

# Rapport de la sous-commission des comptes 2024

## Dicastère de l'urbanisme, du service technique et des bâtiments (DUSTEB)

---

### Composition de la sous-commission

Membres :	Monsieur Mourad Crevoisier	POP
	Monsieur Cédric Haldimann	PLR
	Monsieur Michaël Vögtli	Les Vert-e-s (rapporteur)

La sous-commission s'est réunie le jeudi 27 mars 2025, en présence de M. Théo Huguenin-Elie, conseiller communal, chef de dicastère, de Mme Sarah Steinweg Clark, administratrice, et des chef-fe-s de services et responsables suivants :

- Centres 200, 201, 210, 211, 212 et 240 : Mme France Christen-Verdon (architecte communale, cheffe de service) et son adjointe Mme Sophie Jacopin (responsable de la gérance locative), ainsi que M. Fernando Soria (administrateur) pour le service des bâtiments et du logement.
- Centres 701, 712, 720 et 721 : MM. Marc Arlettaz (chef de service) et Didier Greillat (responsable administratif de la station d'épuration des eaux - STEP) pour le service technique.
- Centres 150, 250, 755, 765 et 875 : M. Patrick Jobin (chef de service) et ses adjoints Mme Angélique Nobs (urbaniste communale et responsable du secteur planification) et M. Yoan Vuillemez (responsable du secteur permis de construire) ainsi que Mme Sylvie Pipoz (déléguée à la valorisation du patrimoine) pour le service de l'urbanisme, des mobilités et de l'environnement.

### **Remarques générales**

Le chef de Dicastère souligne l'efficacité des trois services du Dicastère. Il rappelle l'arrivée du nouvel ingénieur communal à la tête du Service technique après un tuilage d'un peu plus d'un mois. La transition s'est extrêmement bien déroulée.

Au Service de l'urbanisme, des mobilités et de l'environnement, le départ à la retraite de la cheffe du secteur des permis de construire a pu être

sereinement anticipé. Son remplaçant ainsi que l'urbaniste communale ont été nommés adjoints au chef de service. Le travail du secteur commerce, centre-ville et tourisme permet de garder un lien constant et un dialogue constructif permanent avec les commerçants, notamment lors de réaménagements de rues, de places, ou de modifications de régimes de stationnement. Le Directeur évoque à ce propos la pose d'horodateurs réclamée par certains commerçants devant leur commerce afin de favoriser le tournus du stationnement. Si ce plan est approuvé par les commerçants, il sera l'exemple d'une situation améliorée grâce à une démarche collaborative.

Le Service des bâtiments et du logement développe toujours davantage de projets architecturaux complexes. Des bureaux externes sont parfois sollicités pour soutenir les équipes internes, par exemple dans le cadre du réaménagement de l'Hôtel-de-Ville.

### **150 / Transports**

La contribution au pot commun a diminué en 2024 en regard du budget prévu en raison du retard pris par la livraison des trolleybus. L'augmentation de la part de notre Ville par rapport aux comptes 2023 est due aux adaptations et améliorations de certaines lignes, notamment sur le Littoral, ainsi qu'à l'augmentation du coût des prestations de TransN.

À noter cependant que dès que la livraison des trolleybus sera effective, la part de notre Ville au pot commun devrait augmenter substantiellement.

Un commissaire s'enquiert de la répartition des charges, une fois les revenus déduits. Il est indiqué que, pour le trafic urbain, le Canton en paie le 60%, laissant aux Communes le 40%. Ce 40% est ensuite réparti pour 40% en regard de la population et pour 60% en regard du point qualité (type de transport et qualité de la desserte (nb arrêts x fréquence)). Pour le trafic régional voyageurs, la répartition est de 50% pour la Confédération et 50% pour le Canton. Les 50% du Canton sont partagés pour 60% au Canton et 40% aux Communes.

### **200 / Service des bâtiments et du logement**

Les comptes de la gérance sont suivis avec une grande diligence, et apparaissent au plus juste de leur coût. Les concierges sont formés à consommer un strict minimum de produits. Ainsi, certains postes ont été budgétés sur une moyenne et même si les dépenses sont parfois inférieures, il serait dommageable que le budget soit ensuite réduit.

Quasiment toutes les charges de personnel sont centralisées dans cette division et ventilées ensuite en fonction du temps passé par le personnel sur chaque division concernée.

La cheffe de service présente les activités du service en 2024 et relève qu'aux niveaux technique et administratif une grande partie de l'année a encore été impactée par les suites de la tempête. Des travaux complémentaires doivent être réalisés suite à des infiltrations d'eaux ou à des dégâts qui n'étaient pas visibles de prime abord après la tempête. Le processus de recouvrement par l'ECAP est toujours en cours et prendra encore passablement de temps. Chaque dépense doit être dûment justifiée.

Un commissaire s'enquiert de la disponibilité des artisans. Il est indiqué que les choses se normalisent.

Plusieurs chantiers importants ont été réalisés en 2024 : la poursuite des travaux de réhabilitation des Anciens abattoirs, la modification de l'édicule de la Place du Marché en lien avec la piétonisation de la place, le début de la rénovation de l'Aula des Forges ainsi que de nombreux travaux sur les bâtiments scolaires et le Crématoire. Le premier bâtiment du nouveau complexe du Châtelot sera livré par les mandataires en août.

Concernant la gérance, le taux de vacance des appartements gérés par celle-ci est extrêmement faible (1,3%). Il est également réjouissant de noter que les deux salles de la Maison du Peuple sont très sollicitées tout comme les espaces des Anciens Abattoirs, dont l'agenda est quasiment complet sur 2025 et 2026.

Un commissaire relève la différence entre le budget prévu et la refacturation moindre au niveau des prestations informatiques. Il est expliqué que cette refacturation contient l'ensemble des postes informatiques, les frais de licences et de programmes dont la partie variable est souvent constituée par les mises à jour, etc. Un supplément prévu pour le logiciel Messerli permettant le suivi de chantiers n'a pas été utilisé.

Une question est posée sur la teneur des ventes indiquées au 4250000. Il s'agit de matériel de conciergerie vendu à prix coûtant aux partenaires, dans ce cas, à la caisse de pension. Cette façon de faire permet d'effectuer des commandes en grande quantité et d'obtenir des prix d'achat réduits.

L'administrateur rappelle la présentation comptable, assez complexe, pour la gérance et notamment la différence entre le patrimoine administratif et le patrimoine financier qui doit être autofinancé (voire rentable). Cela se traduit au niveau des comptes par une vision unique du résultat des opérations

annuelles. Ainsi, les investissements qui ne sont plus comptablement considérés comme tels figurent dans l'annexe *Placements du patrimoine financier*.

### **201 / Bâtiments divers d'utilité publique**

L'administrateur relève les augmentations des prix de l'électricité et des contrats d'entretien, justifiées notamment par la guerre en Ukraine, selon nos prestataires. La situation reste compliquée, mais l'ensemble des charges a pu être maîtrisé.

Une question est posée sur les prestations soumises à TVA et l'assujettissement volontaire rétroactif. L'administrateur présente les différentes méthodes de décomptes TVA, et plus particulièrement celui de la Ville. Suite à une analyse effectuée par le Service des finances, il a été décidé de modifier la méthode utilisée pour certains services et cela de manière rétroactive. Le passage est en train de se faire pour ce service, ce qui explique cette nouvelle ligne aux comptes. Ainsi, la TVA sur les investissements pourra aussi être récupérée, ce qui peut représenter des sommes importantes lors de gros chantiers.

Des explications sont fournies sur la provision constituée suite aux travaux réalisés au cinéma Plaza; en effet, une partie des pertes d'exploitation du cinéma devrait être remboursée. Le coût des travaux a pu être pris en charge par la RC de la Ville. Pour rappel, seuls 6 m<sup>2</sup> du faux-plafond étaient tombés car il était posé sur une ancienne conduite sanitaire fragilisée au cours des années par les vibrations. Des analyses poussées ont dû être réalisées, un ingénieur a effectué des mesures et un échafaudage interne a dû être installé. Heureusement, le reste du plafond est fixé sur du béton et est statiquement sain.

Les locations et charges d'objets vacants sont indiquées tant en charge qu'en recettes, ce qui n'influence pas les comptes, mais permet davantage de transparence sur les objets vacants. La perte constatée correspond au départ du dentiste de Serre 14.

### **210 / Gérance – secrétariat**

La gérance vise à fonctionner comme une gérance privée, les honoraires sont donc calculés et facturés de la même manière. Un chantier important qui aurait dû démarrer en 2024 ne l'a pas été, expliquant la diminution des honoraires par rapport au budget.

Un travail colossal de calcul concernant les réductions de loyers à consentir suite aux inconvénients liés à la tempête attend la gérance. Les décomptes de charges doivent également être analysés en fonction de la situation post-tempête (toitures moins isolées, plaques en guise de vitres, etc.). Le propriétaire est responsable de ces coûts supplémentaires. Les réductions de loyers devraient être prises en charge par l'assurance, mais également les différences de charges. La surcharge post-tempête est encore très importante au niveau administratif, ce qui inquiète un commissaire. Afin d'absorber ce surplus de travail, des contrats à durée maximale (CDMax) ont été octroyés. Plusieurs employés ont ainsi augmenté légèrement leur temps de travail, représentant environ 1 EPT de plus.

### **211 / Bâtiments locatifs**

La vente de la maison située rue Jérusalem 59 n'a finalement pas été réalisée en 2024 et le sera en 2025. Le gain budgété au 4411401 n'est donc pas inscrit aux comptes. La maison a dû être traitée contre les vrillettes mais la situation est désormais assainie. Il sera bénéfique pour cette propriété d'être à nouveau habitée.

Suite à une question relative aux réévaluations de bâtiments du patrimoine financier (PF), il est expliqué que lorsqu'un investissement est effectué sur le patrimoine administratif, un crédit correspondant est inscrit au budget des investissements. Pour les bâtiments du PF, cela passe par un compte libellé "Placements du patrimoine financier", sur lequel apparait le résultat net. La dépréciation permet de financer des travaux futurs (capacité de financement). Cette méthode a permis, en une dizaine d'années, d'améliorer grandement le parc immobilier de la Ville, tout en restant dans la fourchette basse des prix du marché. La réputation de la gérance est également très bonne et accueille désormais des clients plus aisés, une population qui ne serait pas venue auparavant, générant une meilleure mixité sociale dans nos immeubles.

A la remarque d'un commissaire sur une possible rénovation du bâtiment administratif situé rue du Passage Léopold-Robert 3, il est indiqué qu'un effort sur l'isolation de la cage d'escaliers a déjà été fait et qu'un raccordement au CAD sera effectué prochainement. Pour rappel, les demandes de crédits pour une rénovation complète n'ont cependant pas été acceptées ces dernières années dans le cadre des arbitrages budgétaires.

Au niveau de la production photovoltaïque sur les bâtiments du PF, une nouvelle ligne relative aux contrats swissgrid de vente d'énergie apparait dans les comptes. Les bâtiments situés rue Fritz-Courvoisier 33-35 et Paix

150 sont les principaux immeubles équipés de panneaux photovoltaïques et dont la production est vendue à Viteos.

## **212 / Parkings**

Le parking de la Ronde a finalement pu ouvrir ses 3 étages en 2024. Un problème de surfacturation d'électricité a été remarqué, certains décomptes ayant été notamment facturés à double et une entreprise du chantier s'étant également raccordée à celui-ci sans autorisation. L'imbroglio est en train d'être démêlé. Des transitoires ont été réalisés pour que les comptes ne soient pas prétérités dans l'attente des répartitions exactes.

Le chantier visant une extension du parking RHNE a également débuté en 2024 et sera terminé en mai 2025.

Un commissaire s'inquiète du fait que les parkings coûtent alors qu'ils étaient bénéficiaires précédemment. Le manquant vient des objets vacants (ce qui pourrait encore être loué au mois dans le parking de la Ronde) ainsi que de la réévaluation indiquée aux comptes, et qui se poursuivra sur les prochains exercices. Les charges courantes sont cependant couvertes par les revenus. À noter que les coûts de construction du parking de l'hôpital viendront également grever ces comptes sur les futurs exercices. Le parking de la Ronde devrait cependant être davantage utilisé et avec l'extension du parking de l'hôpital la situation devrait s'améliorer.

Le compte 3439500 "Prestations de service de tiers" comprend notamment la maintenance des barrières, des machines à billets, etc.

## **240 / Domaines**

Cette division comprend la gestion des vins de la Ville et des baux à fermes. Il est relevé que la Fête de Mai, dont les comptes sont aussi sous cette division, est bénéficiaire.

Un marc vieilli en fûts de chênes a été ajouté au catalogue des vins de la Ville.

À noter que les prévisions de ventes ont été surestimées au budget.

## **250 / Foncier**

Les ventes de terrains réalisées en 2024 sont énumérées.

À la demande d'un commissaire, il est rappelé que la vente est effective à la délivrance du permis de construire. Un droit de réméré est systématiquement inscrit afin de pouvoir récupérer le terrain si le permis de construire n'est pas réalisé.

## **701 / Service technique - 712 constructions nouvelles**

Le chef de service évoque l'activité du service en 2024 depuis son arrivée à la tête de celui-ci au début de l'été, avec une stabilité de l'effectif des secteurs génie civil-signalisation et géomatique durant l'année, et souligne la stabilité des comptes. Il rappelle la diversité des travaux qui sont réalisés sous le compte "entretien routes et chemins" (génie civil, signalisation verticale, marquage, signalisation lumineuse, bornes rétractables, etc.), qui comprennent notamment l'externalisation des travaux de marquage de nuit, expliquant l'augmentation de cette ligne par rapport aux comptes 2023.

### **Investissements**

Le remplacement du Grand-Pont, chantier emblématique, a été terminé en 2024. Bien que les travaux aient été principalement gérés par le Canton, une part significative des aménagements étaient de la responsabilité de la Ville, tout comme le giratoire nord et le tronçon au sud. Le réaménagement de l'avenue Léopold-Robert juste à côté a permis des synergies pour la réalisation du giratoire au nord.

La piétonisation de la place du Marché a également pu être menée à bien en affichant un très bon résultat financier par rapport au crédit qui avait été sollicité. Le crédit d'engagement octroyé par le Conseil général s'élevait à CHF 4'260'000.-. Au final, la requalification de la place du Marché et des rues adjacentes aura coûté CHF 3'007'000.-, soit une différence de CHF 1'253'000.-. Cette différence s'explique par la recherche de solutions les plus pragmatiques et économiques possibles de la part des services et par les choix déterminés par la démarche participative. Dans le détail, les économies sont les suivantes: les divers et imprévus de CHF 704'000.- n'ont pas été touchés. La concentration des arbres en Est de la place et la réduction du nombre de ceux-ci en regard de l'avant-projet soumis au Conseil général ont permis d'économiser CHF 275'000.- de fosses, de bordures, de mélange terre-pierres et de système d'arrosage automatique. Le pavage aura coûté CHF 182'000.- de moins que prévu. Enfin, une économie de CHF 38'000.- a été réalisée par la suppression d'un caniveau hydroblock sur la rue du Marché au profit des grilles existantes. Le solde de CHF 54'000.- correspond à des économies sur les sondages et la signalisation.

S'ajoutent à ces investissements importants de nombreux petits chantiers courants, tels que la réfection de chaussées ou de trottoirs, ainsi que le remplacement de certaines conduites de notre réseau d'évacuation des eaux, notamment en synergie avec des chantiers Viteos.

Un commissaire s'enquiert de la responsabilité de la remise en état lors de travaux nécessitant des fouilles. Le chef de service indique que le principe est que le maître d'ouvrage des travaux remette en état les revêtements, les éventuels équipements et le marquage routier. Dans le cas de travaux conjoints entre plusieurs entités (par exemple Ville et Viteos), une répartition est définie sur la base de principes convenus.

### **720 / Stations d'épuration (STEP) - 721 réseau séparatif**

Un nouveau collaborateur est venu renforcer l'équipe en place. Son poste étant resté vacant une bonne partie de l'année, cela explique la différence salariale positive aux comptes.

Le processus de traitement des micropolluants, désormais pleinement opérationnel, donne entière satisfaction. Des analyses sont effectuées régulièrement par le SENE.

Le nouveau traitement des eaux déversées fonctionne également très bien, seuls dix épisodes pluvieux générant un débit supérieur à ce qui peut être dégrillé n'a pu être traité, soit moins de 2% du volume d'eau arrivant à la STEP.

Au niveau des comptes, ceux-ci sont de 10% en-dessous du budget RH, dû à un poste resté libre. 5% d'économies sont également réalisées sur les biens et services dont les charges ont été bien maîtrisées. L'augmentation des intérêts entre 2023 et 2024 est due aux investissements importants réalisés ces dernières années à la STEP. Les revenus de la taxe d'épuration semblent avoir atteint un plancher, les futurs budgets seront adaptés en conséquences.

### **755 / Urbanisme, mobilités et environnement**

Le chef de service évoque l'année 2024, première année entière menée dans la configuration actuelle du service. Le secteur des permis de construire a enregistré un départ en 2024 dans l'équipe de la prévention incendie, domaine où les recrutements sont compliqués. De plus, le responsable en prévention incendie prendra sa retraite prochainement, ce qui entrainera une revue des priorités du service ainsi qu'une possible réorientation des forces

de travail. Les missions seront également redéfinies au vu de l'évolution législative et normative.

L'adjoint au chef de service, responsable du secteur des permis de construire, indique que l'année a été chargée, ce qui se traduit par des recettes plus importantes dans les octrois de permis de construire.

L'adjointe au chef de service, urbaniste communale et responsable du secteur planification, évoque également les activités de son secteur; le dossier chronophage du PAL, les réaménagements de la place du Marché, du Grand-Pont et la préparation de plusieurs chantiers importants en 2025, dont la rue de la Balance, les rues Abeille/Serre et le parvis de la Charrière.

La déléguée à la valorisation du patrimoine présente ses activités. Les principales tâches effectuées sont les recherches historiques nécessaires lors de rénovations de bâtiments remarquables ou en fonction de demandes spécifiques, la gestion de projet (rénovation de la scénographie à l'intérieur de l'Espace de l'urbanisme horloger), l'accompagnement de la Fondation Urbanisme Horloger et de son coordinateur de projets dans les deux principaux événements organisés (Fête de l'urbanisme horloger et Biennale du Patrimoine Horloger) ainsi que la médiation culturelle sur des thèmes patrimoniaux (lunch du patrimoine, articles divers). La Ville est également représentée par la déléguée au Réseau Européen Art Nouveau Network (RANN) et à l'association des Sites le Corbusier (ASLC). Ces contacts ont permis la mise sur pied d'expositions et la tenue de conférences à l'étranger. Finalement, elle a pour tâche l'inventaire des œuvres d'art en espace public ainsi que la mise sur pied d'une stratégie pour leur préservation.

L'augmentation des frais bancaires indique que davantage de personnes rechargent leur carte abeille via twint ou cartes bancaires. Ces frais sont pris en charge par la ville, offrant ainsi un soutien conséquent au petit commerce.

Un commissaire souhaite des informations sur les deux Fondations soutenues par la Ville que sont la Fondation pour la protection du patrimoine et la Fondation en faveur de la mise en valeur du site inscrit.

La première a été fondée en 2004 pour soutenir les petits propriétaires dans leurs conservations de biens patrimoniaux. Cela incite clairement les propriétaires à rénover ou restaurer correctement ces biens (portes, ferronneries, cages d'escaliers, vitraux, etc.). Étant donné les bons résultats de la Ville, le Conseil communal a souhaité soutenir de manière exceptionnelle la Fondation en 2024 en effectuant un versement supplémentaire.

La Fondation pour la mise en valeur du site inscrit a été créée suite à l'inscription des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle sur la Liste du patrimoine mondial. Des actions sont menées régulièrement pour mettre en valeur cette inscription, avec notamment la Fête de l'Urbanisme horloger et la Biennale du patrimoine horloger.

Un commissaire s'enquiert des raisons pour lesquelles une aide à la recapitalisation de l'ISSKA a été octroyée. Le Directeur indique que l'institut a connu des difficultés financières suite à la période Covid. En tant qu'unique institut Universitaire de notre Ville et en étant membre Fondateur, le Conseil communal a souhaité le soutenir. En outre, le travail effectué par l'ISSKA est très utile pour les services, notamment pour le Service technique lors de découvertes de failles karstiques.

Deux projets 2025 sont présentés, le réaménagement des rues Abeille et Serre devant la Maison du Peuple ainsi que le projet du parvis de la Charrière.

### **765 / Politique de stationnement**

Une question est posée sur le montant des attributions prévues pour les fonds: selon les règlements correspondants, le fonds vélo peut recevoir entre 5% et 10% des revenus, pour le fonds mobilité entre 10% et 30%. Le montant maximum prévu a été versé aux deux fonds à la clôture des comptes 2024. Pour information le fonds mobilité s'élève désormais à CHF 1'767'486.05 et le fonds vélos à CHF 122'161.15.

### **875 / Prévention incendie**

Pour rappel, les comptes relatifs à la prévention incendie doivent être comptabilisés séparément afin de pouvoir identifier les coûts de celle-ci.

Le rapporteur de la sous-commission  
Michaël Vöggtli