, comme dans beaucoup d'immeubles de la Ville de La Chaux-de-Fonds, nous avons un déficit énorme d'entretien depuis de nombreuses années, même depuis de nombreuses législatures. Les budgets d'entretien courants ont été nettement insuffisants. Ce sont des multiples de ce que nous avons investi que nous aurions dû normalement investir. Pour ceux qui ont régulièrement le plaisir de faire des ratios dans les chiffres des rapports du Conseil communal, je vous laisse rapporter les montants consacrés à l'entretien dans nos budgets ces dernières années aux huit cents logements qui constituent le parc de logements communal ou à la centaine d'immeubles que représente le parc de logements communal. C'est notoirement insuffisant. C'est un des points qui est peut-être à l'origine des malentendus que j'ai pressentis dans les remarques qui ont été faites ce soir.

Ce retard signifie que la Ville pendant des décennies a encaissé des ressources sans en réaffecter une part suffisante à l'entretien courant de son parc immobilier. Elle a donc, excusez-moi l'expression, "pompe de la substance de son parc immobilier". Le constat que certains d'entre vous ont posé est exact, certains immeubles, certains appartements sont en dessous de la limite, ou tout près de la limite de la salubrité, et en tout cas nettement en dessous de la limite de ce qui est aujourd'hui concevable de mettre sur le marché comme logement. Ça a été rappelé : pas d'eau chaude, pas de chauffage dans certaines pièces. Ce n'est pas digne du XXI<sup>ème</sup> siècle et c'est encore moins digne d'une collectivité publique, même avec les commentaires que fait M. Legrix sur les préoccupations sociales récurrentes de cette collectivité.

La situation sur le plan comptable et économique pour la Ville de La Chaux-de-Fonds qui découle de cela, est comparable à celle d'un endettement lourd. C'est-à-dire que l'effort que nous n'avons pas fourni pendant des années, a profité pendant cette période à la collectivité mais revient aujourd'hui aux générations suivantes. Ce retard doit être rattrapé avec un coût pour la collectivité, vous l'avez relevé. Le raisonnement est identique à celui que vous avez admis dans d'autres domaines (celui des routes, celui des infrastructures sportives). Ce retard est lié à la situation

économique de notre ville au cours de ces années. Il ne s'agit pas de faire le procès de ceux qui nous ont précédés, mais le fait est là, le rattrapage doit intervenir.

La question que nous pouvons nous poser, est de savoir s'il y a des alternatives pour rattraper ce retard. Il en existe deux, moins favorables économiquement pour la Ville. La première est de dire qu'on maintient en l'état. Cela signifie vraisemblablement : une augmentation des logements vacants, donc des pertes de loyers ; une augmentation des procédures devant les autorités de conciliation, parce que les locataires engageraient des procédures contre la Ville, n'étant pas satisfaits légitimement du logement et des conditions de logement qui leur sont proposées ; une augmentation des risques, quand on voit l'état de certains immeubles et de certains appartements (je pense en particulier aux installations électriques) ; une augmentation des risques encourus par la Ville également ; une augmentation des dépenses imprévues ; les infiltrations qui ont valu la demande de crédit, dont nous avons débattu tout à l'heure, en est une démonstration ; et globalement une détérioration de notre patrimoine immobilier et donc financier et économique qui se poursuit. Mon collègue responsable des finances me rappelle régulièrement l'importance du patrimoine immobilier dans l'ensemble de l'actif du bilan. La première alternative ne nous paraît donc pas raisonnable, ni viable.

La deuxième alternative est celle, M. Legrix l'a évoquée, de vendre ce patrimoine. Votre Conseil a eu l'occasion à plusieurs reprises ces dernières années de dire que ce n'était pas l'option qu'il souhaitait sur le plan politique, parce que le parc immobilier permet de mener une politique qui a des impacts, en matière d'urbanisme, sociale, économique et démographique. Mais surtout dans l'état où se trouve notre parc, nous ne pourrions le vendre qu'à vil prix, ne faire qu'une mauvaise opération au moment de la vente et constater que nous nous sommes privés de revenus futurs puisque nous nous serions séparés d'éléments qui à terme en généreront ; je le démontrerai. Les calculs qui sont dans le rapport qui montrent qu'il y a une charge à court terme pour la Ville sont des calculs qui s'arrêtent sur une période relativement courte. A long terme, ces immeubles continueront de générer des revenus. Je rappelle que pour une centaine d'immeubles, si nous en rénovons un tous les deux ans, cela représente deux cents ans pour faire le tour. Quand nous avons fini de les amortir en quinze ans, il reste cent quatre-vingt-cinq ans où ils génèrent des revenus. Pour ceux qui ont posé la question, je dis au passage que dans deux cents ans, celui que nous rénovons aujourd'hui fera partie des logements à loyer très modéré.

Sur le plan économique, nous n'avons aucun intérêt à les laisser en l'état, et aucun intérêt à les vendre, parce que tous les travaux que nous ne ferions pas seront déduits du prix de vente au moment de négocier le prix auquel ils pourraient être cédés et nous nous priverions de sources futures.

Je n'insiste pas davantage sur la position dans laquelle se trouve la Ville quand elle incite les propriétaires privés à faire un effort sur leurs immeubles et qu'elle est aujourd'hui l'un des pires propriétaires, sous réserve des noms que nous avons « oubliés ». Si vous levez le nez en ville et que vous voyez un immeuble en mauvais état, c'est à quelques réserves près un immeuble de la Ville. Ce n'est pas raisonnable si nous voulons avoir une politique d'incitation vis-à-vis des autres propriétaires.

L'objectif du Conseil communal est d'entreprendre une opération qui dans la durée est intéressante économiquement, mais aussi raisonnable pour les locataires,

tout en offrant des logements d'une meilleure qualité et de taille supérieure là où c'est possible et dans des proportions raisonnables, sans faire de luxe par exemple, comme l'a dit Mme De Reynier Porta, dans un quartier qui concentre encore des catégories sociales fragiles. Cela veut dire que notre objectif est aussi d'offrir des logements qui permettent de faire évoluer la population du quartier des Forges. Et enfin, il y a l'objectif d'intégrer les préoccupations du développement durable, en particulier en matière énergétique.

Ce rapport soulève principalement deux difficultés. D'abord parce qu'une opération sur un immeuble complet est plus rationnelle. Elle est évidemment plus cohérente, parce qu'elle permet d'avoir des opérations complètes d'emblée. Elle est plus économique, mais, vous l'avez dit, elle pose le problème du déplacement des personnes qui occupent l'immeuble.

Le deuxième problème que soulève le rapport que nous vous avons proposé, ce sont des aspects financiers. J'en ai évoqué quelques pistes (quel intérêt pour la Ville, quelles charges supplémentaires pour les locataires ?). Je reviendrai sur ces deux familles de problèmes.

S'agissant du déplacement des personnes, j'aimerais dire très clairement que le Conseil communal est conscient du problème et sera très attentif à l'effort que cela signifie pour les locataires, aux chamboulements que cela peut signifier pour eux. J'aimerais profiter de l'occasion de souligner l'immense attention de M. Ischer, qui est dans la salle, pour ces questions-là quand il prépare un dossier de cette nature. Dans les propositions qu'il m'a faites, il est allé au-delà de ce que je pouvais demander, M. Legrix, sans coût particulier. J'ai donc parfaitement confiance de ce point de vue-là, sur le fait que cette opération sera menée avec une grande attention pour les locataires. Premièrement, ils ont d'ores et déjà reçu une lettre qui annonçait le rapport qui vous a été envoyé, de façon à ce qu'ils n'apprennent pas notre intention par la presse. Pour l'instant ce n'est qu'une intention tant que vous n'avez pas voté ce crédit. Cela nous paraît suffisamment sensible pour qu'une information préalable de cette nature soit faite.

Deuxièmement, le Conseil communal a d'ores et déjà prévu, et il l'a annoncé dans cette lettre, une séance d'informations pour tous les locataires qui leur permettra aussi d'évoquer leurs préoccupations, peut-être certaines que nous aurions oubliées de prendre en considération. Avec l'appui de la gérance, le Conseil communal a déjà examiné l'âge et la situation financière de chaque locataire de ce bloc de trois immeubles. A ce sujet, je peux vous dire qu'il n'y a que quatre personnes sur les vingt-six appartements qui sont âgées de plus de soixante-cinq ans. C'est dire que nous n'avons pas une forte proportion de personnes très âgées pour lesquelles nous aurons un problème simplement par le fait d'évoquer le déplacement. L'expérience démontre semble-t-il que ce sont les premiers à demander à être déplacés dans un autre immeuble, car ils sont en général plus perturbés par l'idée des travaux que par l'idée de déménager. Nous devrions donc avoir là un problème qui se règle assez facilement pour les catégories âgées que vous avez évoquées tout à l'heure.

Concernant l'étude que nous avons faite sur la population concernée, j'aimerais préciser que la Ville dispose aujourd'hui de quinze logements et la Caisse de pensions de dix-huit logements de trois pièces et de trois pièces et demi, qui sont aujourd'hui soit vacants, soit en travaux, soit annoncés vacants. Au total, cela fait

plus de trente logements qui dans les mois qui viennent pourront être réservés à offrir des possibilités de déplacement des gens qui ne souhaiteraient pas rester dans les immeubles de la rue Agassiz ou de Cernil-Antoine. Donc nous avons un potentiel de relogement, dont une part importante se trouve dans le quartier des Forges, puisque c'est dans ce quartier que les immeubles communaux sont les plus nombreux.

Le troisième point que je peux évoquer, c'est que le Conseil communal prévoit deux mois de loyers gratuits pour ceux qui subiront les travaux. Lors du chantier de la République il y a une quinzaine d'année, c'était un mois, mais dans le cas particulier, les travaux sont un peu plus importants. Les détails doivent encore être peaufinés avec la gérance et il est clair que les personnes qui déménagent et ne subissent pas les travaux ne sont pas concernées par cette mesure.

Sur les aspects financiers, j'aimerais maintenant apporter une ou deux précisions. Il y a une erreur assez conséquente dans le rapport. C'est vraisemblablement la source des malentendus. Nous vous avons indiqué des loyers moyens de CHF 400.- respectivement CHF 430.- avec un revenu locatif de CHF 174'000.-. Certains se sont amusés à faire la division et cela ne correspond pas. C'est parce qu'il y a une petite erreur dans les calculs (mélange des revenus locatifs des appartements vacants et non vacants). Je vais vous donner les chiffres exacts.

A Agassiz 13, la moyenne des loyers actuels est de CHF 400.- pour les trois pièces et de CHF 706.- pour les trois pièces et demi.

A Cernil-Antoine 27, elle est de CHF 442.- pour les trois pièces et de CHF 617.- pour trois pièces et demi.

A Cernil-Antoine 29, nous n'avons que des trois pièces et la moyenne est de CHF 408.-.

L'état locatif total est de CHF 174'420.-, ce qui fait une moyenne de CHF 559.- et non pas de CHF 400.-, respectivement CHF 430.- pour les loyers actuels. Ce qui veut dire que l'augmentation jusqu'au tarif annoncé dans le rapport (de CHF 817.- et CHF 870.-) sera évidemment moindre que le doublement que beaucoup d'entre vous ont évoqué, à juste titre, sur la base des données qu'ils avaient.

Vous m'excuserez si je cite beaucoup de chiffres, mais je suis obligé de m'étendre un peu. Le calcul des augmentations de loyers se fait sur la base des règles en vigueur en matière de droit du bail retenues par les autorités de conciliation, les associations de locataires, etc. et n'a aucun lien avec les règles comptables imposées par le Service des communes et le Service financier, s'agissant des taux d'amortissement calculés. Ce sont donc bien les règles en vigueur en matière de droit du bail qui sont appliquées.

La méthode de calcul est celle appliquée par les spécialistes du droit du bail. C'est la même que celle appliquée à l'époque du chantier République en 1993. Cette méthode avait été soumise à M. Pierre Wessner, professeur en droit de l'Université de Neuchâtel, qui préparait à l'époque le séminaire du droit du bail de l'Université de Neuchâtel et qui avait validé intégralement la démarche. Nous avons appliqué la même à une ou deux réserves près que je préciserai tout à l'heure. Sur la démarche générale, ce sont les mêmes principes. La méthode, est "blindée". Il n'y a pas de discussion sur ce que les autorités pourront accepter ou non. Evidemment, quand on rentre dans le détail des rubriques, on peut contester CHF 10.- ici ou CHF 20.- là.

Mais sur la méthode appliquée, je crois que la démarche prévue par le Conseil communal est parfaitement sécurisée. Il n'y a pas de risque de se faire contester de façon générale les augmentations de loyers prévues devant une autorité de conciliation.

En revanche, la méthode de comptabilisation, celle qui figure dans le rapport pour le calcul des charges, est celle du Service des communes, relayé par le Service financier. J'ai le détail des calculs, mais je ne vais peut-être pas m'attarder ce soir là-dessus. Nous avons dit, rubrique par rubrique, c'est 10%, 5%, et au total nous arrivons à ce fameux 6,25% en moyenne sur l'ensemble de l'opération. Mais ces deux choses sont complètement séparées.

Cela signifie qu'un amortissement comptablement choisi de deux, dix ou cinquante ans n'a aucune influence sur ce que nous allons facturer en plus aux locataires dans les années qui suivent les travaux de transformation. Cela explique aussi pourquoi les conséquences financières sont apparemment défavorables à la Ville, parce que nous nous arrêtons à seize ans. La durée d'amortissement de la Ville est plus courte que la durée retenue pour le report sur les locataires, ce qui veut dire que nous avons un résultat qui est défavorable à la Ville pendant treize ans, mais qui est largement favorable ensuite, quand nous n'avons plus les charges d'amortissement. Je reviendrai sur la remarque de Mme Morel s'agissant de la durée de l'amortissement.

J'ai dit que je devais entrer dans le détail de cette méthode de calcul pour vous rassurer un peu. L'amortissement dans le droit du bail se fait sur cinquante ans, à 2%; au niveau comptable, il se fera à 6,5%. Mais c'est bien le 2% qui est retenu pour le calcul d'augmentation des loyers. Les intérêts dans le droit du bail, c'est le taux de la BNS plus  $\frac{1}{2}\%$ , c'est-à-dire  $3,5\% + \frac{1}{2}\% = 4\%$  que nous divisons par 2. La Ville, c'est 3,5% que nous divisons par deux. En l'occurrence, nous divisons le capital et pas le taux d'intérêt, mais cela revient au même, puisqu'il y a la durée d'amortissement qui fait que nous n'amortissons pas sur l'entier du capital pendant l'entier de la durée. Je ne rentre pas dans le détail non plus.

Si je compare les taux : Droit du bail : 2%. Ville : 1,75%.

Il y a un supplément qui est prévu dans le droit du bail de 10% du premier résultat que nous obtenons, c'est-à-dire 10% de 4% pour les frais d'entretiens futurs. Nous estimons que les nouvelles installations (balcons, panneaux solaires, etc.) vont générer des charges d'entretien à futur et nous intégrons cela dans le calcul avec une augmentation de 10%, ce qui fait que nous arrivons à un taux possible de 4,4% arrondi.

Pour la Ville, au total : 8,25%.

Mais dans le droit du bail, ce 4,4% est fixe et durable. Cela veut dire qu'il produit des revenus pour les cinquante ans qui viennent. Les loyers nouveaux seront appliqués (sous réserve d'adaptations ultérieures liées à l'inflation). Alors que dans le calcul comptable que nous faisons pour la Ville, les fameux 8,25%, c'est dégressif puisque chaque fois que nous amortissons, nous avons de l'argent qui n'est plus engagé sur lequel nous libérons des charges d'intérêts. Au bout de la période d'amortissement, nous avons un coût qui devient nul du point de vue des charges financières et d'amortissement. Ce qui veut dire qu'après quinze ans, nous avons toujours les 4,4% de revenu d'augmentation de loyer facturée aux locataires, mais

nous n'avons plus les charges financières découlant de l'investissement que nous avons fait. Par conséquent, nous avons une période de revenu net qui s'ouvre pour l'avenir, après seize ans, si nous admettons que l'entier de l'investissement est amorti.

Pour essayer d'être un peu plus précis encore, je me suis proposé de faire une rapide comparaison sur quelques points avec l'opération d'il y a quinze ans sur l'immeuble République, dont chacun s'accorde à dire que c'était une réussite. M. Blanc l'a encore rappelé ce soir. Cela me permet de dire aussi au passage que la gérance a acquis une certaine expérience quand elle a fait ces deux opérations (Philippe-Henri-Mathey et République), ce qui lui permet aujourd'hui d'affronter ce défi de façon assez sereine (je crois que c'est quand même un défi pour la gérance). Mais il y a quelques différences, puisque le contexte a évolué. La demande n'est plus la même aujourd'hui, étant donné qu'il y a quinze ans de plus qui se sont écoulés dans le déficit d'entretien de nos immeubles.

Quelques exemples : A la rue de la République, les augmentations de loyers en 1993 ont été de 108%. Donc on a plus que doublé. Les deux pièces et demi sont passés de CHF 267.- à CHF 556.- et les trois pièces et demi pièces de CHF 365.- à CHF 758.-. C'est dire qu'avec les corrections de valeur que j'ai apportées tout à l'heure en début d'exposé, nous sommes bien en dessous de ce qui a été fait à l'époque pour la rue de la République.

Comme l'a rappelé M. Legrix, à la rue de la République, nous avons à l'époque pris en compte 60% des travaux réalisés pour le calcul de l'augmentation des loyers. C'était le mi-chemin entre les 50% et 70% autorisés. Aujourd'hui, nous prenons le 50%, simplement parce qu'il y a quinze ans de plus de non-entretien de nos immeubles, ce qui fait que nous considérons qu'il y a une part plus importante qui constitue un rattrapage d'entretien courant et une part moins importante qui constitue une plus-value. C'est une variation de 10% sur l'ensemble, qui nous semble logique.

A la rue de la République, le coût par appartement était légèrement inférieur à CHF 100'000.- à l'époque. Il est aujourd'hui environ du double, aux alentours de CHF 180'000.-. Cela s'explique parce qu'il y a eu plus de 15% d'inflation ces quinze dernières années. Cela s'explique parce que dans les immeubles à la rue République nous n'avons pas de transformations de balcons, pas d'équipements de cuisines, pas d'isolation du plancher des combles. En plus, à la rue de la République nous avons différé les travaux sur quelques peintures et quelques parquets qui ont été faits ensuite au départ du locataire. Là, la transformation de l'immeuble sera faite en une seule fois, c'est quelque chose à quoi nous tenons aujourd'hui.

Je reviens sur ces quelques points. Les balcons à la rue de la République et Philippe-Henri-Mathey ne sont pas grands, mais ils sont habitables. On peut y mettre une petite table et deux chaises, on peut s'y tenir. Pour ceux qui connaissent les immeubles d'Agassiz et de Cernil-Antoine, les balcons sont ce qu'on appelle des baignoires, c'est-à-dire qu'on peut y mettre un séchoir éventuellement, mais on ne peut pas s'y tenir car ils sont trop petits. C'est pour cette raison-là que le Conseil communal a estimé qu'on devait faire cet investissement supplémentaire, par analogie à ce qui a été fait à l'époque à la rue de la République.

Nous avons posé la question aux deux architectes (celui de la Ville et celui qui a été mandaté pour faire l'estimation des travaux). Tous deux considèrent que cela

n'est pas choquant, compte tenu de la typologie de l'immeuble, d'enlever les balcons et d'en mettre de plus grands; cela ne met pas en péril l'immeuble en tant que tel ni l'image que produit cet immeuble ou ses caractéristiques.

Il faut bien admettre que de nos jours, une cuisine agencée, même modestement, et un balcon servant de pièce habitable supplémentaire, sont des éléments assez déterminants de la demande qui s'exprime sur le marché. Ce sont des critères de choix d'un appartement aujourd'hui. Or, l'objectif du Conseil communal est de ne pas avoir de vacance dans les immeubles que nous transformons. Nous considérons que nous devons aussi suivre un peu le marché. Ce qui n'était pas vrai il y a quinze ans est aujourd'hui devenu quelque chose de plus important. C'est pourquoi nous avons proposé d'introduire l'agencement des cuisines et la transformation et l'agrandissement des balcons. J'insiste sur le fait qu'il n'y aura pas de luxe dans l'agencement de cuisine, mais, aujourd'hui, les gens ne veulent plus acheter leur propre électroménager.

Ensuite, j'aimerais tordre le cou à quelques interventions qui ont été faites s'agissant de loyers qui seraient prétendument inférieurs au marché. J'ai demandé au Service économique pour un autre dossier qu'on me sorte des références du marché par catégorie de logements, c'est-à-dire par nombre de pièces.

Les loyers qui seront retenus après les travaux seront légèrement supérieurs à ce qui m'a été sorti comme chiffre en référence du prix du marché. C'est justifié, puisque dans le prix de référence, il y a des logements anciens, des logements neufs et des logements qui sont en mauvais état. Là, nous parlons de logements qui auront été complètement rénovés et équipés; c'est donc logique que nous soyons légèrement en dessus. Pour les trois pièces, la référence qui m'a été donnée est de CHF 750.- et nous appliquerons CHF 820.-. Mais nous serons en revanche nettement inférieurs à des prix de neuf. Si nous prenons l'exemple des appartements neufs du Paddock, nous sommes en dessus de CHF 1'000.- pour des trois pièces. Ce sont des appartements qui ont un jardin, une grande terrasse ou un grand balcon, une place de jeux, davantage de surface pour certains d'entre eux, un accès direct depuis le garage, un niveau d'équipement supérieur, car nous avons fait plus luxueux dans l'équipement de ces appartements. Il y a donc toute une série de prestations dans ces immeubles neufs qui justifient les loyers fixés.

Je peux donc conclure qu'avec les propositions de loyers finaux qui sont dans le rapport, nous sommes dans la plaque et nous ne nous exposons pas, de ce point de vue-là non plus, à des contestations massives des loyers devant une autorité de conciliation.

Je rappelle que nous avons aussi pris la peine de regarder s'il y avait des cas particuliers. Nous les avons identifiés. M. Legrix, la question de la référence aux revenus déclarés à l'IFD, est une information que nous avons mise dans le rapport qui n'a aucun impact économique. Nous avons juste jugé utile de vous dire que si nous prenons ce calcul et si nous descendons encore la norme, nous aurons moins de onze personnes pour lesquelles nous pourrions potentiellement avoir un problème si nous n'arrivions pas à les déplacer, si elles ne partaient pas, etc. Mais il n'y a aucune conséquence économique pour la Ville que de dire c'est 25, 30 ou 20 puisque ce n'est qu'une information qu'on vous a envoyée mais que d'elle ne dépend pas une mesure particulière.

J'en viens maintenant à quelques questions particulières qui ont été posées. La volonté du Conseil communal est d'arriver à économiser une partie (nous n'arriverons pas à la totalité, puisque nous avons quand même un architecte qui doit travailler) des honoraires de suivi en confiant aux services de la ville, principalement à la gérance, le suivi de ce chantier. Il se trouve que la gérance connaît aujourd'hui des difficultés relativement importantes. Plutôt que de simplement augmenter les effectifs, nous avons souhaité procéder à une analyse complète du fonctionnement des tâches de la gérance communale. C'est en cours, ce qui veut dire que quand j'ai présenté le rapport à mes collègues, je n'ai pas pu leur dire que nous pouvions prendre ces tâches sur l'effectif actuel. En plus, il y a des gens dont la retraite est annoncée pour le mois de mars de l'année prochaine. Je ne peux pas dire aujourd'hui : "J'ai des gens qui partent, une expertise du fonctionnement de la gérance en cours, nous allons nous charger de cela et tout ira bien". Nous avons considéré que l'entier serait géré en externe. La volonté du Conseil communal est d'en prendre une partie en interne, mais je ne sais pas laquelle pour l'instant.

Vous m'avez posé la question du rôle que peut jouer la gérance par rapport au marché locatif. Certains d'entre vous ont dit qu'avec les loyers que nous pratiquerions, nous subventionnerions les locataires. D'abord, je crois avoir démontré par les méthodes appliquées que c'est faux. Mais j'aimerais dire aujourd'hui que si nous devons avoir le sentiment de subventionner certaines personnes dans cette ville par la politique du logement que nous pratiquons, ce serait les gérances et propriétaires privés. J'ai appris cette semaine que les dernières gérances de la place qui acceptaient des gens faisant partie des « populations fragiles », qui bougent un peu plus ou présentent une série de difficultés ne les accepteraient plus parce qu'elles en ont marre, que cela occasionne trop de frais, etc. Cela veut dire que la dernière gérance sur la place de La Chaux-de-Fonds qui accepte ces populations est la gérance communale. Je dis clairement que ceci est un subventionnement indirect en faveur des propriétaires privés, qui se déchargent sur la collectivité des cas les plus lourds économiquement. Je dis que s'il faut chercher un subventionnement, c'est là plutôt que chez les locataires qui occuperont les logements qui sont les nôtres. Je ne vous cache pas être assez scandalisé par ce que j'ai entendu cette semaine sur ce point, puisque dans certaines gérances, on pratique clairement une discrimination raciale. Je trouve cela intolérable. C'est évidemment des choses que nous reprendrons et qui n'ont rien à voir avec ce débat. Tout cela pour confirmer que la Ville a un rôle à jouer dans ce domaine-là.

L'UDC a posé la question du rendement locatif après travaux. Cela dépend de la base sur laquelle nous calculons le rendement locatif. J'ai pris deux valeurs pour pouvoir répondre à la question, mais je ne garantis pas qu'elles sont techniquement fondées. Si la valeur cadastrale de CHF 2'055'000.- ne change pas, le revenu locatif total représenterait un rendement locatif brut de 12,65%. C'est un peu théorique, donc j'ai fait un autre calcul qui est de dire que nous prenons les 2 millions plus la moitié de l'investissement, c'est-à-dire celle que nous prenons en compte dans le calcul pour l'augmentation des loyers. Nous arriverions donc à une valeur cadastrale de l'ordre de 4,45 millions. Le revenu locatif brut, selon un calcul rapide, serait alors de l'ordre de 5,9%. M. Legrix, j'aimerais dire que les 8,5% sont bien une valeur qui est utilisée par la Ville de La Chaux-de-Fonds mais dans l'autre sens, que nous utilisons

plus pour la Caisse de pensions. Pour fixer une valeur, la Ville de La Chaux-de-Fonds pratiquait le taux de 8,5% jusqu'à il y a peu. La Caisse de pensions vient de refaire une évaluation complète dans le cadre de la Caisse unique.

Nous estimions qu'en prenant le revenu locatif et en valorisant à 8,5% cela donnait la valeur de l'immeuble. Ensuite, nous comparions à une valeur cadastrale et à d'autres valeurs. M. Chantraine le sait puisqu'il participe au comité de la Caisse de pensions. Quand nous avons acquis des immeubles neufs, pour arriver à 8,5%, nous avons enregistré une perte la première année. Cela veut dire que ce 8,5% ne peut pas être un taux de référence sur le rendement attendu de l'immeuble. C'est une pure référence comptable pour valoriser les immeubles dans notre bilan. C'est la valeur que nous avons utilisée quand nous avons demandé à l'Etat d'autoriser une revalorisation comptable de nos immeubles il y a trois ans, mais ce n'est pas le rendement attendu de façon définitive sur nos immeubles. D'ailleurs, il serait contesté devant les autorités de conciliation que nous évoquions tout à l'heure.

S'agissant de savoir s'il faut faire plus de six pièces, il y a effectivement une demande pour ces appartements. Nous souhaitons en faire dans ces immeubles-là, mais nous ne souhaitons pas faire des blocs dans lesquels il n'y a que des six pièces avec le même type de familles à tous les étages. Nous souhaitons également nous réserver la possibilité de faire des six pièces dans d'autres opérations similaires. Nous en avons une en préparation au niveau de la Caisse de pensions où nous souhaitons regrouper des appartements aussi. Cela étant, j'ai évoqué tout à l'heure les raisons pour lesquelles ce n'est pas tout à fait possible de dire que nous pourrions louer les six pièces à CHF 2'000.- en comparant à la valeur du Chemin-Perdu. Nous n'allons pas faire du neuf moderne avec tous les avantages que j'ai cités; le prix de CHF 2'000.- serait impraticable pour les logements dont nous parlons ici. Nous souhaitons une certaine mixité, mais nous ne souhaitons pas refaire des ghettos à l'envers avec une vision monolithique de chacun de ces immeubles.

M. Legrix, s'agissant des aspects financiers, nous avons effectivement voté 44 millions. Je n'ai pas vérifié mais je vous fais confiance sur ce point. Dans ces 44 millions, il y a notamment 10 millions que nous ne dépenserons pas avant 2010 ou 2011 pour le plan Le Corbusier. Nous avons des crédits votés qui s'étaleront sur plusieurs années. Donc il est faux de laisser à penser que nous avons engagé des dépenses qui correspondent aux dépenses d'un seul exercice sur 44 millions. S'agissant des charges qui sont générées par ces investissements, vous oubliez de soustraire les charges qui s'éteignent dans le même temps, c'est-à-dire les amortissements qui prennent fin dans des investissements anciens. Ce qui fait que les charges que vous avez mentionnées ne sont pas des charges nouvelles nettes, mais des charges brutes desquelles il faut déduire les amortissements qui disparaissent.

Finalement pour vous convaincre définitivement sur ce point, nous avons demandé cet après-midi au Service financier où nous en étions sur cette année; les dépenses d'investissement enregistrées dans les comptes à ce jour sont de moins de 10 millions aujourd'hui. Nous sommes bien d'accord qu'il y a des factures qui doivent rentrer, mais nous serons largement dans les promesses que nous vous avons faites d'être en dessous de l'enveloppe de 30 millions que vous avez votée pour le budget 2008. Je peux donner quelques exemples, mais je ne vais pas trop m'étendre. Il y a des investissements de plusieurs centaines de milliers de francs ou

de millions qui ont été abandonnés, reportés, retirés, par exemple le Naturama, qui était au budget et que nous n'avons toujours pas fait.

Voilà pour l'essentiel des questions posées. J'espère n'en avoir pas trop oubliées. Si c'est le cas, je vous laisserai peut-être me les rappeler. Cela nous permettra de gagner du temps.

**M. Philippe Lager, président :** Oui Mme Morel. Merci M. Kurth.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Vous avez oublié une question importante. J'aimerais quand même que vous confirmiez que le montant des amortissements indiqué dans le rapport n'est pas juste. Je l'ai calculé à CHF 75'000.-. C'est peut-être CHF 72'000.- ou CHF 77'000.-. Mais en tout cas, ce n'est pas CHF 235'000.-. Ça change tout pour l'approbation de ce rapport, parce que si le chiffre est bien de CHF 75'000.-, le projet est en tout cas à peu près équilibré. Tandis qu'avec ce que vous nous proposez, il y a un grand déficit.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** Mme Morel, vous avez raison, j'ai oublié de répondre sur ce point. Mais je l'ai dit, si on prend la période longue, le projet est plus qu'équilibré en faveur de la Ville. C'est vraiment la première réponse que j'aimerais vous donner. Maintenant, il est vrai aussi que la valeur cadastrale sera vraisemblablement revue. Il se trouve qu'aujourd'hui je ne peux pas vous donner de chiffres, donc je ne peux pas vous dire que votre calcul est juste ou faux, mais il sera vraisemblablement revu. Ce qu'il ne faut pas oublier, même si en net cela donne un calcul qui est quand même plus avantageux, ce qu'on économise en amortissement pour une part, on le paye en intérêts, puisque la partie non amortie est de l'argent qui reste engagé. Donc l'amortissement se réduit, mais la charge d'intérêt subsiste. En l'occurrence, c'est un montant différentiel de l'ordre de 3% favorable. Donc sur la mécanique, vous avez raison. Je ne peux pas vous articuler de chiffres, mais l'opération est favorable même sans ce calcul-là.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Mme Morel et M. Legrix. Si vous continuez, M. Kurth aura demain une extinction de voix ! RIRES.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. J'aimerais simplement avoir l'engagement du Conseil communal qu'il va tenir compte de cette nouvelle valeur cadastrale, parce que je n'aimerais pas qu'on ait un pareil impact dans les prochaines années dans les comptes de fonctionnement.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** Je confirme, M. le président.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. M. Legrix.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** J'aurais une question par rapport à ce que vous avez affirmé avant en disant que si nous ne faisons rien, nous allons perdre des

locations, donc ça va nous coûter. Ce n'est pas la solution que j'approuve, il faut que les immeubles soient bien entretenus et transformés. Vous venez de dire que nous avons un revenu de CHF 174'420.- actuellement. Le coût du projet est de CHF 232'000.- par année. Donc si tout le monde se désiste et qu'il n'y a plus personne dans cet immeuble, la variante que vous souhaitez coûtera de toute façon plus cher que si l'immeuble est vide. Si je fais le calcul dans l'autre sens, pendant vingt et un ans ce serait comme ça et après on pourrait discuter.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** M. Legrix, vous avez raison, cela va nous coûter de l'argent dans les quinze ans qui viennent (ou dans les dix ans qui viennent si on admet le raisonnement de Mme Morel). C'est le coût du risque que nous avons pris en reportant les travaux d'entretien. Le coût que vous annoncez est limité à cette période-là alors que les revenus que nous allons générer par l'investissement que nous vous proposons sont là, de façon durable et permanente. De plus, quand je dis pour quinze ans, ce n'est même pas vrai, parce que ce coût est le coût de l'année du milieu, puisque nous sommes sur un système dégressif ; nous avons calculé l'intérêt sur un demi-capital. Globalement, sur la période longue, nous avons un projet qui est positif pour la Ville sur le plan économique, mais qui va nous coûter les premières années et nous rapporter ensuite, en raison de cette différence entre les deux systèmes, le système de comptabilisation et le système de calcul d'augmentation des loyers. Cela crée une différence dans la période. Mais l'alternative, M. Legrix, est d'avoir des logements vides dans quinze ans si nous ne faisons rien, peut-être même avant puisque nous avons déjà cinq appartement vides aujourd'hui. Donc plus de revenus du tout, des coûts bien supérieurs, puisque cela durera, et la perspective de devoir quand même faire ces travaux à terme. Nous aurons ainsi perdu de l'argent. Nous devons quand même faire des travaux ou nous devons liquider ces immeubles. Sur le plan économique, ce n'est pas souhaitable non plus, puisque nous les vendrions mal et que nous nous priverions des revenus publics. Je vois trois chemins possibles. Celui que nous vous proposons est le plus favorable économiquement à la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. J'ai une question à Mme Morel. D'après ce que j'avais compris au début du débat, vous sembliez refuser l'entrée en matière. Par rapport à ce que vous avez dit tout à l'heure, j'ai maintenant un doute.

**Mme Sylvia Morel, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Je faisais une proposition. J'ai bien compris que notre proposition n'était pas acceptée. Nous ne voulons pas faire que des appartements de six pièces, mais l'essentiel est que vous ayez reconnu que certains chiffres n'étaient pas corrects et que le projet est quand même à peu près équilibré. Donc nous pouvons accepter ce rapport.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Donc je pense que personne ne combat l'entrée en matière. Nous allons passer ... Oui, M. Legrix.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Nous combattons l'entrée en matière.

**M. Philippe Lagger, président :** J'ai mal écouté. Donc nous allons voter l'entrée en matière. Que celles et ceux qui acceptent l'entrée en matière le fassent par un levé de main.

**L'entrée en matière est acceptée par 29 voix contre 4 oppositions.**

**M. Philippe Lagger, président :** Nous pouvons passer au deuxième débat. Nous sommes ici en présence d'un amendement qui concerne l'art. 1. M. Legrix, je vous propose de défendre votre amendement.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** M. le président, c'est relativement explicite. Trois positions :

Nous avons parlé des balcons; c'est une position à CHF 468'000.-.

Le point 11 c'est une augmentation liée à l'indexation; nous considérons que nous sommes actuellement dans une période difficile et que nous n'allons malheureusement pas vers une situation facile. Si la commune engage des frais, elle aura de nombreux maîtres d'états qui seront contents de faire le travail. Il est assez surprenant que M. Kurth n'ait pas eu le temps de discuter des honoraires avec ses collègues, parce qu'ils se voient relativement souvent. Si la chose est possible, on devait l'intégrer maintenant dans l'investissement et mettre des chiffres qui correspondent à la réalité.

D'autre part, nous pourrions aussi économiser - il n'y a pas eu de réponse avant, mais je ne veux pas prolonger - sur le fait que nous ne sommes pas nécessairement obligés de mettre des panneaux solaires, puisque le bâtiment est déjà chauffé de manière écologique.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. Pour le Conseil communal, M. Kurth.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Au nom du Conseil communal, je vais combattre cet amendement, sur les trois points avec quelques explications.

S'agissant des balcons, c'est évidemment un choix que vous pouvez faire. Je vous ai expliqué quel était celui du Conseil communal. Aujourd'hui, selon les informations que nous avons, cet élément est un critère dans le choix de retenir ou pas un appartement pour les locataires. Si nous voulons minimiser les risques de vacance, donc maximiser les chances de valoriser l'investissement global que nous faisons, c'est un élément auquel nous pensons qu'il est important de consentir. Cela ne remettrait pas en cause l'entier de l'investissement que de ne pas le faire, mais cela nous paraît mettre toutes les chances de notre côté de réussir à remplir cet immeuble dans la durée longue en considérant que les petits balcons baignoire que nous avons aujourd'hui sont insuffisants. Je combats l'amendement pour ce motif-là. Mais encore une fois, cela ne remettrait pas en cause l'entier du projet.

Sur la question de l'indexation, c'est également une question de rapport de confiance et d'honnêteté entre vous et nous. Les devis sur lesquels nous sommes basés datent un peu. Il nous est apparu clair que nous devons tenir compte de l'évolution des coûts. A la limite, si vous votez cet amendement, le règlement général nous permet de toute façon de dépasser les crédits que vous votez en fonction de l'inflation, c'est-à-dire de justifier des dépassements de crédit. Donc si les dépassements sont motivés uniquement par l'évolution de l'indice des prix. Si vous retirez ce montant, cela ne change à peu près rien d'autre que le fait que nous devons justifier un éventuel dépassement si les prix dépassent effectivement du point de vue de l'inflation, alors que nous vous avons dit que le risque existait. Matériellement, cela n'a quasiment aucune conséquence. Il nous paraissait plus transparent de vous dire que les devis datent déjà un peu, par conséquent que cette rubrique-là doit être ajoutée.

Troisième point, sur les honoraires, nous nous sommes peut-être mal compris, M. Legrix. J'ai eu tout le temps de discuter avec mes collègues. J'ai dit que j'avais une analyse en cours sur la gérance. Je ne sais pas si nous remplacerons les retraites annoncées au printemps. Je ne sais pas à quelles conditions, nous les remplacerons. Je ne sais pas quelles conclusions donnera l'analyse en cours sur la gérance. Je ne peux pas aujourd'hui prendre l'engagement qu'avec l'effectif actuel, le budget actuel de la gérance, nous puissions nous occuper de ces travaux. Nous souhaiterions le faire, nous essayerons de le faire, mais peut-être que nous arriverons à la conclusion que c'est plus économique de sous-traiter que de renforcer la gérance. Peut-être que nous arriverons, à l'inverse, à dire qu'en renforçant un tout petit peu la gérance, nous arriverons à éviter de sous-traiter, que nous ferons une économie plus importante que l'argent que nous engageons dans la structure de la gérance. C'est une analyse qui est en cours. Je ne peux que vous dire que si vous acceptez cet amendement, il y aura vraisemblablement des conséquences budgétaires sur les coûts de fonctionnement de la gérance pour que nous soyons à même d'absorber cela. Je suis incapable de chiffrer cet élément-là aujourd'hui. Il nous paraissait là aussi plus honnête de dire qu'il y a des coûts si nous externalisons la totalité. Nous vous les mettons dans le budget dans l'annonce de crédit. Nous essayerons de ne pas dépenser la totalité, mais de ne pas prendre un engagement aujourd'hui qui n'est pas chiffré, pas valorisé et sur lequel nous ne sommes pas en sécurité par rapport à notre capacité à le tenir.

S'agissant des panneaux solaires, et sans vouloir rouvrir le débat sur le crédit que vous avez voté, le fait d'en mettre nous permet d'économiser une partie du potentiel du chauffage à distance qui alimente un plus grand nombre d'immeubles ; donc nous valorisons mieux le chauffage à distance en le complétant de ces éléments-là.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Quelqu'un demande-t-il encore la parole ? Si ce n'est pas le cas, nous allons voter sur l'amendement. Que celles et ceux qui acceptent l'amendement proposé par l'UDC le fassent en levant la main.

**L'amendement est refusé par 24 voix contre 6.**

**L'arrêté est accepté par 28 voix contre 5 oppositions.**

### Postulat

Postulat du groupe socialiste lié au point 5 de l'ordre du jour relatif à une demande de crédit de CHF 4'700'000.- destiné à la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cemil Antoine 27-29 et Louis Agassiz 18

*Au vu de la politique immobilière proposée par le conseil communal, et des projets de rénovations à venir pour les immeubles communaux de la ville, nous prions le conseil communal d'étudier la possibilité de créer un fonds de soutien destiné à absorber les augmentations de loyers générées par des rénovations lourdes, mais également par des arrêts de contrat de type HLM, par exemple.*

*Certaines familles pourraient en bénéficier sous des conditions que le conseil communal devrait déterminer.*

*Ce fonds pourrait s'inscrire dans la perspective que le parc immobilier communal doit continuer à assumer un rôle social en proposant des logements à loyers modérés.*

*Marie-France de Reynier Porta, Annie Clerc, Cyril Pipoz, Aris Esma, Olivier Guyot, Pierre-Yves Blanc, Pascale Gazareth, Théo Bregnard, Philippe Lagger*

**Mme Marie-France De Reynier Porta, soc. :** Oui, très rapidement, c'est une idée qui émanait de la gauche. C'est de se dire qu'il y aura des rénovations, il y en aura d'autres. Il y a des loyers qui vont augmenter, peut-être d'une manière massive. Aussi également suite à des fins de contrats HLM, c'était l'idée d'envisager l'étude d'un fonds qui pourrait permettre à certaines familles - j'insiste, bien sûr pas tout le monde - qui pourraient être aidées selon des critères à déterminer. Je n'ai rien de plus à ajouter.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. M. Kurth.

**M. Laurent Kurth, conseiller communal (Economie, Urbanisme et Ressources Humaines) :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal peut accepter ce postulat, mais il souhaite très rapidement faire deux remarques. Il l'accepte principalement parce qu'il a en cours une étude sur toute la sortie des aides aux logements qui avaient été évoquées dans les rapports précédents sur les années qui viennent. Pendant presque quinze ans, nous allons avoir des aides qui se termineront et nous sommes en train d'étudier les conséquences que cela peut avoir. Nous allons donc pouvoir répondre à ce postulat dans ce cadre-là.

S'agissant de la stricte préoccupation que vous exprimez ce soir de pouvoir compenser ou en tout cas se préoccuper d'augmentations de loyers qui dans des cas particuliers seraient trop importantes pour certains, nous acceptons volontiers le postulat, mais j'aimerais d'emblée signaler que nous devons être attentifs à veiller à l'égalité de traitement et à ne pas créer des distorsions trop fortes. Dans cet esprit, le Conseil communal peut accepter le postulat.

**M. Philippe Lagger, président :** Merci. Mme Girardin.

**Mme Fabienne Girardin, POP :** Mesdames et Messieurs, je voudrais juste faire une petite remarque suite à ce postulat et à ce qui vient d'être dit. Plutôt une précision, car concernant la question des loyers modérés, je pense que ce serait une

erreur que de la lier systématiquement à des catégories sociales défavorisées qui émargent de l'action sociale et auxquelles il faudrait amener un soutien. J'aimerais dire, peut-être que ça ne vient pas à l'esprit comme ça spontanément, mais que des loyers modérés permettent aussi à toute une classe moyenne d'avoir un pouvoir d'achat plus élevé. Ces gens-là, ces familles, ces nombreuses personnes n'émargent pas nécessairement à l'action sociale.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. La parole est-elle encore demandée ? Nous allons passer au vote. Que celles et ceux qui acceptent le postulat le fassent en levant la main.

**Le postulat est accepté par 24 voix contre 9.**

**M. Philippe Lager, président :** Nous pouvons passer au point 6 de l'ordre du jour. Je pense que ça devrait aller très vite. Mme L'Eplattenier.

**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS****RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à une modification du Règlement de police du 28 juin 1977

(du 25 septembre 2008)

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

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

Comme vous le savez, la taxe destinée à financer le ramassage et l'élimination des déchets peut principalement revêtir deux formes : la taxe au sac, qui suppose l'acquisition auprès de l'administration d'une vignette payante qu'on appose sur le sac et la taxe de déchets, directement facturée auprès des intéressés.

Le canton de Berne a opté depuis plusieurs années pour la taxe au sac. Le Canton de Neuchâtel est, jusqu'en 2009, en tout cas soumis au régime de la taxe de déchets.

Cette différence de système implique un effet pervers pour notre commune : celui du « tourisme » des déchets. De plus en plus souvent, des habitants des communes limitrophes du canton de Berne déposent des sacs à ordures (évidemment démunis de vignettes) sur le territoire de notre commune. Ces sacs sont cependant récoltés par notre service de la voirie et incinérés à VADEC SA. En d'autres termes : les habitants de la Chaux-de-Fonds paient le ramassage et l'élimination des déchets pour des tiers, qui s'abstiennent de payer toute taxe.

Depuis 2005, ces personnes sont dénoncées au ministère public qui les amende (env. CHF 350.-). Parfois la poursuite pénale n'est pas possible, notamment lorsque les fraudeurs déposent leur sac dans une déchetterie, en raison d'une absence de base légale claire. Il est vrai que la réglementation actuelle se limite à punir ceux qui jettent les ordures *sans sac* ou qui déposent leur sac à un endroit non prévu à cet effet.

Il apparaît important pour le Conseil communal de continuer à pouvoir faire punir tous les fraudeurs qui se défont de leurs déchets sans s'acquitter de la moindre taxe. C'est la raison pour laquelle il vous est proposé d'introduire un nouvel article dans le règlement de police, qui permettra de poursuivre ces personnes et qui devrait avoir un effet dissuasif.

Pour information, la commune de Martigny a introduit dans sa réglementation une disposition identique, preuve que le tourisme des déchets est une conséquence de la disparité des systèmes de taxation.

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures qui l'a accepté à l'unanimité lors de sa séance du 23 septembre 2008.

Au vu ce qui précède, le Conseil communal vous invite à adopter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

---

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier : Le règlement de police du 28 juin 1977 est modifié comme suit :

Article 42bis (*nouveau*)

*Il est interdit aux non-résidents de La Chaux-de-Fonds d'abandonner leurs sacs d'ordures ou leurs déchets dans les bacs de rétention privés, sur le domaine public ou privé ou dans les centres de ramassage aménagés sur le territoire communal, sauf convention intercommunale particulière.*

Art. 2 : le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lager

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

**Mme Emilie L'Eplattenier, UDC :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC acceptera ce rapport.

**Mme Silvia Locatelli-Caruncho, soc. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Je vais essayer de faire très vite, même si j'ai une ou deux questions quand même.

Nous allons vous épargner le suspense, le groupe socialiste acceptera cette modification du règlement de police.

Nous sommes conscients du problème que représente le fameux "tourisme des déchets" tel qu'il est nommé dans le rapport, et admettons qu'il faille prendre les mesures nécessaires afin d'éviter ce phénomène, même si celui-ci est certainement appelé à disparaître en partie avec la future introduction de la taxe au sac.

Nous l'accepterons donc, mais souhaiterions formuler une petite remarque et poser deux questions suscitées par la lecture du rapport.

Tout d'abord, l'arrêté entérine la modification d'un article qui dispose d'une interdiction très claire, mais une interdiction pour laquelle il nous manque l'évocation de son corollaire : la sanction. Bien évidemment, nous savons que les sanctions ressortent d'une part de l'art. 99 de ce même règlement de police, ainsi que du Code pénal le cas échéant, mais il aurait tout de même été agréable de rappeler, en deux lignes, ce qu'encourt une personne qui contreviendrait à cet art. 42 bis.

En ce qui concerne les questions, le rapport mentionne l'expérience faite par la commune de Martigny qui apparemment a introduit la même disposition. Soit. Quand le Conseil communal dit dans le rapport "qu'il s'agit là d'une preuve que le tourisme des déchets est une conséquence de la disparité des systèmes de taxation" on veut bien le croire, mais il nous semble tout de même qu'il nous manque une partie de l'explication pour comprendre cette affirmation. Par ailleurs, nous nous sommes demandés si la commune de Martigny avait déjà pu tirer un bilan et si ce bilan était positif.

Finalement, dernière petite question, pour toucher à l'aspect plus concret, nous aurions aimé savoir comment on s'y prendrait pour déterminer qu'un sac a été déposé par un non-résident, quels sont les outils et les procédés à disposition, et qui "mènera l'enquête", est-ce qu'il s'agira d'agents police ou d'employés de la voirie par exemple assermentés. Nous remercions le Conseil communal de ses réponses.

**Mme Pascale Gazareth, POP :** Mesdames et Messieurs, M. le président. Rapidement également, le POP acceptera le rapport avec juste une petite question également.

D'une part, il n'est pas vraiment revenu sur les points habituels sur les collaborations avec Le Locle et le développement durable. On peut imaginer qu'il n'y a pas tellement d'impact. Mais concernant les ressources en personnel, on pourrait effectivement imaginer un impact, dans la mesure où si on fait un règlement, c'est pour pouvoir l'appliquer. La question qui vient c'est donc celle des moyens qu'on souhaite affecter à contrôler l'application de ce règlement.

**M. Christophe Ummel, lib.-PPN :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe libéral acceptera ce rapport.

**Mme Anne-Lise Lager, Les Verts :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Les Verts saluent cette modification du règlement de police, qui permettra, nous le souhaitons, de calmer l'ardeur de ces touristes d'un nouveau genre, celui des ordures ménagères.

Nous acceptons donc le présent rapport tout en attendant avec impatience la future taxe au sac, plus efficace et surtout plus équitable que l'actuelle taxe aux déchets. Je vous remercie.

**M. Claude-André Moser, rad. :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Le groupe radical accepte ce rapport.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. La parole au Conseil communal, M. Hainard.

**M. Pierre Hainard, conseiller communal (Infrastructures et Energies) :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Je serai rapide. Cette demande de modification du règlement de police vient du fait qu'il y a eu une dénonciation. Nous avons reçu du procureur une lettre qui nous dit ceci : "Les dispositions pénales ne permettent pas de sanctionner le gel ou l'abandon d'ordures, pour autant qu'ils aient été faits dans des endroits non prévus à cet effet. En l'espèce, tel n'est manifestement pas le cas, si bien qu'il doit être constaté que l'arsenal des dispositions pénales ne permet pas de sanctionner le comportement en cause, aussi choquant soit-il". Il s'agissait de personnes de Saint-Imier qui déposaient leurs déchets dans des containers à poubelles de la Ville de La Chaux-de-Fonds. L'existence de cette lacune avait été portée à la connaissance du conseiller d'Etat Fernand Cuche par le soussigné, il y a de cela plusieurs années. Donc nous avons voulu mettre en place une loi cantonale, mais vu le temps que ça aurait pris, nous avons préféré modifier le règlement de police de la Ville de La Chaux-de-Fonds. C'est ce qui vous est présenté. Donc il n'y aura pas de personnel supplémentaire. La seule chose qui se passera c'est que la prochaine fois que nous dénoncerons, nous aurons une chance qu'il y ait des sanctions.

Concernant ce qui s'est passé à Martigny, M. Giroud, chef du Service des travaux publics de Martigny a expliqué que le règlement chez eux date de 1989. Il sanctionne les dépôts de déchets en dehors des réseaux réglementaires ou déposés aux mauvais endroits. Il dénonce sept ou huit cas par année. Mais ce n'est pas tout à fait la même chose, car c'est dans des mauvais endroits. En fait, cette modification de règlement a été faite pour que nos dénonciations aient un effet, étant donné qu'il y a une lacune dans la loi cantonale.

Pourquoi est-ce que nous n'avons pas mis de développement durable, de collaboration avec Le Locle ? Parce qu'il nous semblait que pour ce genre de choses-là, il n'était pas nécessaire de mettre ces chapitres.

J'accepte la remarque : nous aurions pu être plus explicites concernant les sanctions qui feraient suite à une dénonciation, mais c'est dans l'art. 99 de ce règlement.

Concernant le contrôle des sacs, c'est la voirie qui va contrôler les sacs et qui dénoncera à la police. C'est ce qui est prévu avec la taxe au sac.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. La parole est-elle demandée ? Non. Nous pouvons donc passer au vote de l'arrêté. Art. 42 bis, art. 2. Celles et ceux qui acceptent cet arrêté sont priés de le faire en levant la main.

**L'arrêté est accepté par 33 voix sans opposition.**

**M. Philippe Lager, président :** Pour la suite, nous sommes en présence de quatre interpellations avec clause d'urgence qui ont une unité de matière puisqu'elles concernent toutes le rapport RIMus. Le Conseil communal est d'accord d'accepter l'urgence, mais y répondra la prochaine fois. Donc je propose qu'on procède ainsi, sans qu'il y ait d'intervention pour défendre l'urgence. Y a-t-il des oppositions sur cette manière de faire ? Bien. Donc nous pouvons considérer que l'urgence est acceptée et que les rapports seront traités la prochaine fois.

Et enfin il y a une dernière interpellation urgente, qui se nomme : "Monstres à Bikini Test".

**M. Cyril Pipoz, soc. :** Motion d'ordre, M. le président. M. le président, Mesdames, Messieurs. Ce texte déposé devant notre autorité n'est à notre sens pas une interpellation au sens de l'art. 45, al. 1 du règlement général de la Ville de La Chaux-de-Fonds. En effet, les questions posées, aussi nauséabondes soient-elles, ne sont d'aucune manière en lien avec la politique ou l'administration communale. Ce texte déposé devant notre autorité me révolte. L'interpellateur confond la salle du Conseil général avec un saloon de far-west où l'on fait la justice par soi-même. Sa dernière question est indigne d'un représentant d'un parti démocratique dans un système démocratique où les citoyens doivent obéir aux lois qu'ils construisent eux-mêmes. L'UDC agit ici par jugement de valeur en postulant que les citoyennes et les citoyens qui se rendront à Bikini Test lors de cette soirée sont des délinquants. A notre sens, ce type de texte ne doit pas être traité ici, ni ce soir, ni jamais. Je vous demande, M. le président, de renvoyer ce texte au seul endroit qui lui convient, je laisse à chacune et à chacun le soin d'imaginer lequel. Je vous remercie.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. M. Veya.

**M. Jean-Pierre Veya, président du Conseil communal (Affaires culturelles, Santé, Sports et Jeunesse) :** M. le président, Mesdames, Messieurs. Au nom du Conseil communal, je demande formellement au signataire de la présente interpellation de bien vouloir l'amender en retirant purement et simplement le second paragraphe pour les raisons suivantes :

Le Conseil communal estime en fait que bien que la question qui sur le fond dans le premier paragraphe est parfaitement légitime et mérite réponse, le texte du second paragraphe n'est effectivement pas digne d'un législatif.

Le Conseil communal précise aussi que dans le cas où le texte ne serait pas amendé, le Conseil communal non seulement refuserait l'urgence mais ne répondra pas à l'interpellation ou au mieux répondra par une déclaration extrêmement sibylline. Ainsi les interpellateurs se déclareront insatisfaits. Manifestement, ce n'est

pas ainsi, c'est-à-dire sans respect de certaines formes que l'on peut trouver des solutions à des questions, pour la première en tout cas, qui sont légitimes.

Je vous remercie de votre attention.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. M. Nussbaumer.

**M. Daniel Nussbaumer, UDC :** M. le président, je laisse les gens qui viennent de parler seuls juges de leurs déclarations.

**M. Philippe Lager, président :** Mais vous parlez simplement de l'urgence.

**M. Daniel Nussbaumer, UDC :** Il y a de nouveau un spectacle qui promet à Bikini Test ce week-end, c'est pour cela que je demande l'urgence. D'après ce qu'on voit dans le journal et la photo notamment, "gore + sexy", il y aura de nouveau de la casse. Je suis propriétaire d'un immeuble le long de la rue du collègue et il y a quinze jours, j'ai eu une grosse casse. J'ai fait venir la police, mais elle ne peut bien sûr rien faire. J'aimerais une fois savoir "si on s'en fout ou bien quoi". L'urgence est demandée, car c'est ce week-end.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Etant donné que le Conseil communal refuse l'urgence et y répondra d'une manière laconique de toute façon, je propose qu'on vote sur ceci. Que celles et ceux qui acceptent l'urgence le fassent par un levé de main.

**L'urgence est refusée par 24 voix contre 2.**

**M. Cyril Pipoz, soc. :** Motion d'ordre, M. le président. Je reviens avec ma motion d'ordre. A mon sens, cette interpellation au sens de l'art. 45 du règlement général n'en est pas une. Je demande que cette interpellation ne figure pas à l'ordre du jour et soit donc renvoyée purement et simplement si vous voulez faire voter.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Le Conseil communal a dit tout à l'heure qu'il pouvait accepter le premier paragraphe. Voilà pourquoi je l'ai fait voter ainsi. Je suis prêt à faire voter la salle, en demandant à chacun si vous pensez que ce n'est pas une interpellation. Je ne sais pas si c'est réglementairement possible. Mais je peux vous poser cette question. M. Nussbaumer, est-ce que vous acceptez - je n'ai pas demandé ceci tout à l'heure - de supprimer le deuxième paragraphe ?

**M. Daniel Nussbaumer, UDC :** Non, je n'accepte pas, car le problème est là. On peut interpréter comme on veut. On peut prendre par exemple la société EGS, pour ne pas la nommer ou une société privée pour nous faire défendre. C'est peut-être cette idée qu'on peut interpréter. C'est vous qui dites qu'on veut faire le far-west ou je ne sais quoi. C'est vous qui l'avez dit, je suis désolé.

**M. Philippe Lager, président :** Merci. Ceci étant dit, je suis très expectatif. On vote ?

**Discussions avec la chancelière.**

**M. Philippe Lagger, président :** On peut considérer après discussions avec une juriste que sur la forme, elle est recevable, *stricto sensu*, donc on ne votera pas. Tout le monde n'est pas d'accord dans la salle, mais j'aurai de la peine à vous convaincre, c'est la juriste qui me le dit ici.

**Discussions dans la salle.**

**M. Philippe Lagger, président :** Alors on passe au vote. Que celles et ceux qui considèrent qu'on n'a pas affaire à une interpellation et qu'on va la rayer et pas la traiter le fassent en levant la main. Oui, M. Legrix.

**M. Jean-Charles Legrix, UDC :** M. le président, je ne discute pas du fond, mais vous avez une juriste à côté de vous qui vient de vous donner son avis et vous proposez exactement l'inverse. Donc il y a quelque chose qui ne joue pas. Elle vient de vous dire que c'est recevable, donc on n'a pas ce soir à voter là-dessus.

**M. Philippe Lagger, président :** C'était mon avis au départ, et finalement... La juriste était aussi hésitante que moi - ce n'est pas pour lui jeter la pierre - à un certain moment, quand il y a eu cette question qui venait de la salle. Encore une fois, le Conseil communal.

**M. Jean-Pierre Veya, président du Conseil communal (Affaires culturelles, Santé, Sports et Jeunesse) :** M. le président, sur cette question formelle, qui peut être une question de la recevabilité d'un élément qui est déposé par n'importe quel membre du Conseil sur n'importe quel objet tel que prévu dans le règlement, après avoir feuilleté le règlement moi-même, ainsi que Mme Barrelet qui du point de vue juridique est éminemment plus compétente que moi, rien dans le règlement ne prévoit le vote du Conseil général sur une clause de recevabilité. Compte tenu de ceci, le bref échange que nous avons eu nous a plutôt amené à la conclusion que nous n'avions pas les moyens dans le règlement général de faire se prononcer le législatif sur ce texte ou sur n'importe quel autre qui pourrait être déposé, sur la question de la recevabilité. C'est l'analyse qui a été faite rapidement ici au Bureau.

**M. Philippe Lagger, président :** Je crois que nous allons conclure de cette manière-là, sur ce qui a été voté tout à l'heure. Je vous remercie de votre grande patience. La réponse sera donnée lors de la prochaine séance.

La séance est levée à 23h40.

*Le président :*  
*Philippe Lagger*

*Le secrétaire :*  
*Cyril Pipoz*

*La secrétaire-rédactrice :*  
*Caroline Brand*