

# Rapport de la sous-commission des comptes 2018

## Dicastère de M. Théo Huguenin-Elie (DUBRE)

---

### Composition de la sous-commission

Membres : Monsieur Hughes Chantraine UDC, rapporteur  
Monsieur Nathan Erard POP  
Monsieur Daniel Surdez PLR

La sous-commission s'est réunie le jeudi 21 mars 2019 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 suivant-e-s :

- Centre 150 : Mme Sarah Steinweg Clark, pour le centre relatif aux transports
- Centres 200, 201, 210, 211, 212 et 240 : MM. Antoine Guilhen (architecte communal, chef de service) et Fernando Soria (administrateur) pour le service des bâtiments et du logement (SBL)
- Centres 250 et 755 : Mme Anne-Véronique Robert (responsable des permis de construire), MM. Philippe Carrard (urbaniste communal, responsable du secteur planification et aménagement du territoire) et Yanick Stauffer (responsable du secteur marketing urbain, commerce, immobilier et foncier) pour le service d'urbanisme, des mobilités et de l'environnement (SUME)
- Centres 701, 712, 720, 721 et 770 : MM. Pierre Schneider (ingénieur communal, chef de service) pour le Service technique (ST) incluant désormais la géomatique et Jacques Vidal (responsable de la station d'épuration des eaux - STEP)

### Remarques générales

Le Directeur souligne l'attitude très positive des collaborateurs travaillant au sein du Dicastère. L'équipe est dotée de personnes à fortes qualités

professionnelles et humaines. Des solutions positives sont facilement trouvées.

Le Patrimoine est le seul secteur rencontrant quelques soucis. Les difficultés de recrutement rendent le poste d'architecte du patrimoine compliqué à repourvoir. L'année 2018 a été marquée par le départ de l'architecte responsable, son remplacement qui n'a pas donné satisfaction et un intérim géré actuellement par la responsable des permis de construire. Ne pouvant repourvoir ce poste à l'identique, il a été décidé de transférer une partie de celui-ci aux permis de construire pour le volet protection du patrimoine, en renforçant ce secteur d'un 50% et de rechercher une personne pour la valorisation du patrimoine également à 50%, sous la responsabilité du responsable du marketing urbain, commerce, immobilier et foncier. Une personne de qualité a été ici engagée en CDI pour l'instant.

Le secteur architectural du SBL a également dû être renforcé, le chef de service devant jusqu'à présent être trop présent sur les chantiers, voire même au dessin.

Plusieurs remplacements devraient avoir lieu en cascade ces prochaines années et sont déjà préoccupants (ingénieur communal, responsable des permis de construire, chef de service du SBL). Le marché est asséché et être concurrentiel face au privé est compliqué. Une problématique à laquelle font également face tant le Canton que la ville de Neuchâtel.

A la demande d'un commissaire de savoir si certaines de ces tâches pourraient être mandatées à l'extérieur, il est indiqué qu'en effet cela est souhaité et déjà effectué pour certains grands projets (par exemple pour les plans de détails de rénovation de l'Ancien Stand ou le futur dossier du Châtelot), d'autant que les architectes de la place sont demandeurs.

Un commissaire s'enquiert de la nécessité d'avoir absolument un architecte pour le patrimoine, ou si nous pouvons imaginer un partenariat avec une association patrimoniale. Un tel partenariat ne peut être envisagé pour ce poste, il faut vraiment beaucoup de temps à disposition et quelqu'un qui puisse aller sur le terrain. Il s'agit également d'avoir un bon technicien. De plus, certaines personnes qui pourraient faire ce travail sont également en

lien avec la Ville pour des dossiers en tant que requérants et pourraient avoir des conflits d'intérêts. La solution actuelle, avec la nouvelle personne pour la promotion du patrimoine et le côté technique au service des permis de construire semble être la bonne.

## **150 – Transports**

Le montant moindre relatif à la vente des cartes CFF en 2017 a été récupéré, il s'agissait en effet d'une erreur d'imputation, ce qui explique la somme importante indiquée pour l'année 2018 cumulant les deux années. A la demande d'un commissaire, la logique des amortissements d'étude est expliquée (amortis sur 5 ans pour les crédits réalisés ou l'année même si le projet n'est pas réalisé).

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

L'année 2018 a été très intense pour le service. Il y a eu tout d'abord la rénovation de trois immeubles locatifs sur la rue Fritz-Courvoisier ainsi que la rénovation de nombreux appartements vétustes. Les ascenseurs de la Gare ont également beaucoup occupé le service, ce chantier ayant présenté de nombreuses difficultés, notamment au niveau de la coordination (la structure organisationnelle des CFF est complexe) et des exigences des CFF. Leur réouverture se fera avec un léger retard, mais le budget devrait être respecté et l'installation sera ensuite opérationnelle pour une trentaine d'années.

Au niveau des charges RH, l'ensemble du personnel de la gérance a été rapatrié au centre 200 comme prévu par le budget. Elles sont ensuite facturées aux centres concernés par des imputations internes. Ceci permet de rendre visibles les coûts effectifs de chaque centre, notamment la gérance qui doit être autofinancée.

Le budget a été respecté, il n'y a pas eu d'imprévus trop importants.

L'évolution des imputations internes, qui inclut le travail effectué par la gérance, les techniciens et les finances, est expliquée. Ces imputations internes ont été modifiées au fil des ans pour plus de logique. Le système actuel semble maintenant être le bon et devrait se stabiliser.

A la demande d'un commissaire de savoir s'il pourrait être envisagé d'externaliser le service de conciergerie, il est répondu par la négative, le travail étant régulier et efficient à l'interne.

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

Les charges RH comprennent les concierges des bâtiments publics.

La diminution des locations provient notamment du fait que des bâtiments ont été changés de centres, selon les données des finances. La baisse par rapport au budget sur les locations d'objets vacants est due au fait que certains objets qui étaient considérés dans la comptabilité comme louables, surtout sur le site des anciens Abattoirs, ne l'étaient pas. Ils ont finalement été enlevés des locations, diminuant cette ligne. Les locations des salles à l'interne ont diminué, à l'inverse, les locations externes ont augmenté, notamment aux anciens Abattoirs. Il est cependant à noter que certains travaux ont perturbé les locations à la Maison du Peuple et aux anciens Abattoirs.

### **210 – Gérance-secrétariat**

Désormais tous les honoraires sont facturés, comme une gérance privée. Les assurances techniques sont imputées aux bâtiments concernés, ce qui explique la différence avec le budget.

### **211 – Bâtiments locatifs**

La réfection de 16 appartements avait été budgétée. Au final, ce sont 20 objets qui ont été rénovés. La gestion de cette ligne est extrêmement précise. Les améliorations apportées à un bâtiment, ou les hausses de loyers pour les appartements, ont des effets sur le bilan, générant une plus-value permettant de rénover davantage que budgété. Ceci n'est cependant valable que si les travaux amènent cette plus-value. En effet, certains chantiers, qui sont nécessaires à la remise en location d'un appartement, n'engendrent pas cette plus-value et donc restreignent les possibilités supplémentaires d'investissement.

Le résultat supérieur au budget de ce chapitre vient des ventes d'immeubles. Un commissaire regrette que seul le montant net apparaisse dans les comptes, ce qui manque de transparence.

Le fonds à vocation énergétique, décidé en 2018, a été utilisé pour des travaux en lien avec l'énergie solaire. Cet élément permet d'avoir des moyens à disposition pour ce type de travaux.

Au final, ce sont CHF 700'000.- de travaux en plus qui ont pu être réalisés, sans péjorer le résultat de la gérance, grâce aux différents éléments exposés ci-dessus.

Un commissaire demande ce que représente la ligne "chauffage d'objets vacants". Il est expliqué que la répartition des charges se fait en pourcent par appartement. Cette proportion apparaît ici pour les appartements vides. La question des compteurs thermiques par appartement prend tout son sens, même si leur installation pose bien des problèmes techniques.

## **212 – Parkings**

Bon résultat dû surtout à de faibles frais de déblayement. Le parking de l'Hôpital et celui de Volta ont connu une forte augmentation des baux à l'année.

## **240 – Domaines**

Le vin présente un résultat net de CHF 2'700.-, il est donc autoporteur. Le bénéfice ne peut pas être amélioré car nous sommes sur un prix coûtant pour le vin offert par la Ville. De même, le vin présenté à la fête de mai est acheté au prix coûtant par le service des sports et revendu avec un bénéfice, versé au service des sports pour son travail durant la fête. Un dialogue de qualité a à nouveau été instauré avec le vigneron, ce qui se ressent sur le vin, à tous les niveaux. Il a de plus accepté de réduire le stock maintenu à la Ville et procède désormais à plusieurs livraisons par an.

## **250 – Foncier**

L'augmentation des vacants est due au fait qu'il s'agit désormais de vider le site de la scierie. L'Etat a confirmé vouloir s'y installer, ce qui est une très bonne chose.

## **701 – Service technique / 712 – Constructions nouvelles**

Le service a eu beaucoup à faire en termes d'organisation. Un nouveau collaborateur, technicien en génie civil et signalisation, a pu être engagé au 1<sup>er</sup> septembre afin de préparer la reprise du domaine "signalisation et marquage routier en Ville", auparavant géré par la sécurité publique. Un EPT a donc été transféré au service technique. Quasi simultanément, le départ de la cheffe de service de la géomatique a demandé une réorganisation et le service a été intégré au service technique. Celui-ci est ainsi désormais composé de 3 secteurs : génie civil et signalisation (travaux routiers, canalisations et signalisation), STEP et géomatique. A côté de cela, le suivi des différents chantiers s'est poursuivi, notamment Crêt-Manège, qui était très lourd à gérer, avec notamment les contraintes amenées par la législation touchant les CJ. De nouveaux aménagements à la place de l'Hôtel-de-Ville, sur la rue des Sagnes et la rue de l'Avenir ont été réalisés. L'entretien constructif d'une dizaine de canalisations a également été effectué et trois murs de soutènement ont été restaurés. Ce dernier point entraîne souvent passablement de démarches afin de déterminer à qui revient la charge ; à la Ville ou aux propriétaires. Finalement, une passerelle a également été renforcée près du Doubs.

La forte augmentation au niveau des charges vient du fait qu'un crédit d'étude du PGEE (plan général d'évacuation des eaux) a été basculé en fonctionnement, tant dans les charges qu'au niveau des subventions. Le dépassement constaté sous planification et projections de tiers s'explique par les quelques mandats donnés à l'extérieur, nécessaires à la préparation de nouveaux projets.

Un commissaire s'enquiert de l'évolution des taxes d'équipement. Celle-ci provient des permis de construire déposés et de la date de réalisation des travaux qui conditionne la facturation de la taxe.

## **720 – Station d'épuration (STEP) / 721 – réseau séparatif**

L'année fut une année de transition concernant le nouveau traitement des micropolluants. Au niveau de la rénovation des installations, l'idée est d'avoir fait le tour de celles-ci d'ici la fin du mandat du chef de service. La réparation d'un digesteur a été repoussée à 2019, suite au retard pris dans les rénovations du gazomètre. Le changement des deux derniers racleurs dans les décanteurs finaux a pu être effectué. Du côté des projets à réaliser prochainement se trouvent la modification du bassin d'eaux pluviales (augmentation de la capacité de dégrillage), le changement des installations électroniques et du système de gestion qui arrive en fin de vie. Les technologies évoluant très rapidement, il s'agit de mettre en place un nouveau système de supervision à la pointe de ce qui se fait actuellement (échéance 2023). Un projet de numérisation de la STEP (vectorisation des installations) est également en cours afin de pouvoir intégrer cette maquette BIM ("Building Information Modeling") dans l'outil de supervision. En termes d'exploitation, au niveau de ses performances, la STEP fonctionne à satisfaction. Des problèmes d'inhibition de la nitrification biologique étaient récurrents, et semblaient être causés par une entreprise voisine. Les améliorations au niveau des rejets de cette entreprise ont permis de diminuer largement ce problème (pas d'inhibition observée depuis janvier 2018).

Au vu de tous les projets en cours, une nouvelle personne a été engagée à la STEP. Elle apporte également son soutien dans tout ce qui touche au chauffage/ventilation/sanitaire ainsi qu'à la maintenance. Cet engagement explique le léger dépassement du compte RH.

Au niveau des charges, n'avoir pas pu réaliser toutes les réfections a fait que celles-ci sont moindres que budgétées.

A la question d'un commissaire de savoir ce qu'il a été fait des boues de curage des fonds de digesteurs qui n'ont pu être traitées sur site, il est répondu que celles-ci ont une texture très particulière (gel dense). Une puissante hydrocureuse a dû être amenée pour les aspirer et les transporter à la décharge bioactive de Châtillon (Ville de Fribourg). Ceci a également entraîné des frais.

A la question d'un commissaire de savoir pourquoi la facture d'électricité a tant diminué par rapport au budget, il est répondu que cela vient de la diminution du prix du kW/h. Cette évolution devrait se poursuivre puisque ce compte est aussi lié à la consommation d'eau et qu'une fuite importante a pu être détectée et colmatée lors de travaux de rénovation.

Une explication est demandée concernant les écritures d'imputations internes, qui diffèrent nettement du budget :

Ainsi, la participation de la STEP normalement versée au centre 701 est calculée en prenant le 15% des charges du centre 701 diminué des subventions reçues. Celles-ci étant très importantes cette année, ce n'est pas une charge, mais un produit qui a été reversé à la STEP (49300120).

Le 25% de la taxe d'équipement inscrite au 712 est versé à la STEP. Seul le solde de cette écriture était auparavant inscrit, en prenant le total des charges d'entretien des canalisations dont était soustrait le 25% de la taxe. Cette transaction est désormais séparée pour plus de clarté, affectant deux comptes, le 39100070 et le 49100140.

Pour rappel, le résultat du compte 720 permet soit une "attribution aux financements spéciaux" au compte 35100000, si le résultat est excédentaire, soit un prélèvement à la réserve si nécessaire (compte 45100010). La réserve se monte à fin 2018 à environ CHF 2'500'000.-. Une analyse importante a été faite au niveau du PGEE, sur les besoins en investissements et l'avenir de la taxe, le but étant que la taxe d'épuration puisse rester la plus stable possible.

A la demande d'un commissaire de savoir s'il faudra à l'avenir traiter les microparticules de plastique, il est répondu que selon les dernières études, celles-ci seraient piégées dans les boues. A l'avenir, les nanoparticules devraient cependant poser problèmes et leur devenir reste encore à étudier. La récupération du phosphate sera prochainement exigée au niveau des centres d'incinération. Une étude est d'ailleurs en cours en collaboration avec l'université de Neuchâtel, afin d'extraire des boues, les phosphates voire les métaux lourds qu'elles contiennent. Cela permettra peut-être de valoriser davantage les boues de STEP, considérées alors comme matière première et non plus comme déchet.

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

Pour rappel, le centre environnement ayant été supprimé (813), l'une des plus grandes différences avec les comptes 2017 vient de l'absorption de ce centre par le 755.

Suite à une demande d'un commissaire concernant le doublement des frais de planification et projections de tiers (PA3Run), le Directeur explique qu'un accord a été conclu avec le Run ainsi que le fait qu'un montant était auparavant prévu pour les conseils d'experts et qu'il est désormais compris dans ce compte.

A noter également l'augmentation des subventions due à celle octroyée à Noël en Ville comme au rattrapage des versements pour l'année 2017. En outre, grâce à la renégociation du mandat conclu avec la SGA, les conditions sont désormais beaucoup plus favorables pour la Ville et les revenus plus importants.

Le budget des émoluments pour les permis de construire est dépassé (budget établi sur la base de la moyenne des 5 dernières années), dû notamment à quelques gros dossiers. L'évolution de cette ligne pour l'année 2019 sera probablement marquée par un repli, car il se présente un ralentissement concernant les demandes en permis de construire. En effet, le marché se détend et on sent les investisseurs perplexes face à ce contexte. Toutefois, les projets ont l'air d'avoir plus de peine à aboutir dans le Bas que dans le Haut du Canton, comme si les investisseurs étaient plus ouverts à gérer des logements vacants sur notre territoire. De plus, avec les intérêts négatifs sur les comptes bancaires, de nombreux fonds sont à placer et beaucoup d'investisseurs se tournent vers la pierre, ce qui fausse le marché. La situation du marché est donc préoccupante, notamment pour le « plan en damier » qui pourrait voir ses habitants le quitter pour s'établir dans les nouvelles constructions, correspondant souvent mieux aux attentes des locataires. Afin d'aider les propriétaires, des solutions devront ainsi être trouvées dans le « plan en damier » afin de permettre, par exemple, l'installation d'ascenseurs.

Sur le plan industriel, les plus grands projets en cours ou à venir sont discutés.

Un commissaire souligne la bonne tenue des comptes de ce centre, les charges étant bien maîtrisées.

### **770 – Géomatique**

Aucune remarque sur les comptes. Suite au départ de la cheffe de service, la géomatique a été absorbée par le service technique. Un transfert qui se passe très bien.

Pour terminer la séance, le responsable de la communication vient présenter les animations prévues à l'occasion du 10<sup>e</sup> anniversaire UNESCO.

Le rapporteur de la sous-commission  
Hughes Chantraine