



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

à l'appui d'une demande de crédit pour l'assainissement de l'Ancienne Poste et l'octroi d'un droit de superficie à une fondation

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

I. Introduction¹

Première réalisation de la commune après la Révolution neuchâteloise de 1848, le bâtiment Marie-Anne-Calame 5 répondait à l'origine aux besoins de l'industrie horlogère, alors en plein essor. Construit en 1856, l'Hôtel des Postes abrita jusqu'en 1886 la première école d'horlogerie, mais également jusqu'au milieu des années septante les PTT et le cercle de l'Union Républicaine. Rebaptisé l'Ancienne Poste, cet édifice accueillit alors de nombreuses associations, telles que le Conservatoire, la ludothèque, les scouts, les Francs-habergeants et la Musique scolaire, ainsi que de nombreux groupes culturels. En lieu et place de l'ancien garage des diligences, les pompiers y garèrent également leurs véhicules. Progressivement, l'Ancienne Poste devint alors une véritable maison des sociétés locales.

Propriété communale, ce bâtiment connu toutefois, au fil des années, l'usure du temps. Ainsi, en raison de la nature marécageuse du sol, celui-ci s'enfonça progressivement. De même, la toiture, les façades et le système électrique subirent un certain nombre de détériorations. Ce constat poussa, à la fin des années nonante, les autorités communales à proposer un crédit de 3,05 millions de francs pour l'assainissement du bâtiment. Toutefois, à la suite d'un référendum lancé par les partis libéral-ppn et radical, ce crédit fut refusé en votation populaire. Au lendemain des votations, les référendaires déposèrent alors une motion au Conseil général demandant au Conseil communal d'effectuer une étude sur l'avenir de l'Ancienne Poste en identifiant différents scénarios possibles².

La motion acceptée, un bureau d'architecture fut mandaté pour réaliser ce travail. Dans le même temps, un crédit de 170'000.00 fr. fut accordé par le législatif pour effectuer les travaux de sécurisation urgents, soit la réfection d'une partie de l'installation électrique et la pose d'une détection incendie. En novembre 2001, en considérant qu'il ne répondait pas à la motion déposée, le Conseil général refusa de prendre acte du rapport d'information. Selon le législatif, ce dernier se focalisait trop sur le potentiel existant.

En janvier 2003, une pierre de la corniche se détacha lors du dégel de l'eau qui s'était infiltrée par la toiture. Par souci de sécurité, le pourtour du bâtiment fut annulé, à l'exception des portes d'accès. Cet incident relança le débat au Conseil général avec

¹ Un sommaire vous est remis à la fin du rapport.

² Voir annexe.

l'interpellation d'un Conseiller général et entraîna la constitution d'une commission dans le but de trouver une issue à ce dossier.

Composée d'élus politiques et de représentants des différents utilisateurs de l'Ancienne Poste, cette commission siégea à 16 reprises entre septembre 2003 et février 2009. Durant cette période, la commission s'approcha de l'Office cantonal de la protection des Monuments et des Sites et de l'Office fédéral de la culture, afin de connaître et, le cas échéant, faire reconnaître la valeur urbanistique du bâtiment. Cette démarche permit d'aboutir à l'octroi de subventions fédérales et cantonales. Parallèlement à cela, la commission demanda enfin au Conseil communal de réaliser un projet global de restauration et de fonctionnement de l'Ancienne Poste, en prenant compte des besoins des utilisateurs, ce d'autant plus que de nombreuses activités se tiennent toujours dans le bâtiment et que les 21 locaux sont actuellement occupés.

En 2007, appuyées par la Confédération, les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle ont déposé un dossier de candidature au patrimoine mondial UNESCO, dans lequel le bâtiment de l'Ancienne Poste, de par ses caractéristiques urbanistiques et sa fonction structurante pour la ville, tient une place prépondérante.

Dès lors, sur la base d'une étude confiée à Jérôme Heim, auteur de l'ouvrage *L'Hôtel des Postes de la ville du Locle : Histoire d'un lieu de transmission*, des conseils et du soutien de représentants du Canton et de la Confédération, des constats et de l'avis de la commission susmentionnée et enfin pour répondre à la motion libérale-ppn et radicale, notre Conseil soumet donc à votre autorité le présent rapport, afin de trouver une issue favorable à l'assainissement du bâtiment Marie-Anne-Calame 5.

Ce rapport se compose de cinq parties principales :

- 1) Présentation historique et urbanistique du bâtiment ;
- 2) Exposition du rôle actuel de l'Ancienne poste et d'une analyse des enjeux de sa sauvegarde pour la ville du Locle ;
- 3) Etude financière sur l'avenir du bâtiment ;
- 4) Scenarii envisagés et projet retenu ;
- 5) Présentation du projet de centre de culture et de rencontre en fonction du scénario retenu.



L'Hôtel des Postes est étroitement lié au patrimoine horloger

II. Présentation de l'Ancienne Poste

Après un bref historique, nous présenterons, dans ce chapitre, les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâtiment, en lien avec sa situation géographique.

1. Histoire

L'Ancienne Poste du Locle est la première réalisation de la municipalité républicaine instituée après la Révolution neuchâteloise de 1848. Construit en 1856 par Hans Rychner, auteur de nombreuses réalisations, dont l'Hôtel des Postes de Neuchâtel, l'observatoire cantonal, le Musée d'art et d'histoire et le Quartier Neuf du Locle, ce bâtiment visait à l'origine à répondre aux besoins de la localité et de l'industrie horlogère. Resté propriété communale jusqu'à nos jours, l'Hôtel des Postes est considéré à l'époque comme *"l'édifice le plus nécessaire à la localité pour faciliter les relations que le développement du commerce et de l'industrie a multipliées à l'infini"*¹.

Ce n'est donc pas un hasard si le deuxième étage, sous l'impulsion de Henry Grandjean alors préfet du district, fut totalement conçu pour abriter le cercle de L'Union Républicaine, haut-lieu du patronat local où l'on trouvait de quoi se restaurer, s'informer et se divertir. Si les autres étages étaient composés de logements, beaucoup d'appartements servirent d'ateliers d'horlogerie ou de gravure ainsi que de cercles ou de lieux de réunion pour des sociétés locales. En 1868, alors que la formation des horlogers ne se faisait que par apprentissage, à l'exception d'un atelier pour orphelins, l'Hôtel des Postes accueillit la première école d'horlogerie de la commune sur l'initiative de Jules Grossmann, résidant alors dans la maison.

Malgré diverses transformations destinées notamment à installer une centrale téléphonique, l'administration postale fit pression auprès des autorités communales pour obtenir la construction d'un nouvel immeuble, plus fonctionnel. En 1974, les PTT quittèrent donc l'Hôtel des Postes en même temps que l'Union Républicaine, contrainte de fermer son cercle. L'Hôtel des Postes fut spontanément rebaptisé l'Ancienne Poste. Celle-ci ne ferma pas pour autant ses portes, mais accueillit progressivement de nombreuses associations à but non lucratifs, attirées par le prix et le volume des locaux. Vinrent donc s'y installer, entre autres, le Conservatoire de Musique, la ludothèque, la garderie des confettis, les scouts, le groupe folklorique des Francs-Habergeants ou encore la Musique scolaire. Quant au rez-de-chaussée, les pompiers y garèrent des camions dans l'ancien garage des diligences et l'espace des postes fut reloué à une entreprise de vente par correspondance. A l'exception de ces deux utilisateurs, l'Ancienne Poste était devenue une véritable maison des sociétés locales.

Toutefois, l'absence de confort et l'aspect délabré du bâtiment incitèrent la plupart de ces associations à rechercher d'autres locaux où leur clientèle serait moins rebutée à en franchir le seuil. Au fur et à mesure qu'elles quittaient l'Ancienne Poste, les espaces vacants étaient réinvestis par un nouveau type de locataire : des groupes de musique et des artistes qui y trouvèrent un lieu idéal pour la création. En effet, un regroupement de personnes mues par les mêmes aspirations favorisa les rencontres et l'éclosion de projets tels que la création d'un studio d'enregistrement ou d'un magasin de musique. La réalisation d'une fresque sur la façade orientale par Antoine Glauser permit de requalifier quelque peu l'apparence du bâtiment et de donner un impact visuel important en entrant dans la ville. Dans cet immeuble, cohabitent désormais une quinzaine de groupes, la Musique scolaire et l'Association du Centre Culturel de l'Ancienne Poste. Cette dernière a eu pour objectif d'organiser des manifestations culturelles telles que des concerts de musiques, des pièces de théâtre ou des expositions. Pour ce faire, elle collabore avec d'autres groupements analogues tels que le Bikini-Test, Zorro-rock ou les Concerts de Musiques Contemporaines, ainsi qu'avec des sociétés locales comme l'ADL, la Foire du Livre ou le DJ'13.

¹ Feuille d'Avis des Montagnes.- 15 juillet 1854

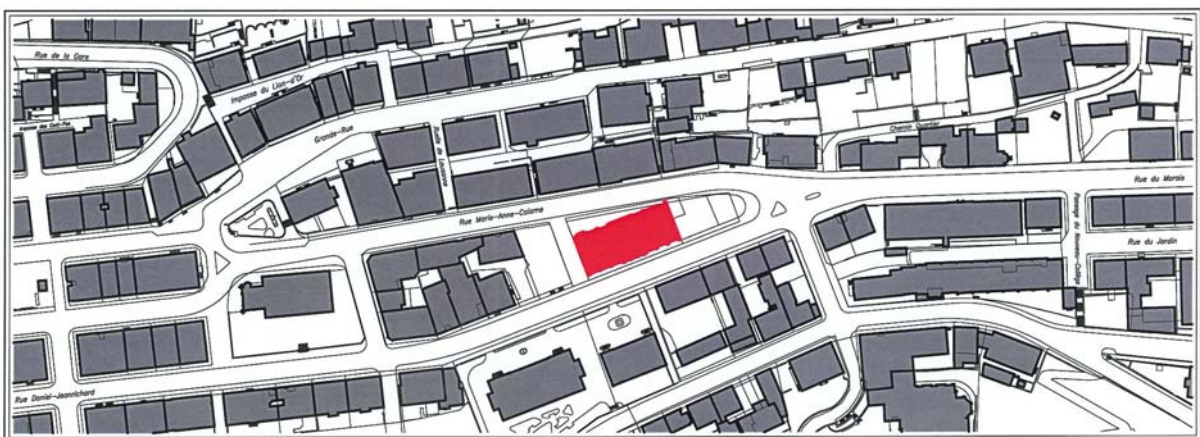
2. Caractéristiques urbanistiques et architecturales

Au milieu du XIXe siècle, l'Hôtel des Postes apparut avant tout comme le symbole d'une urbanité nouvelle, quelque peu excessive il est vrai compte tenu de l'importance du Locle. La volumétrie de cet édifice est en effet conséquente. Le rez-de-chaussée présente de grandes surfaces vitrées accueillant l'administration postale, et l'entresol des espaces aménagés en appartements ou en chambres. Le premier étage étant prévu pour abriter un cercle, il est divisé en de grandes pièces qui n'ont fait l'objet que de transformations minimales. Quant aux deuxième et troisième étages, ils sont composés d'une quinzaine d'appartements de deux à trois pièces. La surface des étages est d'environ 580 m² pour un volume variant entre 1'500 m³ pour l'entresol et 2'380 m³ pour le rez-de-chaussée. La toiture comprend encore trois étages de combles, pour une surface totale de 1'100 m² et un volume de 1'950 m³. En rajoutant la cave, la surface totale de l'édifice est de 4'350 m² pour une volumétrie de 11'900 m³ sans compter les murs ni la cage d'escalier. Enfin, la surface au sol occupée par l'Ancienne Poste s'élève à 765 m² et le volume total à 18'300 m³.

Le Recensement Architectural du Canton de Neuchâtel, effectué dans les années nonante, confère à l'Hôtel des Postes la note 1 sur une échelle de valeur décroissante de 0 (très remarquable) à 9 (sans aucun intérêt) et il figure, selon l'Inventaire Suisse d'Architecture, parmi les plus beaux édifices postaux de Suisse. Cet édifice est caractérisé par son style "à mi-chemin entre le romantisme tardif d'Allemagne du Sud et de Suisse et le style néo-renaissance"¹ tout en comportant des touches régionalistes conférées principalement par les matériaux utilisés, probablement de la pierre jaune de Morteau et du calcaire blanc.

3. Situation géographique

Implanté à l'embranchement des deux rues à sens unique traversant la localité et à proximité du Musée des Beaux-Arts, l'Hôtel des Postes est incontournable lorsqu'on entre au centre ville depuis La Chaux-de-Fonds. De part sa volumétrie, l'édifice tient une place importante dans le tissu urbain. Le choix de cet emplacement est loin d'être fortuit puisque ce bâtiment représentait une sorte « d'arc de triomphe » investi d'une forte signification républicaine, figurant sur de nombreuses cartes postales.



*L'emplacement du bâtiment est incontournable en entrée de ville
(c.f. également photo page 10).*

¹ BARBEY Gilles, HAUSER Andreas.- 1991.- *Inventaire Suisse d'Architecture INSA,, 1850-1920: Le Locle.* - Berne : Société d'Histoire de l'Art en Suisse – 203 p.- p.171.

III. Exposition du rôle de l’Ancienne Poste et analyse des enjeux

La motion Libéral PPN signifiait que l’étude devait chercher à "*définir les besoins effectifs des utilisateurs actuels ou potentiels et vérifier l’adéquation des locaux aux utilisations retenues*".

Dans cette partie, nous nous intéresserons donc dans un premier temps aux besoins des utilisateurs actuels et à l’adéquation des locaux du bâtiment par rapport à ces derniers. Dans un second temps et à la suite de l’enquête effectuée auprès des utilisateurs, nous nous permettrons de définir le rôle général de l’Ancienne Poste.

1. Besoins des utilisateurs de l’Ancienne Poste et adéquation des locaux

Dans cette section, nous vous présentons les informations recueillies à la suite d’une enquête, par questionnaire et entretien, effectuée auprès des utilisateurs du bâtiment, afin de déterminer leurs besoins.

a) Informations générales

Les activités au sein de l’Ancienne Poste sont diverses et variées. Cohabitent dans le bâtiment :

- une quinzaine de groupes de musique
- deux groupes de danse
- trois ateliers artistiques
- une école de musique
- un label de disque effectuant des enregistrements musicaux ainsi que de la vente d’instruments d’occasion
- une association organisatrice de manifestations culturelles.

Plus de deux cents personnes, provenant aussi bien du Locle, de La Chaux-de-Fonds que de France voisine, utilisent ainsi ce bâtiment par semaine¹.

Précisons également que l’utilisation de certains locaux ne se limitent pas uniquement au signataire du bail, puisque plusieurs groupes se répartissent des pièces existantes. Nous avons parfois recensé jusqu’à quatre formations se partageant un même local et y répétant dès lors à tour de rôle. De plus, dès qu’un espace est vacant, il est rapidement réoccupé par un des nombreux groupes attendant une telle opportunité.

b) Appréciations des utilisateurs

Nous constatons que malgré le niveau d’obsolescence du bâtiment, unanimement reconnu, l’ensemble des locataires estiment les locaux adéquats pour exercer leur activité. En effet, si l’Ancienne Poste se caractérise par une mise à disposition de locaux bon marché, elle constitue également un cadre favorable à la pratique musicale. Tous les musiciens soulignent notamment l’acoustique des pièces faites de pierre, de plâtre et de parquet. Il s’agit là d’un attrait important du bâtiment en comparaison à des locaux en béton dans lesquels une insonorisation phonique conséquente est indispensable pour obtenir un son convenable. La quasi-totalité des locataires a apporté des modifications à leur local, notamment en l’insonorisant et en rafraîchissant la peinture. Les anciens logements dans ce bâtiment ont aussi l’avantage de comporter de petites pièces, facilement aménageables en local de musique.

La situation centrale de l’édifice facilite son accessibilité, notamment pour les élèves de la Musique scolaire. Plusieurs protagonistes mettent en avant une ambiance propice à la créativité et aux développements de synergies rendues possibles par le regroupement

¹ Les personnes se rendant aux soirées et concerts organisées n’ont pour leur part pas été comptabilisées.

d'utilisateurs. La Musique scolaire apprécie particulièrement le regroupement de ses activités dans un seul endroit, favorisant la communication entre les enseignants.

Les utilisateurs sont également sensibles à la qualité architecturale de l'édifice et le considèrent tant comme un centre culturel que comme un lieu important pour la jeunesse locloise.

Les désavantages du bâtiment relèvent surtout, selon notre enquête, de l'absence de chauffage, des courants d'air et des fuites de la toiture pour les locataires du dernier étage. Toutefois, l'ensemble des locataires se déclare sceptique quant au fait de pouvoir retrouver facilement des locaux analogues en ville du Locle.

2. Rôle général de l'Ancienne Poste

A la suite de cette enquête et du recensement typologique des utilisateurs, nous pouvons dessiner le rôle général de l'Ancienne Poste en ville du Locle. Celui-ci consiste avant tout en un lieu favorisant l'exercice et la création d'activités artistiques régionales.

Pour décrire ce rôle culturel particulièrement important, l'Ancienne Poste peut être caractérisée par quatre types d'espace, à savoir en tant que lieux de répétition, de création, de représentation et de formation artistique.

a) Lieu de répétition

Les lieux de répétition de danse, de théâtre et de musique sont particulièrement recherchés dans la région. La création musicale, par exemple, rencontre un engouement considérable, puisqu'une centaine de groupes existe dans les Montagnes neuchâteloises. Les styles sont variés puisqu'il se joue aussi bien du rock'n'roll, du jazz, du hip-hop, du métal, de la musique électronique, de la danse folklorique, de la danse country et de la variété italienne. Précisons toutefois que l'offre en matière de locaux de répétition musicale est relativement restreinte, la majorité des gérances refusant de louer des espaces pour ce type d'activités. La situation du marché est donc particulièrement tendue, ce d'autant plus que la demande s'accroît au vu des listes d'attente notamment pour l'Ancienne Poste.

b) Lieu de création

L'un des aspects qui caractérise et unifie les groupes et associations utilisant le bâtiment réside dans la création artistique. Celle-ci ne se limite d'ailleurs pas uniquement aux activités musicales, mais aussi à la peinture et au théâtre par exemple. Cette diversité permet la mise en place de synergies entre les différents utilisateurs, même si celle-ci pourrait être optimisée par la mise en place d'une structure et d'une procédure de gestion plus performante.

Enfin, précisons encore qu'hormis l'Ancienne poste les locaux destinés à la création notamment musicale dans les Montagnes neuchâteloises sont disséminés.

c) Lieu de formation

L'Ancienne Poste peut aussi être considérée comme un lieu de formation, puisque la musique scolaire accueille plus de 130 enfants et enseignants. L'association du Théâtre Onirique comprend pour sa part plus d'une centaine de personnes (enseignant et apprenant), même si ceux-ci effectuent la plupart de leurs activités extra muros.

d) Lieu de représentation

Au niveau des lieux permanents qui permettent à des groupes de se produire en public, ceux-ci sont peu nombreux dans la région. Néanmoins, il en existe trois d'importance sur le territoire cantonal : le Bikini-Test de La Chaux-de-Fonds, La Case à Chocs de Neuchâtel et, de façon irrégulière, l'Ancienne Poste du Locle.

3. Conclusion

Le rôle de l'Ancienne Poste pour la vie artistique régionale est, selon notre enquête, particulièrement important tant au niveau de la création, de la formation que de la représentation scénique. Le bâtiment offre en effet le plus grand nombre de locaux pour l'ensemble des deux villes des Montagnes neuchâteloises. Il est de surcroît autant un terrain d'entraînement fécond qu'un tremplin pour se faire connaître.



L'Ancienne Poste et la fresque de M. A. Glaser

IV. Enjeux de l'assainissement du bâtiment

La sauvegarde du bâtiment Marie-Anne-Calame 5 comporte différents enjeux pour la ville du Locle qu'il est important de définir ici. Ces enjeux, s'ils peuvent être observés séparément les uns des autres, sont toutefois interdépendants dans le cas de l'Ancienne Poste. C'est en effet la combinaison des caractéristiques utilitaire, patrimoniale et urbanistique du bâtiment qui confère à ce lieu son importance pour la qualité de vie de la ville du Locle.

1. Enjeux culturels et sociaux

La notion de qualité de vie est intrinsèquement liée à celle d'urbanité. Selon Véronique Stein, la notion d'urbanité peut se définir comme ce qui lie les femmes et les hommes à la ville. D'un point de vue géographique, les dynamiques spatiales se caractérisent par une interdépendance entre un cadre physique et un cadre social¹. Ce sont les divers acteurs en présence qui *produisent* l'espace à travers la pratique et les représentations qu'ils en ont. Ainsi, les lieux acquièrent une importance par ce que les gens en pensent, en font et en disent. Toutefois, les espaces et les objets qui le composent ont également une existence objective et des propriétés qui leur sont propres, leur conférant une puissance évocatrice plus ou moins importante : de par leur situation, leurs formes ou leurs caractéristiques, certains lieux sont prédisposés à rencontrer l'adhésion ou à être l'objet d'une appropriation. Tel est le cas de l'Ancienne Poste qui, tout au long de son histoire, n'a cessé d'être un lieu de sociabilité et de créativité situé symboliquement à l'entrée orientale du centre-ville. Aboutissement de son histoire, l'utilisation culturelle et associative de l'Ancienne Poste est ainsi favorisée par les nombreux locaux présents dans un pareil volume.

Comme relevé précédemment, l'Ancienne Poste joue un rôle important dans la création musicale régionale. Elle offre des locaux de répétition et est un lieu de diffusion et de formation des musiques actuelles produites dans la région ou à l'extérieur. C'est également un tremplin promotionnel pour les musiciens régionaux avant de se produire ailleurs. L'existence d'un lieu comme l'Ancienne Poste accueillant des musiciens dans un registre peu diffusé dans la région à l'exception de Bikini-Test et provenant de l'ensemble de la Suisse ou de l'étranger est un gage d'ouverture culturelle. Il confère ainsi à la ville et à la région une image de dynamisme culturel.

Ensuite, l'édifice constitue un lieu d'échange, de rencontre et de divertissement pour la population locale, en particulier pour sa jeunesse. Par conséquent, ce ne sont pas seulement les jeunes qui bénéficient de ce type d'endroit, mais aussi leurs parents qui savent que leurs enfants peuvent apprendre un instrument, le pratiquer et se divertir. Il s'agit également d'un immeuble public très fréquenté, que se soit pour venir à la Musique scolaire, dans un des nombreux locaux privés et associatifs ainsi qu'aux concerts et autres manifestations culturelles. Cette fréquentation est hétérogène puisque des enfants en âge de scolarité côtoient, des adolescents, des jeunes adultes et des adultes. Par ailleurs, des organismes socialement reconnus cohabitent avec des groupements informels tels qu'artistes et formations musicales. Cette diversité sociale et générationnelle comporte un potentiel de créativité et de sociabilité important pour la ville du Locle.

¹ STEIN Véronique.- 2003.- *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public*. - Thèse présentée à la Faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève – 397 p.- p.13.

2. Enjeux urbanistiques et patrimoniaux

Outre les espaces que le bâtiment offre pour ce type de pratique culturelle et sociale, il joue un rôle urbanistique capital en tant que marqueur territorial structurant le tissu urbain. Comme il est volumétriquement bien intégré dans le rétrécissement topographique de la vallée, sa disparition entraînerait, à l'entrée Est de la ville, une zone d'espace mal défini et serait urbanistiquement catastrophique. L'architecture de l'Ancienne Poste revêt également une valeur importante comme l'indique son recensement dans différents inventaires.

La sauvegarde de l'Ancienne Poste doit être considérée dans la perspective de la candidature des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds pour faire figurer leur urbanisme culturellement voué à l'horlogerie sur la liste du Patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO. Bien que cette inscription s'applique à un périmètre urbain défini, le bâtiment de l'Ancienne Poste constitue un élément important qui en fait partie intégrante. En effet, l'histoire de son édification et de son utilisation est intimement liée à l'essor de l'industrie horlogère. Ensuite, la dimension spécifiquement urbanistique de l'Ancienne Poste n'est pas à ignorer dans cette candidature. Précisément, la commission d'experts chargée d'établir pour la Confédération la liste indicative des sites dignes de figurer au Patrimoine mondial insiste sur l'homogénéité urbaine de ces deux localités comme facteur déterminant de leur choix, en particulier pour Le Locle : *"Les corps des deux Villes présentent un grand intérêt au point de vue typologique et en raison de leur étendue. Leur situation particulière, l'adaptation de la géométrie urbaine aux conditions imposées par le terrain forment une impressionnante synthèse de facteurs naturels et culturels [...] La situation topographique du Locle lui a permis de se développer plus organiquement; la ville "nouvelle" ne s'est pas démesurément étendue comme à La Chaux-de-Fonds. Les différents stades de développement de la ville coexistent à l'intérieur d'unités spatiales en grande partie homogènes"*¹.

Par conséquent, la sauvegarde de l'Ancienne Poste doit être liée aux efforts des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle pour inscrire leur urbanisme sur la Liste du Patrimoine mondial de l'humanité. En effet, selon le rapport des Conseils communaux, *"Les propositions d'inscription présentées au Comité [de l'UNESCO] devront démontrer l'engagement de l'État parti à préserver le patrimoine concerné dans la mesure de ses moyens"*.

L'urbanisme est aussi investi d'un rôle promotionnel, comme le montre la tendance actuelle de valorisation du bâti (œuvres de Le Corbusier, UNESCO, art nouveau). Le patrimoine n'est pas seulement lié à un besoin de mémoire de la part d'amoureux des vieilles pierres mais au contraire une ressource désormais majeure du marketing régional. Or, l'Ancienne Poste a une grande valeur architecturale. Tout en étant un témoin de l'histoire locale, l'édifice est investi de significations, à l'origine républicaines et désormais socioculturelles, qui lui confèrent un rôle de figure de la ville du Locle. En effet, par sa situation en face de la route cantonale qui se sépare à cet endroit, l'édifice ne peut être ignoré, notamment la fresque de la façade orientale qui représente un véritable "panneau d'accueil" incontournable en arrivant au Locle. Force est de constater la présence de cette œuvre dans plusieurs médias. Elle figure notamment sur la couverture d'une brochure de promotion de la localité, *Le Locle, terre de liberté* et sur celle d'un numéro du *journal du haut*. La fresque est ainsi devenue un symbole de la ville du Locle.

¹Cité in Conseils communaux des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle.- 2005.- Rapport relatif à la candidature des Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds à l'inscription sur la Liste du Patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO.- p. 6-7

L'urbanité comporte également une dimension temporelle : *"L'urbanité s'est constituée au cours du temps, véhiculée par la mémoire collective et inscrite dans des formes matérielles, dans un patrimoine particulier ; l'urbanité est, par conséquent, le résultat d'un processus historique"*¹. En ce sens, le patrimoine serait un *"ancrage matériel de ce rapport spécifique entre l'homme et son milieu de vie, difficilement saisissable mais pourtant bien réel, qu'est le sentiment d'appartenance à un lieu"*². Au-delà des considérations d'ordres esthétiques et historiques, le patrimoine comporte une dimension d'ancrage territorial favorisé par des édifices anciens et de façon générale par une diversité des éléments composant une ville. Le patrimoine contribue donc directement à une certaine qualité de vie. *"Il apparaît que les villes sans histoire sont des espaces trop lisses où le jeu social et identitaire s'épuise à chercher des aspérités, des repères auxquels s'accrocher"*³.

3. Conclusion

Par conséquent, l'Ancienne Poste contribue à la création culturelle régionale et à la qualité de vie locale par les espaces qu'elle met à disposition pour ce type d'activité. Enfin, le bâtiment confère une *lisibilité* à la ville, puisqu'à la fois la dimension patrimoniale de son architecture et de son histoire renvoie au passé de la localité et à la fois sa fresque et sa fonction d'espace de sociabilité et de créativité contribuent à développer et à rendre visible la vitalité socioculturelle qui existe au Locle.



De par son emplacement, ce bâtiment se voulait être une sorte « d'arc de triomphe » selon la symbolique républicaine.

¹ STEIN Véronique.- 2003.- *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public*. - Thèse présentée à la Faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève – 397 p.- p.

² SÖDERSTRÖM Ola.- 1988. - "La question patrimoniale", in : *Les enjeux de l'urbanisation : agglomérations-probleme in der schweiz*, p. 181-194 - Société Suisse d'Etudes pour l'organisation de l'Espace et la Politique régionale, Bern - Frankfurt am Main - New-York – Paris : Peter Lang .- p.186

³ Ibidem .- p. 183

V. Etude financière sur l'avenir du bâtiment

La motion demandait qu'une étude présente plusieurs scénarios sans a-priori quant à l'avenir de l'Ancienne Poste, ainsi que sa préservation ou non en propriété communale. Il s'agit d'étudier les diverses possibilités pour la poursuite des activités se déroulant actuellement à l'Ancienne Poste. Avant de présenter les différents scénarios élaborés, il convient de revenir sur l'état du bâtiment, les coûts devisés pour l'assainissement du gros-œuvre et du second-œuvre ainsi que pour la démolition de l'édifice. Nous verrons également les possibilités d'obtention de subventions grâce au classement de l'édifice auprès de la Commission des Biens Culturels par l'entremise du service cantonal de la protection des Monuments et Sites.

1. Etat du bâtiment

Le 12 novembre 2003, la commission a rencontré Monsieur Stamm du bureau Andres Stamm à La Chaux-de-Fonds. Après avoir étudié et visité le bâtiment, cet ingénieur a constaté les éléments principaux suivants :

- La charpente de la toiture est en bon état. La couverture tuiles n'est plus étanche. Etant donné que le bâtiment bouge, la solution la moins chère serait de la refaire en une seule fois.
- Le bâtiment se révèle être en bon état, habitable moyennant certains travaux destinés à lui donner un aspect "acceptable".
- En quelques endroits, les pierres présentent des fissures ou des fentes.
- Selon les mesures faites en 1998, 2000 et 2001, le bâtiment se tasse d'environ 1,5 à 2 mm par an, entraînant des mouvements en sous-sol importants. Plus le délai pour entreprendre des travaux sera long, plus les fissures et les dégâts seront nombreux et plus le prix sera élevé. Si aucune consolidation n'est entreprise, il faudra tôt ou tard procéder à la démolition de l'Ancienne Poste. L'assainissement des fondations de l'Ancienne Poste implique un remplacement de la fondation sur pieux de bois en mauvais état par une fondation sur pieux de petit diamètre exécutés à partir de l'intérieur du bâtiment et prenant appui sur les couches plus dures et fermes situées vers 15 m de profondeur. Selon l'ingénieur civil Claude Racine, une des solutions les plus envisageables consiste à combiner dans une certaine mesure la fondation sur pieux avec un radier de répartition.

2. Coûts d'assainissement

Dans l'optique d'une sauvegarde du bâtiment, celui-ci nécessite un assainissement conséquent particulièrement au niveau du gros-œuvre et, dans une certaine mesure, au niveau du second-œuvre. En outre, l'objectif de cette opération de sauvetage consiste à faire de l'édifice un centre de culture et de rencontre. Si la plupart des locaux de création et de répétition est actuellement fonctionnelle pour les activités retenues, d'autres peuvent être aménagés en espace public. Les questions concernant les projets, les coûts et le financement de ces aménagements sont traitées dans la troisième partie de ce rapport.

a) Devis pour l'assainissement du gros-œuvre

• Stabilisation du bâtiment	Fr.	1'500'000.00
• Echafaudages		55'000.00
• Maçonnerie		100'000.00
• Charpente		20'000.00
• Travaux en pierre naturelle		350'000.00
• Fenêtres et portes		276'050.00
• Ferblanterie et couverture		217'900.00
• Peinture		101'830.00
• Serrurerie		10'000.00
• Honoraires architecte et frais de reproductions		48'000.00
• Honoraires ingénieur et frais de reproductions		55'000.00
• Divers		108'980.00
		<hr/>
Total y compris TVA 7.6 %	Fr.	2'842'760.00
• Majoration coût de la vie 5 %	Fr.	142'138.00
		<hr/>
Total arrondi à	Fr.	2'990'000.00

Ces chiffres (datant de 2003) ont été majorés de 5 % environ en fonction du coût de la construction.

b) Travaux d'assainissement secondaire

En premier lieu, il s'agit de mettre en conformité la sécurité incendie. La cage d'escalier doit être aménagée en espace de sécurité selon les normes de l'ECAP, avec notamment la pose de parois coupe feu à chaque étage séparant cet espace du couloir. Un exutoire permet l'évacuation de la fumée par le toit. Sur la façade orientale, soit en fin de chaque couloir principal, un escalier de secours est demandé.

La chaudière actuelle ne correspondant plus aux normes, elle doit être remplacée. Un rapport a été demandé auprès du bureau PLANAIR SA. Ce rapport présente un concept d'assainissement, élaboré selon les hypothèses suivantes :

- si des radiateurs équipent déjà le bâtiment, ils sont en mauvais état et leur remise en état nécessite des opérations onéreuses. Ainsi, toute la distribution de chaleur est refaite, ce qui permet de redimensionner correctement la totalité des radiateurs,
- la production de chaleur est dimensionnée pour garantir le chauffage de la totalité du bâtiment,
- la distribution de chaleur est prévue pour la totalité du bâtiment sauf pour les combles. Toutefois, des colonnes en attente sont déjà tirées pour ces derniers étages de façon à simplifier une éventuelle installation ultérieure de radiateurs,

- le producteur de chaleur est garanti par une chaudière à gaz à condensation répondant à la législation en vigueur,
- l'installation devisée se veut simple et fonctionnelle.

Les sanitaires actuels sont supprimés et des blocs sanitaires communs sont aménagés : deux au rez-de-chaussée, un au premier étage et un au troisième étage.

Les espaces communs de la cage d'escalier et des couloirs ont besoin d'un rafraîchissement du sol, des murs et du plafond. Les portes d'accès aux locaux sont remplacées et la barrière de la cage d'escalier est remise en état. Quant aux installations électriques, une réfection urgente a été effectuée et des tableaux électriques ont été posés en 1999 grâce à un crédit accordé par le Conseil général. Il convient désormais de terminer cette réfection dans les espaces communs. La lustrerie doit également être changée.

Actuellement, les locaux occupés sont fonctionnels, en grande partie grâce aux transformations apportées par les locataires en matière d'isolation phonique et de peinture. Les travaux nécessaires sont, pour la plupart, contenus dans l'assainissement du gros-œuvre. Cependant, selon l'entreprise Schiess électricité, les installations électriques requièrent une remise en état des alimentations avec, pour chaque local, un comptage séparé et un petit tableau de distribution intérieur. Cette opération a déjà été effectuée pour l'entresol et le premier étage. Mis à part ces travaux et l'installation du chauffage, il n'est donc pas prévu de rénover complètement les locaux, car tout investissement dans ces espaces devant être reportés sur les loyers, ces derniers deviendraient dès lors prohibitifs. Un principe de restauration par les locataires eux-mêmes est envisagé dans la troisième partie de ce rapport, en particulier au point 2.5.

c) Devis pour les travaux de second-œuvre

• Sécurité incendie	Fr.	170'000.00
Escalier de secours, parois coupe feu, exutoire		
• Sanitaires		110'000.00
Quatre blocs communs		
• Chauffage		250'000.00
Chaudière, distribution		
• Dépenses internes en compte d'attente		25'000.00
• Divers (y compris frais de constitution de la Fondation)		40'000.00

Total y compris TVA 7.6 % **Fr. 595'000.00**

Un escalier extérieur a un temps aussi été envisagé. Cette solution a été écartée par la suite en raison des coûts de réalisation trop importants.

A ce jour, un compte d'attente de 25'000.00 fr. lié à des dépenses internes est pris en compte. En outre, il est proposé un fonds pour la création de la fondation à hauteur de 10'000.00 fr.

Par conséquent, l'assainissement du gros-œuvre et du second œuvre de l'Ancienne Poste s'élève au montant total de **3'585'000.00 fr.**

3. Subventions acquises

En cas d'assainissement du bâtiment, nous avons d'ores et déjà obtenu les deux promesses de subventions suivantes :

• Subvention fédérale	Fr.	831'300.00
• Subvention cantonale		374'085.00
• Subvention Ville de La Chaux-de-Fonds		200'000.00
Total	Fr.	1'405'385.00

Consciente de l'importance régionale du bâtiment, la Ville de La Chaux-de-Fonds a donné son accord pour une participation financière à l'assainissement du bâtiment, moyennant l'accord de son législatif. Elle conditionne néanmoins sa participation au fait que, comme par le passé, les locataires chaux-de-fonniers profitent toujours du même traitement que les locataires loclois. De plus, elle souhaite que la Ville du Locle continue d'appuyer d'autres projets à caractéristiques régionales (Club 44, TPR, déchetteries, ...). Le Conseil communal pense que ces conditions semblent acceptables.

Il tient également à rappeler que des subventions fédérales, cantonales et chaux-de-fonniers sont suffisamment rares pour être soulignées.

4. Coûts de démolition

En cas de démolition de l'Ancienne Poste, nous avons souhaité également deviser le coût des travaux. Sur la base du coût de démolition partielle de l'ETMN pour un volume de 18'000 m³, nous avons estimé le prix pour la démolition des 18'300 m³ de l'Ancienne Poste à 750'000.00 fr.

En outre, diverses réalisations peuvent ensuite être imaginées sur cet emplacement de 1000 m² compte tenu de la totalité de la surface à refaire. A savoir, soit un espace vert avec de l'herbe et une demi-douzaine d'arbres, soit un parking.

1) Variante espace vert :

• Démolition de l'Ancienne Poste	Fr.	750'000.00
• Réalisation d'un espace vert		150'000.00
Total y compris TVA 7.6 %	Fr.	900'000.00

2) Variante parking :

• Démolition de l'Ancienne Poste	Fr.	750'000.00
• Réalisation d'un parking 35 places		350'000.00
Total y compris TVA 7.6 %	Fr.	1'100'000.00

VI. Différents scénarios et projet retenu

Les différents scénarios envisagés visent à permettre la poursuite des activités se déroulant à l'Ancienne Poste dans des locaux présentant des conditions, sinon identiques, du moins comparables à celles d'aujourd'hui, à savoir notamment des loyers abordables et un accès facilité pour les utilisateurs. Il ressort des discussions de la commission que la diversité des activités au sein de l'Ancienne Poste est très enrichissante et comporte un grand potentiel culturel et social. Au demeurant, même si la Commission ne préavisait pas favorablement la démolition du bâtiment, cette éventualité a été envisagée et prise en compte.

Après avoir élaboré plusieurs possibilités, nous avons retenu au final la suivante :

1. Assainissement du bâtiment et octroi d'un droit de superficie à une fondation

Nous avons étudié les possibilités de sauvegarder l'édifice tout en diminuant la part du financement des travaux à la charge de la commune en bénéficiant de subventions cantonales et fédérales d'une part et en les partageant avec un tiers d'autre part. Il s'agit d'une solution intermédiaire entre l'assainissement à la charge de la commune du Locle et l'assainissement à la charge d'une fondation.

Dans cette perspective, l'assainissement du gros-œuvre de l'Ancienne Poste serait à la charge de la commune du Locle ainsi qu'une partie du second-œuvre, à savoir la mise en conformité de la sécurité incendie, des sanitaires, des installations électriques communes et du chauffage.

Dans la perspective de ce scénario, le classement architectural sera obtenu auprès de la Commission cantonale des Biens Culturels par l'entremise du service de la protection des Monuments et Sites. Ce classement entraîne, comme dit plus haut, l'octroi par le Conseil d'Etat, de subventions cantonale et fédérale à hauteur de 1'405'385.00 fr. pour l'assainissement du gros-œuvre.

Une fondation à but non-lucratif sera alors créée. La commune lui octroierait alors un droit de superficie pour une période de 99 ans afin que celle-ci s'occupe de la gestion d'un centre de culture et de rencontre à l'Ancienne Poste. En ce sens, elle perçoit les loyers et assume la totalité des frais de fonctionnement de l'immeuble. La fondation devrait alors rechercher activement des fonds auprès de sponsors, mécènes et organes tels que la Loterie Romande dans le but de financer le reste des travaux. Ces derniers comprennent l'extension de l'installation de chauffage dans les étages, la réfection des espaces communs, la remise en état de l'alimentation électrique des locaux et enfin l'aménagement de certains locaux. Ainsi, à partir de la constitution du droit de superficie, la propriété est transférée à la fondation qui devrait assumer la totalité des travaux d'aménagement, d'entretien ou d'assainissement qui se présenterait à elle.

Compte tenu de l'affectation culturelle du lieu, de la mission qui lui incombe et des frais qui lui reviennent, la fondation verse une seule redevance unique et symbolique de 1.00 fr. En ce sens, la Ville du Locle ne rentabilise pas son investissement pour l'assainissement de l'Ancienne Poste mais permet au projet de démarrer dans les meilleures conditions qui soient tout en confiant l'aménagement intérieur et le fonctionnement à une fondation. De plus, cette redevance symbolique favorise le maintien de loyers appropriés à la mission d'un centre de culturel. En tout temps, la fondation peut requérir l'achat de l'Ancienne Poste auprès de la Ville du Locle.

Par ailleurs, confier la gestion de l'Ancienne Poste à une fondation à travers un droit de superficie permet à la commune de trouver un partenaire solide qui ne peut s'écarter de la mission qui lui incombe au départ. Lors de la constitution du droit de superficie, les buts

idéaux et non-lucratifs de la fondation sont définis comme suit : Aménager les locaux de l'Ancienne Poste en centre de culture et de rencontre et assurer la poursuite des activités culturelles. Par conséquent, sans être restrictif, le rôle de la fondation de l'Ancienne Poste consiste à conserver un patrimoine architectural primordial tant pour la création artistique régionale que pour l'urbanité locloise. En effet, la fondation a pour objectif de faire de cet édifice un centre de culture et de rencontre contribuant à la qualité de vie sociale et culturelle de la ville et de la région. Si la fondation contrevenait à ses buts, la commune a la possibilité d'exercer son droit de retour dont les modalités seront définies lors de la constitution du droit de superficie.

En outre, le Conseil communal serait l'autorité de surveillance de la fondation. L'ancien Conseiller fédéral René Felber a accepté que nous utilisions son nom pour la future recherche de fonds. D'entente avec M. Felber, le Conseil communal désigne les membres initiaux de la fondation qui devra idéalement comprendre des membres des administrations communales des Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, en cas de participation financière de celle-ci, des personnalités régionales des milieux culturels, politiques, économiques et de la protection du patrimoine ainsi que des architectes reconnus.

Cette fondation serait créée grâce à un crédit de 10'000.00 fr. servant à couvrir les frais et la somme destinée à sa constitution. C'est en effet le droit de superficie qui devient le patrimoine que la fondation a la charge de gérer.

Ce scénario entraînerait de la part de la commune l'investissement suivant :

Devis (selon détail en pages 12 et 13)

• Assainissement du gros-œuvre	Fr.	2'842'760.00
• Majoration coût de la vie 5 % environ	Fr.	<u>142'138.00</u>
Arrondi à	Fr.	2'990'000.00
Travaux de second-œuvre	Fr.	<u>595'000.00</u>
Total y compris TVA 7.6 %	Fr.	<u>3'585'000.00</u>

En résumé, le coût total pour la Ville du Locle se monterait au final à :

Travaux de gros-œuvre	Fr.	2'990'000.00
Travaux de second-œuvre	Fr.	595'000.00
./. subventions cantonale, fédérale et Ville de La Chaux-de-Fonds	Fr.	<u>-1'405'385.00</u>
Total y compris TVA 7.6 %	Fr.	<u>2'179'615.00</u>

Cet investissement conséquent peut également se comprendre dans une perspective de relance économique. En effet, un certain nombre de travaux seront effectués par des entreprises de la place. De plus, au niveau financier, les taux d'intérêts sont relativement bas, ce qui permettra de limiter les répercussions financières pour la commune. Enfin, comme relevé précédemment, les subventions fédérales et cantonales pour l'assainissement de bâtiment sont particulièrement rares.

2. Démolition avec bâtiment de remplacement

Conformément à la motion qui demandait de tenir compte des autres locaux disponibles en ville du Locle, nous avons procédé à un inventaire des locaux susceptibles d'accueillir les mêmes activités que l'Ancienne Poste si celle-ci venait à disparaître.

Actuellement, la commune ne possède pas de locaux susceptibles d'accueillir des activités du type de celles se déroulant à l'Ancienne Poste. Il n'y a pas non plus de surface en ville disposant d'une volumétrie aussi conséquente que celle de l'Ancienne Poste. Il existait néanmoins deux immeubles en vente présentant certains intérêts, Le Lux et l'Angélus, qui les années passant ont trouvé de nouveaux propriétaires et de nouvelles affectations. Ils ne sont donc plus à disposition pour un éventuel remplacement de locaux. Si Le Lux tend également à promouvoir la culture par le biais d'une salle de concert, celui-ci, bien que complémentaire, ne permet pas de couvrir l'ensemble des caractéristiques actuelles de l'Ancienne Poste.

La construction d'un nouveau bâtiment a enfin été écartée en raison du coût exorbitant de l'opération.

3. Démolition sans bâtiment de remplacement

En cas de démolition de l'Ancienne Poste, nous avons également étudié l'option de disperser l'ensemble des locataires dans de multiples endroits.

Concernant les groupes de musique, la quasi-totalité des gérances refuse de louer des objets pour ce type d'activités. Au Locle, seule une gérance ne refuse pas d'emblée de louer certains de ses locaux pour des activités musicales. Toutefois, il s'agit d'espaces commerciaux ou des bureaux en non-adéquation avec ce type de pratique, principalement au niveau du bruit. En outre, le prix de location serait multiplié environ par dix par rapport à ceux de l'Ancienne Poste. Par conséquent, la plupart des formations connaîtraient de grandes difficultés pour retrouver des locaux de répétition tant au Locle qu'à La Chaux-de-Fonds.

En outre, l'association de l'Ancienne poste devrait renoncer à toute autre forme d'activités telles qu'expositions ou ateliers artistiques. Sans compter qu'elle ne disposerait plus ni de bureau ni de lieu de réunion. Elle n'imagine pas poursuivre son activité dans ces conditions.

La Musique scolaire pourrait continuer ses activités dans les écoles, en particulier dans les salles de cours spéciaux tels que géographie ou histoire, en fin de journée. Seule la salle polyvalente de Jehan-Droz, en cas de non occupation par l'école secondaire permettrait d'accueillir les répétitions de l'Harmonie. En outre, l'acoustique des salles de Jehan-Droz est loin d'être satisfaisante selon les propos de la Musique scolaire. Dans tous les cas, le matériel ne peut être stocké sur place. Les enseignants de la Musique scolaire apprécient particulièrement le regroupement des activités dans un seul endroit, facilitant par là-même la communication et la gestion de la société. Dans la perspective de ce scénario, la Musique scolaire perdrait de son unité actuelle et verrait son organisation se complexifier.

La solution d'un assainissement de l'Ancienne Poste à la charge d'un seul organisme propriétaire de l'édifice nous semble irréalisable tant du point de vue de la légitimité populaire en cas de maintien en propriété communale, que du risque encouru, si l'immeuble était cédé en l'état actuel à une fondation. Les solutions de remplacement sont rares voire inexistantes en cas de démolition de l'Ancienne Poste. Si aucun bâtiment n'était mis à la disposition des utilisateurs, la plupart d'entre eux auraient des difficultés à retrouver des espaces. Seule la Musique scolaire pourrait continuer ses activités dans les écoles. Toutefois, cette possibilité serait loin d'être satisfaisante pour des raisons pratiques de disponibilités des salles et de stockage.

4. Conclusion

La solution retenue et proposée à votre Conseil est celle d'un assainissement à la charge de la commune avec l'octroi d'un droit de superficie à une fondation gérant le fonctionnement du lieu et finançant une partie des travaux, en particulier l'aménagement intérieur. Cette solution permet en effet de conserver un édifice important non seulement pour les locaux qu'il comporte pour des sociétés et des artistes, mais également pour ses autres caractéristiques urbanistiques et patrimoniales. Contrairement aux autres solutions, la grande majorité des locaux de l'Ancienne Poste est aujourd'hui fonctionnelle pour leurs utilisateurs, ce qui permet de se concentrer d'abord sur l'aménagement des espaces publics indispensables au développement d'un tel lieu. Par ailleurs, ce scénario comprend l'obtention de subventions et seul ce projet bénéficie du soutien de M. Felber qui prête son nom pour l'importante recherche de fonds. Enfin, il faut tenir compte de la différence entre la hauteur de l'investissement à la charge de la commune et le coût de la démolition. Cette différence est de 1'279'615.00 fr. en cas de réalisation d'un espace vert et de 1'079'615.00 fr. en cas de réalisation d'un parking.

VII. **Projet d'une Maison de culture et de rencontre**

Dans la présente partie du rapport, nous avons élaboré un projet de centre de culture et de rencontre qui répond aux différents enjeux de la sauvegarde définis ci-dessus.

Le Conseil communal a d'ores et déjà pris des dispositions en vue de la constitution de la Fondation de l'Ancienne Poste. A ce jour, plusieurs personnalités régionales et cantonales se sont déclarées prêtes à s'engager au sein de cette fondation. D'ailleurs, le projet de Maison de culture s'inscrit dans les perspectives du Réseau Urbain Neuchâtelois (RUN) et notamment dans le projet de réseau des trois villes. La culture, en tant que facteur de vitalité urbaine, constitue dès lors un axe de travail important dans cette structure et contribue au rayonnement extérieur du canton.

De part la provenance actuelle et future de ses utilisateurs, le projet de centre de culture et de rencontre de l'Ancienne Poste a une portée régionale. De plus, si l'Ancienne Poste est complémentaire au Bikini Test au sein de l'agglomération formée par les deux villes, ce dernier lieu est avant tout une salle de concert et non un lieu dévolu à la création artistique.

1. **Concept général**

L'Ancienne Poste contribue à l'urbanité de la ville du Locle par la combinaison de ses caractéristiques, notamment son architecture, sa volumétrie, sa situation urbaine et son historicité. Ensemble, celles-ci favorisent des formes de créativité culturelle et de sociabilité. Cette maison a en outre toujours été un lieu de transmission. Toutefois, l'Ancienne Poste comporte un potentiel qui est loin d'être utilisé : les activités rayonnent peu à l'extérieur, le délabrement des façades supplante l'architecture de l'édifice et l'historicité dont il est porteur est méconnue.

L'élaboration d'un projet a ainsi pour objectif de développer les potentialités du lieu, en permettant non seulement le développement d'un centre culturel d'importance régionale, mais également de faire reconnaître un peu plus encore la valeur patrimoniale et architecturale du bâtiment.

Le concept général du projet comporte quatre aspects principaux :

- 1) la poursuite des activités actuelles de création et de transmission culturelle ;
- 2) le développement du potentiel du lieu, en tant qu'espace d'échange et de diffusion culturelle ;
- 3) l'utilisation du bâtiment comme panneau d'accueil de la localité ;
- 4) la mise en place d'une procédure de gestion et de suivi de l'entretien du bâtiment.

Il va de soi que ces éléments constituent la trame du travail de la fondation, en aucune manière la définition politique de l'affectation des espaces. Tous les éléments qui suivent doivent par conséquent être appréhendés au conditionnel.

a) Poursuite des activités culturelles

Il s'agit de faire perdurer l'utilisation actuelle de l'édifice : locaux de répétition pour des formations musicales, ateliers d'artiste, cours de musique et de danse.

Parmi les associations d'importance susceptible de structurer l'établissement, nous pouvons citer :

- 1) la **Musique scolaire** (entresol) : Institution d'intérêt public, la Musique scolaire a pour but de développer le goût de la musique instrumentale chez les élèves des écoles. Plus de 130 personnes sont actuellement concernées par cette institution.
- 2) le **Théâtre onirique** (1^{er} étage) : Association ayant son siège dans le bâtiment, celle-ci a pour but la création de spectacle et offre chaque année divers cours et stages de formation. Plus d'une centaine de personnes gravitent autour de cette association, qui

devrait s'étendre, puisque celle-ci est intéressée à la scène se trouvant sur le même étage.

De multiples associations, plus petites, sont également présentes dans le reste des étages, notamment le Line-Dance (Country-dance), par exemple.

b) Développement du potentiel du lieu

Le projet se doit également d'optimiser les potentialités de l'Ancienne Poste, en tant que lieu de rencontre tant pour la jeunesse dans un espace protégé et que pour le reste de la population. Le projet vise par conséquent à améliorer les synergies et à une meilleure visibilité. Dans cette perspective, le rez-de-chaussée est, par ses volumes et son accessibilité, le lieu idéal pour cette affectation ouverte vers l'extérieur et facilement gérable. Une salle de concert et une salle polyvalente permettent l'organisation de manifestations culturelles, en particulier celles présentant les productions d'artistes régionaux, et d'autres événements tels que conférence, spectacle ou marché couvert. Un café et un espace jeunesse pourraient occuper la partie ouest du rez-de-chaussée.

c) Utilisation du bâtiment comme porte d'entrée de ville

De par sa situation à l'embranchement des deux rues à sens unique traversant la ville du Locle, l'Ancienne Poste est absolument incontournable. Il s'agit donc de profiter de cet emplacement pour faire de l'édifice un panneau d'accueil de la localité, fonction que lui avait déjà attribuée ses constructeurs et que continue de remplir la fresque de la façade orientale. Il n'est donc pas question de repeindre la façade, désormais la marque de l'Ancienne Poste et un symbole de la ville qu'il est nécessaire de conserver. Les façades restaurées dévoilent également un patrimoine architectural, remarquable témoin de l'histoire politique, économique, sociale et culturelle locale. L'ancien Hôtel des Postes devient alors un véritable outil de promotion de la ville du Locle dans le contexte actuel de valorisation du bâti.

L'environnement de l'Ancienne Poste, tels que trottoirs et parcelle, pourrait à futur être aménagé en espace convivial à l'aide de mobilier urbain. Pour des raisons de sécurité, la petite rue à l'ouest de l'Ancienne Poste menant de la rue Marie-Anne Calame à la rue Daniel-JeanRichard est interdite à la circulation et peut dès lors être aménagée en terrasse par le café durant la belle saison. Enfin, compte tenu de l'histoire de l'Hôtel des Postes, notamment la présence de la première école d'horlogerie de la ville, l'édifice pourrait être intégré au parcours "Le Locle horloger".

Compte tenu de l'affectation du bâtiment et son emplacement, l'Ancienne Poste est aussi appelée à collaborer avec le Musée des Beaux-Arts. En effet, le musée est actuellement à la recherche d'une nouvelle visibilité, notamment en raison du trafic automobile. Les deux institutions se répondent visuellement de part et d'autre de la rue et profitent de cette proximité symétrique pour élaborer des synergies et rayonner mutuellement. Comme le mentionne le Recensement Architectural du Canton de Neuchâtel, "*Le regroupement du Vieux Collège, de l'École d'horlogerie, de l'ancien Hôtel des Postes, du monument Daniel JeanRichard, de la fontaine, confère au quartier une place référentielle, une charge symbolique importante au centre de la ville*"¹. Ce regroupement, agrémenté du Musée des Beaux-arts, a tout le potentiel pour devenir, à l'entrée du Locle, une zone dévolue à la culture et à la sociabilité. Cet espace public deviendrait ainsi un lieu de convivialité urbaine oeuvrant tout autant pour la qualité de vie que pour l'accueil des touristes, formant un point de départ pour la découverte du patrimoine bâti de la localité.

¹ Recensement Architectural du Canton de Neuchâtel.- 1992.- *Ancien Hôtel des Postes.*- .- Fiche 2-3.- Neuchâtel : service cantonal de la protection des Monuments et Sites.

d) Procédure de gestion et du suivi du bâtiment

Au vu de l'état actuel du bâtiment et de certaines déprédations, une procédure de gestion et du suivi de celui-ci est indispensable. Si l'organe suprême de la gestion du bâtiment reste la **Fondation**, le suivi opérationnel et quotidien pourrait être assumé par deux structures parallèles et complémentaires, à savoir un Conseil de Maison et des Conseils d'étage. Ceux-ci seront développés au point 3.

e) Conclusion

En ce sens, l'Ancienne Poste contribue autant à l'amélioration de la qualité de vie en tant que lieu de créativité et de sociabilité qu'à ce qu'il est convenu d'appeler la *lisibilité* du Locle. Cette ville héberge un lieu chargé d'histoire où les artistes, en particulier des musiciens, peuvent s'exercer dans des conditions idéales et faire leur preuve devant un public régional. La culture ainsi "fabriquée" concoure en retour à l'image de marque d'une région résolument dynamique.

Il y a également la volonté d'inscrire le projet dans un principe de développement urbain durable en y mêlant des dimensions urbanistiques, culturelles et sociales. En effet, la sauvegarde du bâtiment de l'Ancienne Poste pour y aménager un centre de culture et de rencontre a pour objectif de contribuer à l'amélioration à long terme de l'urbanité de la ville du Locle. Ceci de plusieurs manières : en promouvant et en diffusant la création artistique régionale; en offrant à la population et aux activités culturelles et sociales un espace de rencontre en plein cœur de la cité; enfin, en pérennisant l'urbanisme de la localité par la conservation d'un lieu important architecturalement, historiquement et par son emplacement dans la morphologie urbaine.

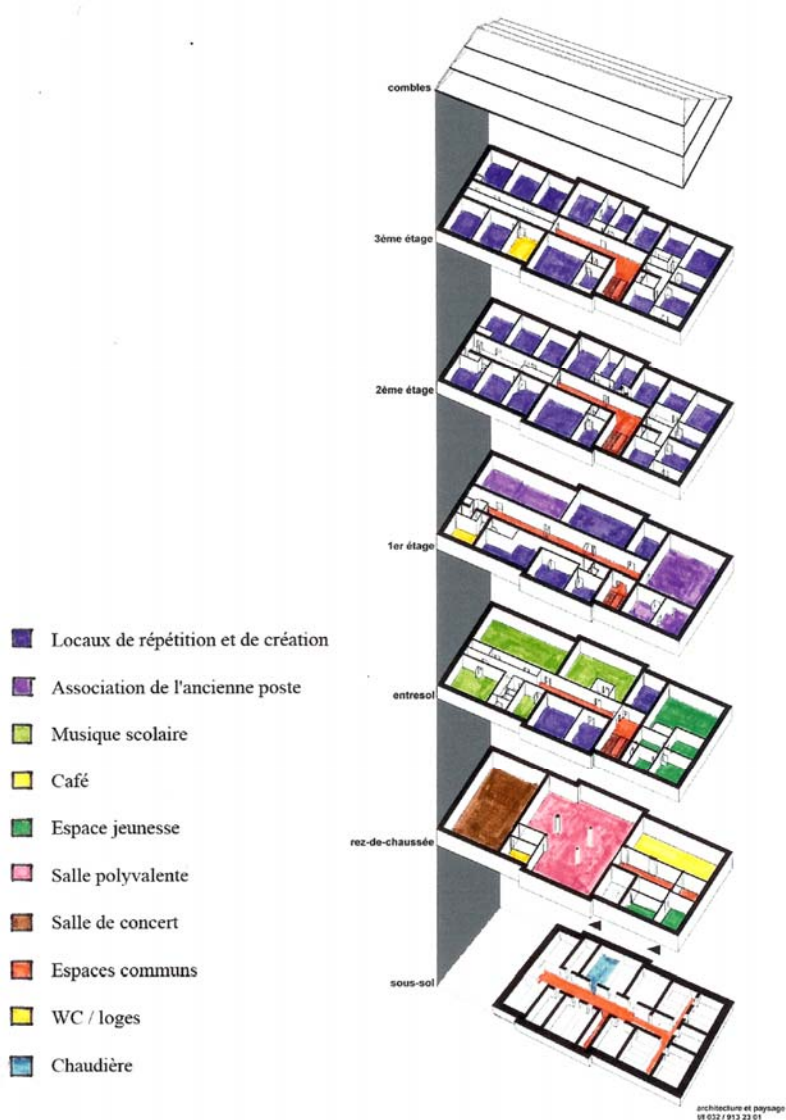


Comme à l'époque de l'Hôtel des Postes, le bâtiment Marie-Anne-Calame 5 structure la ville.

2. Projet d'affectation des espaces de l'Ancienne Poste

L'affectation du bâtiment que nous proposons est développée sur la base de son utilisation actuelle. La réorganisation porte essentiellement sur le rez-de-chaussée dont l'occupation est entièrement nouvelle. Il comprend une salle de concert et une salle polyvalente accueillant ponctuellement spectacle, conférence, débat ou exposition. La partie sud-ouest est aménagée en café avec cuisine et bar alors que la partie nord-ouest est dévolue à un espace jeunesse occupant également une partie de l'entresol.

Le projet de centre de culture et de rencontre de l'Ancienne Poste ne débute pas avec une coquille vide mais s'appuie au contraire sur les activités actuelles quotidiennes des locataires. L'affectation des étages demeure donc celle d'aujourd'hui, puisque Musique scolaire et les autres locataires gardent leurs locaux pour leurs activités respectives. Seule l'association de l'Ancienne Poste laisse ses surfaces de l'entresol pour la venue de l'espace jeunesse.



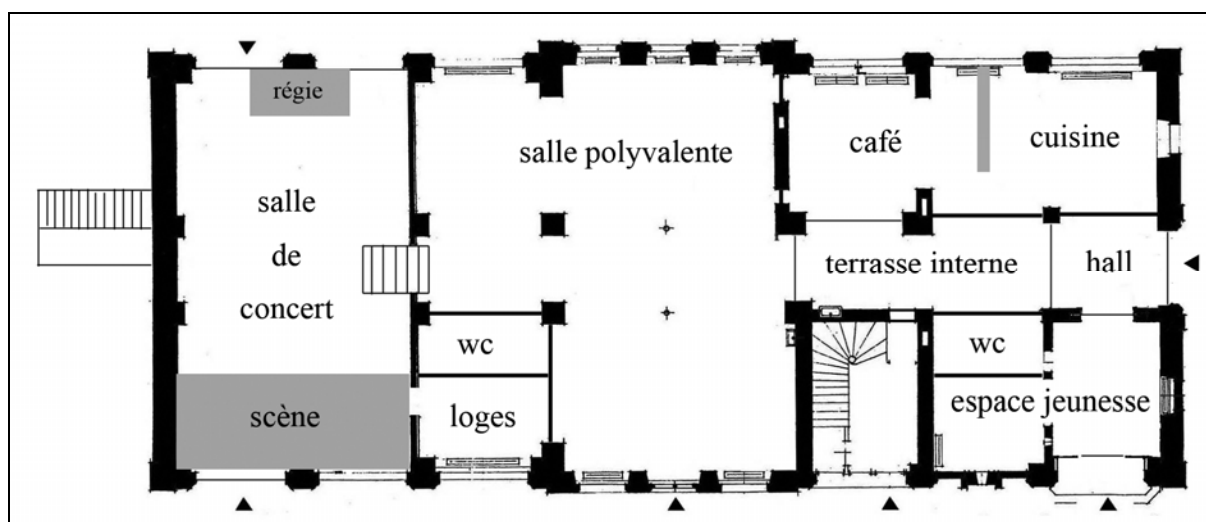
Affectations projetées des locaux de la Maison de la Culture

a) Rez-de-chaussée : l'espace public

Avec leur hauteur de 4 m, les anciens locaux de l'administration postale constituent les espaces les plus vastes et les plus intéressants pour le développement d'un centre de culture et de rencontre. En effet, grâce aux grandes fenêtres qui en font le tour et de par le fait que les structures porteuses soient fort concentrées, le rez-de-chaussée jouit d'une bonne luminosité naturelle. La plupart des parois intérieures ne sont pas porteuses et peuvent par conséquent être abattues sans risques. Les sols sont recouverts de parquets et de carrelage de couleur. Sa situation de plain-pied de tous les côtés favorise son accessibilité et garantit la sécurité en cas de sinistre.

La non affectation actuelle du rez-de-chaussée est l'une des raisons pour lesquelles l'Ancienne Poste apparaît inaccessible aux non-initiés. L'entrée de l'escalier intérieur constitue la seule brèche qui relie le domaine public aux espaces intérieurs. Pour qu'un centre de culture et de rencontre puisse rayonner vers l'extérieur, il doit impérativement disposer, au rez-de-chaussée, d'un espace ouvert qui serve de trait d'union avec le monde extérieur.

C'est pourquoi, nous proposons la création d'un espace public intérieur comprenant trois parties principales : une salle de concert, une salle polyvalente et un café. L'entrée principale du rez-de-chaussée est aménagée sous l'arche de la façade occidentale, comprenant un hall et menant à une terrasse. Des sorties de secours se trouvent au nord et au sud, dans le garage.



Un espace public au rez-de-chaussée

Salle polyvalente

Au milieu du rez-de-chaussée se trouve la salle la plus vaste du bâtiment une fois supprimées les parois actuelles non porteuses. Il s'agit de profiter de cet espace lumineux pour y aménager une salle polyvalente apte à accueillir des manifestations de toutes sortes : spectacles, expositions, conférences, débats, marchés, foires commerciales ou culturelles. La salle peut évidemment être louée à une société locale lors d'une manifestation, à une entreprise pour des banquets ou encore proposer un événement lors de vernissage au Musée des Beaux-Arts. Cet espace couvert peut également jouer le rôle de place publique hivernale lorsque le temps ne permet plus d'envisager un événement sur la place du marché.

Salle de concert

Dans l'actuel garage, une salle de concert permanente est aménagée, comprenant une scène et une régie fixe. La vocation de cette salle est notamment d'être un outil de

promotion d'une culture régionale, en premier lieu celle produite dans l'Ancienne Poste ou peu diffusée dans les endroits habituels tels que salle de musique, théâtre ou cinéma. En ce sens, il ne s'agit pas de se substituer à La Grange, au Casino ou au Lux, ni même au Bikini Test de La Chaux-de-Fonds, mais d'en être un complément axé avant tout sur les artistes régionaux de musiques actuelles.

Ce projet de salle de concert, demandant un certain investissement, pourrait néanmoins être différé. En effet, l'affectation de cet espace en parking couvert payant (6 places)¹ en lieu et place du projet de salle de concert permettrait une rentrée de location intéressante pour la fondation. La salle centrale pourrait par conséquent être affectée dans un premier temps, non seulement comme salle polyvalente, mais également en salle de concert. Il appartiendra à la fondation de déterminer la stratégie la plus judicieuse, compte tenu de sa politique de financement.

Espace Jeunesse

Dans la perspective de créer un centre de culture et de rencontre, l'aménagement d'un espace dévolu à la jeunesse est parfaitement adapté. En effet, un lieu spécifique pour les jeunes de 13 à 18 ans vient compléter l'offre d'activités de l'Ancienne Poste.

Actuellement, il existe un espace jeunesse – le DJ'13 – à la rue Daniel-Jeanrichard 13 dans des locaux que la Ville loue à un privé avec un bail renouvelable d'année en année. Les travaux réalisés dans ces locaux sont amortis. Les animateurs trouvent leurs locaux adéquats pour leurs activités car ils apprécient l'existence de plusieurs pièces réparties sur différents étages davantage qu'une grande surface. La visibilité depuis la rue leur apparaît également essentielle pour faciliter l'accessibilité des jeunes. Toutefois, le bâtiment n'offre pas de local annexe pour d'autres activités. Il n'est donc pas possible d'y organiser des manifestations importantes.

Le DJ'13 a, par le passé, déjà organisé, dans les locaux de l'Ancienne Poste, certaines manifestations qui ont rencontré un franc succès. Fruit d'une collaboration avec l'association de l'Ancienne Poste, elles ont eu un écho positif parmi tous les cercles de participants.

Il est néanmoins important pour les animateurs du DJ'13 d'être séparés des autres activités car le mélange possible des jeunes de 13 à 18 ans avec des plus âgés peut poser problème, notamment lors de soirées. Il s'agit là d'une tranche d'âge plus sensible que celle regoupée par la Musique scolaire.

L'installation du DJ'13 dans les locaux nord-ouest de l'Ancienne Poste du rez-de-chaussée, comportant une entrée indépendante, à l'entresol, permettrait de rationaliser l'affectation du bâtiment. De plus, l'existence d'une cuisine pour une surface de 140 m² environ serait particulièrement appréciée. Enfin, la proximité de la salle polyvalente permettrait d'améliorer un peu plus encore l'offre d'activités de l'Espace jeunesse.

Aménagement d'un café

L'Ancienne Poste a longtemps abrité des cercles, notamment celui de l'Union républicaine, où l'on venait se délasser entre amis en buvant un verre ou en jouant au billard, aux cartes, mais aussi s'informer à travers la lecture de journaux.

Le projet d'aménagement des locaux réserve un espace "café-cuisine" au rez-de-chaussée qui pourrait également joué le rôle de cafétéria du Musée des Beaux-Arts. Sa réalisation n'est pas prioritaire et il appartiendra à la Fondation d'en étudier la pertinence.

¹ A l'heure actuelle, cet espace accueille déjà deux véhicules.

b) Étages : les espaces de création et de transmission culturelle

Actuellement, les étages de l'Ancienne Poste sont complètement utilisés par des groupes de musique, des artistes et des associations à buts culturels. Ils y trouvent des locaux en adéquation avec leurs activités, notamment en terme d'acoustique et de volume, mais aussi à des prix de location modestes. Par conséquent, l'objectif du projet est de continuer de mettre à disposition des locaux pour ces pratiques créatrices et de développer les activités de transmission culturelle, tout en mettant en avant des associations majeures, en tant qu'empruntes structurant le bâtiment. Ainsi, dans les étages, les associations d'importances pourront être la Musique scolaire, l'Espace de Jeunesses et la Théâtre onirique.

Reste que la plupart des espaces aux étages supérieurs, conçus à l'origine comme des appartements de deux à trois pièces, sont actuellement utilisés par des groupes de musique ou des particuliers comme locaux de répétition, ateliers d'artistes ou studios d'enregistrement. Ces espaces sont actuellement fonctionnels, en grande partie grâce aux locataires qui ont apporté des transformations en matière d'isolation phonique ou de peinture.

L'entresol regroupe plusieurs locaux de différentes tailles. Les grandes fenêtres cintrées et les beaux parquets de bois lui donnent un cachet particulier. Cet étage est en majorité occupé par la Musique scolaire ainsi que par deux locaux de répétition, les bureaux de l'association de l'Ancienne Poste et une salle polyvalente.

Le premier étage, avec ses plafonds à plus de 3,40 m, abrite les surfaces les plus vastes après le rez-de-chaussée. Le premier étage pourrait accueillir également les bureaux de la fondation de l'Ancienne Poste, mais aussi le Théâtre onirique.

Quant aux combles, il n'est pas prévu de les utiliser autrement que pour l'entreposage de matériel. Elles ne peuvent être chauffées sans isoler préalablement la charpente. En cas d'usage public, elles devraient être reliées à l'escalier de secours. Dès lors, un tel aménagement ne peut être envisagé dans l'immédiat par la Fondation.

Principes de mise en oeuvre

Le projet de centre de culture et de rencontre de l'Ancienne Poste ne part pas de rien, mais se développe à partir des activités actuelles. Une rénovation complète des espaces est non seulement impensable pour des raisons financières, mais aussi parce qu'elle contreviendrait à un des buts de la sauvegarde du lieu. A savoir, la poursuite des activités actuelles dans des conditions analogues, notamment en maintenant des loyers abordables. Et comme tous travaux entrepris dans les locaux seront reportés sur les loyers, il convient uniquement d'effectuer ce dont les locataires ont besoin, soit le remplacement des fenêtres prévu dans l'assainissement du gros-œuvre et la remise en état de l'alimentation électrique avec comptage séparé et petit tableau de distribution intérieure. Cette réfection ayant déjà été effectuée à l'entresol et au premier étage, il reste à la terminer au deuxième et troisième étages. L'installation de radiateur relié au chauffage central peut être effectuée en fonction des fonds recueillis par la fondation.

Il s'agit donc, avant tout, de focaliser l'énergie de la fondation sur l'aménagement d'un espace public au rez-de-chaussée, véritable instrument de promotion du centre de culture et de rencontre. Celui-ci contribue au rayonnement du centre de culture et de rencontre permettant à la fondation de rechercher plus efficacement des fonds.

Les locataires peuvent effectuer des travaux de réfection de leur local, particulièrement au niveau de l'isolation phonique, de la peinture et de la menuiserie. Cette participation des locataires contribue à améliorer l'état du bâtiment tout en générant des économies. La participation de la fondation aux frais de matériel, par exemple sous forme de réduction temporaire de loyer, aura un effet motivant. Les locataires étant pour certains des associations, ils peuvent rechercher eux-mêmes des fonds pour le financement partiel de

leurs travaux. Afin d'assurer une plus-value pour le bâtiment, ces travaux doivent être coordonnés par un architecte membre ou proche de la fondation qui accompagnera et conseillera les utilisateurs. Il s'agit également d'éviter l'emploi de matériaux inappropriés, lesquels pourraient provoquer des dégâts à long terme. En outre, cette manière de procéder permet de veiller au respect des prescriptions anti-incendie.

3. Gestion et structure de la Maison de la culture

La gestion financière et la politique d'occupation et d'entretien du centre est primordiale. Pour ce faire, divers organes verront le jour.

Fondation

La Fondation est l'organe suprême de l'Ancienne Poste. A but non-lucratif, la Fondation recherche activement des fonds pour le financement des aménagements du centre et assure le bon fonctionnement de ce dernier. Celle-ci est dotée d'un capital initial de 50'000.00 francs et ses ressources financières seront constituées du prix des loyers, des contributions, de legs, de dons d'institutions de droit public ou privé, morale et physique.

Les organes de la Fondation sont :

- 1) Le Conseil de Fondation ;
- 2) Le Comité exécutif ; Celui-ci est en charge des aspects opérationnels du centre.
- 3) L'organe de révision : En charge de la vérification des comptes, celui-ci rend annuellement un rapport au Conseil de Fondation.

Enfin, L'Etat est l'autorité de surveillance de la Fondation.

La constitution de la fondation est de la compétence du Conseil communal. Un rapport d'information sera établi à l'attention de votre Conseil au moment opportun.

Le comité est chargé de gérer les locaux et de promouvoir l'ensemble du projet de centre de culture et de rencontre. Il assure également les relations publiques.

Commissions

La Fondation peut nommer des commissions fixes ou temporaires selon ses besoins. Trois commissions pourraient notamment voir le jour :

- 1) une commission de construction supervisant, parallèlement à la Commune, la bonne marche des travaux d'assainissement ;
- 2) une commission financière recherchant des fonds et gérant les budgets et les comptes ;
- 3) une commission culturelle ayant pour mission de coordonner les différentes utilisations des locaux de la fondation, en particulier les espaces publics, et proposant la réalisation de certaines manifestations. Celle-ci a également pour but de mettre à profit les synergies entre les activités existantes et de tisser un réseau à l'échelon local et régional pour l'organisation d'événements. La réalisation d'un règlement de fonctionnement précisant les démarches administratives et promotionnelles à entreprendre pour l'organisation de soirée devrait être établie.

Proposition d'une structure de gestion de l'entretien du Centre

Comme relevé précédemment, au vu de l'état actuel du bâtiment et de certaines déprédations, une procédure de gestion et du suivi de celui-ci est indispensable. Si l'organe suprême de la gestion du bâtiment reste la **Fondation**, le suivi opérationnel et quotidien de l'entretien pourrait être assumé par deux structures parallèles et complémentaires. L'une pourrait qualifiée d'horizontale, l'autre de verticale :

- 1) **Conseil de Maison** : Organe principal de suivi de la gestion d'ensemble du bâtiment, celui-ci regroupe des délégués des différents groupes et associations

résidant. Il aurait pour but de suivre et de garantir l'entretien et la tenue du bâtiment. Sa première démarche consistera à établir, en accord avec la fondation, un règlement de Maison. Celle-ci stipulerait, entre autres, les exigences relatives à l'entretien du bâtiment et l'accessibilité de celui-ci.

2) **Conseils d'étage** : Parallèlement au Conseil de Maison, une gestion par étage nous a semblé primordiale, afin de responsabiliser au mieux les résidents. Ainsi, une association de référence pourrait contrôler et garantir l'entretien de son étage en collaboration avec les autres locataires.

La Musique scolaire, pour le premier étage, et le Théâtre onirique, pour le deuxième, nous ont déjà donné leur intérêt pour assumer cette tâche.

Il est à relever que les dégradations actuelles s'expliquent entre autres par le sentiment d'abandon du bâtiment. La mise en place d'une telle procédure permettrait de responsabiliser un peu plus encore les locataires et répartir ainsi sur des bases positives. Ce d'autant plus que majorité des activités de l'Ancienne Poste, c'est-à-dire les répétitions, les cours de musique et les animations, sont gérées par les locataires eux-mêmes. La mise en place d'organes favorisant une prise de conscience de la nécessité de respecter l'intérieur du bâtiment est donc particulièrement important.

Toutefois, la création des organes de gestion du bâtiment reste du ressort de la Fondation.

4. Plan financier

Dans sa séance du 12 mai 2009, la commission financière de la Ville du Locle a discuté des diverses perspectives liées à l'avenir de l'Ancienne poste. Si le projet de rénovation a été salué par la plupart des commissaires, certains d'entre eux ont néanmoins rendu attentif le Conseil communal à la nécessité de présenter un « plan financier » relatif au fonctionnement futur de la Fondation.

Les motivations liées à cette demande reposaient sur le fait qu'en cas d'exercices déficitaires, la Fondation pourrait envisager soit d'augmenter de manière conséquente les loyers, soit de se dissoudre.

Il est à relever cependant que la Fondation partirait avec des comptes équilibrés, sans créance ou passif à rembourser. Elle serait également assujettie placée sous la surveillance d'une corporation publique, l'Etat, dont elle relève par son but (art. 84 du Code civil).

a) Comptes prévisionnels

Sur la base notamment des comptes de charges et produits antérieurs, nous pouvons vous présenter le compte de résultat prévisionnel suivant :

M.-A. Calame 5 :

eau & énergie	0.00	(5000)	à répartir par décompte de charges locataires
Entretien	30'000.00		entretien courant sans luxe
salaires concierges	0.00	(6500)	à répartir par décompte de charges locataires
assurances & divers	10'000.00		ECAP/eaux & glaces / RC / contrat détection incendie
Amortissements	0.00		
frais de gestion	3'000.00		
intérêts passifs	0.00		
total des charges	43'000.00		
Revenus	54'000.00		loyers nets (= sans les charges)

Nous tenons à préciser que celui-ci doit être considéré à titre propositionnel, puisque la Fondation pourra déterminer sa propre politique de gestion du bâtiment.

En annexe, nous avons également inséré les comptes (2006 à 2008) des charges et produits du bâtiment. Toutefois, ces derniers doivent être relativisés. En effet, les coûts d'entretien sont réduits au strict minimum et les locaux du rez-de-chaussée ne sont pas loués. Les charges inhérentes à leur occupation ne sont donc que partiellement réparties sur les utilisateurs.

b) Commentaires

Charges

Les charges ont été estimées à 43'000.-. Le montant destiné à l'entretien est actuellement de 5000.- et passerait donc à 30'000.-, permettant ainsi d'assurer un suivi normal du bâtiment.

Au niveau du poste « eau & énergie » et du « salaire du concierge », ceux-ci seront reportés sur les locataires, puisque le rez-de-chaussée accueillera à futur des locataires (Dj'13, ...). Par ailleurs, la pose de compteurs individuels semble souhaitable afin de responsabiliser chaque locataire sur sa gestion de sa consommation d'eau et de chauffage. Pour rappel, le chauffage se compose de 40% de frais fixes (ramonage, ...) et de 60% de frais variables, dépendant de chaque utilisateur. L'acompte de charges (eau, électricité communs, chauffage, conciergerie) moyen devrait s'élever entre Fr. 150.-/180.-. Il est à relever toutefois que la mise en place de nouvelles fenêtres permet généralement de diminuer le coût d'énergie de 20 à 30%. De plus, l'installation d'une nouvelle chaudière rendra plus efficace le chauffage général.

Revenus

A futur, la location des espaces sera de la compétence de la Fondation qui établira les baux.

Le loyer net moyen est actuellement de 85.- par local (hors musique scolaire). Le montant de 54'000.- de loyers nets, inscrit dans le résultat prévisionnel, comprend les revenus actuels (27'000.-) et les revenus futurs du rez-de-chaussée. Dès lors, la Fondation pourra soit augmenter les loyers des résidents actuels, en passant le loyer mensuel moyen par exemple de 85.- à 170.-, soit louer les locaux du rez-de-chaussée (pour exemple, l'association de jeunesse, établie à la rue Daniel JeanRichard 13, paie à l'heure actuelle 1'800.- de loyer net par mois (et 700.- de charges)¹. Il va sans dire que ces deux alternatives sont complémentaires et corrélatives, une limitation des loyers dans les étages passant par un taux d'occupation optimal au niveau du rez-de-chaussée.

En date du 19 mai 2009, le Conseil communal a rencontré différents locataires de l'Ancienne Poste pour leur faire part à nouveau de cette probable augmentation de loyers en cas de rénovation du bâtiment. La trentaine de locataires présents ont rappelé qu'ils s'attendaient à une augmentation de loyers et que les montants avancés leur paraissaient raisonnables, ce d'autant plus que le confort serait amélioré. De plus, selon eux, les coûts d'un seul et même local se répartissent généralement sur plusieurs utilisateurs.

Compte tenu des améliorations qui seront réalisées et de l'accord des utilisateurs, ce loyer peut aisément être augmenté sans pour autant devenir prohibitif. Cette limite tolérable est assurée par l'unique et symbolique redevance de 1.00 fr. pour le droit de superficie accordée à la Fondation.

¹ De plus, comme précisé au point VII.2.a, une location de 6 places de parc pourrait voir le jour, dans les premières années, dans la salle est du rez-de-chaussée, occasionnant une rentrée d'argent de plus de 7'000.00 francs par an.

Conclusion

En conclusion, de part le fait qu'elle débiterait son exercice financier sans passif, la Fondation peut escompter percevoir des revenus suffisants pour couvrir ses charges de fonctionnement. D'ailleurs, le marché de ce type de locaux étant relativement tendu, les locaux, notamment au rez-de-chaussée, trouveront facilement preneur. De plus, en tant qu'organe financier privé, celle-ci pourra drainer, à l'avenir, des fonds étrangers pour couvrir des frais extraordinaires ou des investissements futurs.

VIII. Conclusion

Par cette demande de crédit, le Conseil communal souhaite marquer la volonté de son engagement pour un développement durable du bâtiment et de la culture en ville du Locle. Ces travaux conditionnés à la mise en place d'une Fondation permettront la pérennité de cette bâtisse, historique, et le développement des activités qui s'y déroulent. Précisons encore que l'utilisation et le rayonnement régionaux viennent en complémentarité avec les autres structures culturelles existantes.

La sauvegarde de l'Ancienne poste s'inscrit dans le cadre des dossiers de candidature des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle au patrimoine mondial de l'UNESCO et du réseau urbain neuchâtelois (RUN).

De même, cette rénovation va dans le sens d'une politique de revalorisation du centre ville, pour laquelle un certain nombre d'initiatives publiques et privées ont déjà vu le jour.

Le Conseil communal tient à soulever encore que le Canton, la Confédération et la Ville de La Chaux-de-Fonds, par leurs promesses de subventions respectives ont aussi à cœur de voir la concrétisation de ce projet.

Enfin, compte tenu des éléments présentés dans ce rapport, en particulier dans l'étude sur le rôle de l'Ancienne Poste pour la création musicale régionale et les besoins des locataires, ainsi que dans l'étude sur l'avenir de l'Ancienne Poste, nous vous proposons de classer la motion du groupe libéral-ppn remise en annexe.

Au vu des arguments précités et certains que vous en admettez le bien-fondé, nous vous demandons, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir accepter le présent rapport et de voter les arrêtés suivants :

Le Conseil général de la Commune du Locle,
Vu le rapport du Conseil communal du 10 juin 2009,
Vu la Loi sur les communes du 21 décembre 1964,
sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

PREMIER ARRÊTÉ

Article premier.- Un crédit de 3'585'000.00 fr. est accordé au Conseil communal pour l'assainissement de l'immeuble M.-A.-Calame 5 et la constitution de la fondation ci-dessus.

Art. 2.- La dépense sera portée aux comptes :
- 503.062 pour les travaux de gros-œuvre
- 503.063 pour les travaux de second-œuvre
et amortie au taux de 3.5 %.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement du crédit.

Art. 4.- L'engagement de la dépense est conditionné à la constitution de la fondation.

Annexes

1. Motion du 25 novembre 1998 de M. Vladimiro Zennaro et consorts (Lib-PPN) Avenir de l'ancienne poste (M.-A.-Calame 5)

"Le Conseil général demande au Conseil communal d'examiner l'avenir qu'il convient de réserver au bâtiment de l'Ancienne Poste. Cette étude devra tout d'abord définir les besoins effectifs des utilisateurs actuels ou potentiels et vérifier l'adéquation des locaux aux utilisations retenues. Elle prendra également en compte les autres locaux disponibles en ville du Locle. Elle devra déboucher sur un certain nombre de scénarios sans a priori sur le maintien ou non du bâtiment ni sur la préservation de celui-ci en propriété communale. Chaque scénario présentera les répercussions financières qu'il engendre ainsi que les possibilités de rentabilisation des investissements qu'il comporte".

2. Compte de fonctionnement 2006 – 2008 de M.-A. Calame 5

Comptes	2008	2007	2006
eau & énergie	3'884.60	3'164.05	9'562.80
Entretien	4'822.55	82.00	5'543.25
salaires concierges	6'338.05	11'552.90	11'657.15
assurances & divers	6'449.70	5'813.05	6'461.95
Amortissements	0.00	0.00	0.00
frais de gérance	1'128.75	1'112.60	1'103.75
intérêts passifs	0.00	0.00	0.00
total des charges	22'623.65	21'724.60	34'328.90
revenus bruts	27'061.00	27'096.00	26'876.00
Différence	-4'437.35	-5'371.40	7452.00

Pour rappel, les locaux du rez-de-chaussée ne sont pas loués, expliquant les revenus bruts relativement faibles et les charges liées à l'eau et l'énergie, qui ne sont pas réparties sur les locataires éventuels. De plus, les montants d'entretien sont réduits au strict minimum.

SOMMAIRE

I. Introduction.....	1
II. Présentation de l’Ancienne Poste.....	3
1. Histoire	
2. Caractéristiques urbanistiques et architecturales	
3. Situation géographique	
III. Exposition du rôle de l’Ancienne Poste et des enjeux.....	5
1. Besoins des utilisateurs et adéquation des locaux	
a) <i>Informations générales</i>	
b) <i>Appréciations des utilisateurs</i>	
2. Rôle général de l’Ancienne Poste	
a) <i>Lieu de répétition musicale</i>	
b) <i>Lieu de création</i>	
c) <i>Lieu de formation</i>	
d) <i>Lieu de représentation</i>	
3. Conclusion	
IV. Enjeux de l’assainissement du bâtiment.....	8
1. Enjeux culturels et sociaux	
2. Enjeux urbanistiques et patrimoniaux	
3. Conclusion	
V. Etude financière sur l’avenir du bâtiment.....	11
1. Etat du bâtiment	
2. Coûts d’assainissement	
a) <i>Devis pour l’assainissement du gros-œuvre</i>	
b) <i>Travaux d’assainissement secondaire</i>	
c) <i>Devis pour les travaux du second-oeuvre</i>	
3. Subventions acquises	
4. Coûts de démolition	
VI. Différents scénarios et projet retenu.....	15
1. Assainissement du bâtiment et octroi d’un droit de superficie à une fondation	
2. Démolition avec bâtiment de remplacement	
3. Démolition sans bâtiment de remplacement	
4. Conclusion	
VII. Projet d’une Maison de culture et de rencontre.....	19
1. Concept général	
a) <i>Poursuite des activités culturelles</i>	
b) <i>Développement du potentiel du lieu</i>	
c) <i>Utilisation du bâtiment comme porte d’entrée de la ville</i>	
d) <i>Procédure de gestion et du suivi du bâtiment</i>	
e) <i>Conclusion</i>	
2. Projet d’affectation des espaces du bâtiment	
a) <i>Rez-de-chaussée : l’espace public</i>	
b) <i>Etages : les espaces de création et de transmission culturelle</i>	
3. Gestion et structure de la Maison de la culture et de rencontre	
VIII. Conclusion et arrêtés.....	30