



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## 19<sup>e</sup> séance du Conseil général

**Mardi 26 novembre 2013 à 19h30**

Salle du Conseil général, Hôtel-de-Ville

### Procès-verbal

**Présidence** : Mme Sarah Blum (POP)

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

**Présent(e)s** : Babey Katia, Belo Maria, Blanc Pierre-Yves, Blum Sarah, Borel Pierre-Alain, Bühler Pascal, Can Oguzhan, Chantraine Hugues, Chollet Clarence, Clerc Celia, Curty René, Erard Monique, Favre Andy, Gagnebin Monique, Gressot Julien, Hainard Frédéric, Herrmann Brand Laure-Anne, Jemmely Josiane, Jobin Patrick, Marchon Lucie, Monard Anne, Morel Yves, Morel Sylvia, Moser Claude-André, Musy Daniel, Nussbaumer Daniel, Othenin-Girard Michael, Rappan Yannick, Robert-Nicoud Florian, Schafroth Marc, Surdez Daniel, Steudler Adrien, Strub Yves, Ummel Christophe, Vurucu Inan, Wenger Fabien.

**Excusé(e)s** : Favre Charles-André, Imeri Shaip.

Le Conseil communal siège *in corpore*.

**Le procès-verbal de la séance N°16 est adopté sans modifications.**

**Mme Sarah Blum, Présidente :** Mesdames, Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance et vous remercie d'être présents.

### Interpellation

*Le 13 novembre 2013, nous apprenions par la presse que M. Jean-Charles Legrix avait adressé au Ministère Public neuchâtelois une plainte pénale dirigée contre inconnu, ainsi que contre l'auteur de l'audit, sur la base duquel le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds a décidé de retirer à Jean-Charles Legrix ses charges.*

*Il est ainsi probable que le Ministère Public procède à l'audition de Mme Pache, ainsi qu'à l'audition des collaborateurs qui ont rapporté à la première nommée des éléments sur lesquels elle s'est basée pour rédiger son rapport.*

*Si les auditions ne sont pas réalisées, le Ministère Public pourrait obtenir à tout le moins le nom des collaborateurs de l'administration communale qui ont témoigné en faveur ou contre M. Legrix.*

*Dans la mesure où le Conseil communal a indiqué aux collaborateurs de l'administration que l'anonymat serait garanti, ce qui n'est aucunement le cas dès lors qu'une procédure pénale a été ouverte, il est probable que des employés de l'administration communale se sentent ainsi floués, voire trompés.*

*Le Conseil communal peut-il nous indiquer :*

- 1. S'il avait imaginé l'ouverture d'une procédure pénale lorsqu'il a garanti aux collaborateurs de l'administration un anonymat que tout le monde savait comme absolument théorique ;*
- 2. Le Conseil communal peut-il nous indiquer quelles mesures il entend prendre en faveur des collaborateurs qui devraient être entendus par la justice pénale ?*
- 3. Enfin, le Conseil communal, qui a retiré à M. Jean-Charles Legrix ses attributions afin de protéger la santé des collaborateurs, peut-il nous indiquer comment il entend, aujourd'hui, protéger les collaborateurs qui pourraient être entendus par la justice après que l'anonymat leur eût été garanti ?*

*Frédéric Hainard, Fabien Wenger*

### Interpellation

*Le groupe UDC s'étonne, connaissant la sévérité du service de l'urbanisme en matière de rénovation d'immeuble, des couleurs dont on a repeint les façades de la maison sise à la rue de l'Hôtel-de-Ville 72, au demeurant du plus mauvais effet en entrée de ville.*

*L'image est affreuse, intégrant quelques bulles roses dans un jus de framboise accompagné d'un vert sur les rebords de fenêtres, qui ferait pâlir les limaces les plus coriaces.*

*Comme l'immeuble est en vente, peut-être s'agit-il d'un effet « promotion » sur le produit ...*

*Quoi qu'il en soit, nous demandons au Conseil communal comment une telle manifestation de mauvais goût a-t-elle pu être acceptée par un service de l'urbanisme plus connu pour son regard pointilleux que pour son laxisme?*

*Nous aimerions connaître également les suites qui seront données au problème et dans quelles mesures ces façades pourraient rapidement retrouver des teintes plus en harmonie avec les couleurs moins criardes qui règnent en ville de La Chaux-de-Fonds.*

*Hughes Chantraine*

### Interpellation

#### Les citoyens-clients CFF de notre région ont droit à plus d'égards

*Trains supprimés sans bus de remplacement ou bloqués dans de petites gares, voyageurs devant marcher d'une gare à l'autre dans la nuit ou attendre une heure au froid le train suivant : la coupe est presque pleine avant l'hiver où on peut imaginer encore pire.*

*Les sinistres anecdotes et les témoignages presque inimaginables ne manquent pas ces derniers mois pour indiquer à quel point nombre de clients CFF de notre région sont laissés à eux-mêmes. Tant leur départ que leur retour n'est plus assuré et certains renoncent même à prendre le train quand un rendez-vous urgent ou un avion à prendre ne permettent pas de retards.*

*Cette situation intolérable doit nous faire réagir vigoureusement ainsi que notre Conseil communal auquel nous demandons s'il a déjà pris langue avec les responsables des CFF et le canton pour analyser la situation et l'améliorer.*

*Elle doit radicalement changer dans les plus brefs délais, les citoyens-clients sont en droit d'exiger de ne plus dorénavant être traités dans certains cas comme du vulgaire bétail. Et notre région de ne plus voir ainsi son image et son attractivité si vite se dégrader.*

*Daniel Musy, Oguzhan Can, Celia Clerc, Pascal Bühler, Yannick Rappan, Monique Gagnebin, Pierre-Alain Borel, Patrick Jobin*

### Interpellation

*Le vendredi 16 août 2013, quatre membres du Conseil communal s'adressaient au personnel de la voirie, puis aux membres du Bureau et aux Présidents de groupes du Conseil général et finalement à la presse, afin de rendre public le résultat d'un audit concernant le Dicastère des Infrastructures et Energies et ses conséquences directes prises contre l'un des leurs.*

*En séance du Conseil général 10 jours plus tard, le Conseil communal a répondu à une interpellation. L'Exécutif, soutenu par la très grande majorité du Législatif, allait durant de longues minutes, clouer au pilori un élu du peuple avec des arguments que l'on peut qualifier, par le doux euphémisme, de peu fiables.*

*Le 23 septembre, le Conseil communal répondait à une motion urgente UDC. Le président du Conseil communal, M. Pierre-André Monnard y tenait ces propos :*

*La vérité mérite d'être dite et elle peut prendre un certain laps de temps. (Page 1242 du PV du CG du 23 septembre 2013).*

*Au terme du débat, le Conseil communal, suivi par la toujours très grande majorité du Législatif (29/5), rejetait fermement l'idée d'une Commission Administrative exigée par l'UDC en quête de la vérité.*

*Le 23 octobre l'Exécutif éludait de la même manière une autre interpellation UDC.*

*Malgré ces rebuffades, nous demandions encore et toujours avec la plus grande fermeté que toute la lumière soit faite et estimons aujourd'hui avoir laissé à l'Exécutif l'opportunité d'y répondre, ... en vain !*

*L'Arrêt du Tribunal cantonal du 25 novembre 2013 montre à quel point les quatre membres restant du Conseil communal s'étaient fourvoyés, et il démontre que nous avons raison d'insister. Mais à quoi bon, lorsque l'on se retrouve devant quatre personnes qui ne veulent rien entendre ?*

*Un tel camouflet infligé par la Justice laisse un goût profond d'amertume quant à la confiance que nous pouvions encore avoir envers ces quatre élus. Elle laisse aussi le sentiment que le Conseil général a été complètement mené en bateau par un Exécutif peu scrupuleux de la légalité. Elle laisse, surtout, une image de la Ville désastreuse aux yeux de la Suisse entière.*

*Maintenant, le groupe UDC veut savoir :*

*Comment le Conseil communal compte redresser la barre et réparer les immenses torts fait à l'un des siens ?*

*Qui va payer la facture finale ?*

*En principe, qui faute ... paie ! Et nous osons espérer que ce ne sera pas aux contribuables de passer à la caisse.*

*Comment l'Exécutif prévoit-il la suite ? Accordé que M. Legrix doit impérativement être réintégré dans ses fonctions et qu'ils ont, eux, perdu toute leur crédibilité ...*

*Marc Schafroth, Hughes Chantraine, Florian Robert-Nicoud, Daniel Nussbaumer, Andy Favre, Adrien Steudler*

### Interpellation

*Le Conseil Communal a-t-il l'intention de soutenir l'agrandissement de l'abattoir régional des Ponts-de-Martel en prenant des parts sociales à la coopérative du même nom ?*

*L'abattoir des Ponts-de-Martel a été construit en 2002. C'est une coopérative formée de producteurs et d'utilisateurs principalement qui possède et gère cet établissement.*

*L'abattoir a été conçu pour une capacité de 600t/an. Rapidement, la quantité de viande travaillée dans cet établissement a dépassé cette quantité et c'est 981 t qui ont été travaillées en 2012. Cette quantité devrait encore augmenter, car les petits abattoirs régionaux ferment les uns après les autres.*

*C'est pourquoi, des travaux d'agrandissement, s'apparentant à une nouvelle construction sont en cours. A cet effet, une demande de souscription de parts sociales a été lancée par la coopérative.*

*La Ville avait souscrit en 2002 pour 20'000.- de parts sociales, comme beaucoup de communes de la région.*

*Les communes de la Sagne, des Ponts-de-Martel et du Locle ont toutes repris des parts sociales pour un montant de chacune environ 5000.-*

*Pour donner le contexte général, dans notre Ville, toute activité d'abattage sera abandonnée dès le mois de décembre de cette année. L'abattoir des Ponts-de-Martel sera le seul abattoir régional avec celui des Breuleux, lequel est pleinement utilisé. Les abattoirs qui risquent de reprendre les volumes de notre région sont à Chesaux-sur-Lausanne et Estavayer-le-lac pour les plus proches. Les agriculteurs voulant écouler leur bétail en vente directe auprès des habitants de notre commune ont besoin d'une infrastructure régionale, également pour les abattages d'urgence, les circuits courts étant un gage d'écologie et de proximité entre le producteur et le consommateur. La crédibilité de l'IGP « saucisson neuchâtelois » dépend aussi de la présence d'un abattoir régional. Notre commune est la plus grande commune agricole de Suisse.*

*Au vu des souscriptions des communes qui nous entourent, ainsi que du nombre d'exploitations agricoles que compte la Commune, on peut s'attendre à ce que la Ville souscrive pour un montant de 10000.- à 12000.-*

*Le Conseil Communal peut-il nous renseigner sur son intention à ce sujet ?*

*Christophe Ummel, Yves Strub, Sylvia Morel, Daniel Surdez*

**Mme Sarah Blum, Présidente** : Je vous informe également avoir reçu les courriers suivants :

Une lettre du Domaine de Montmollin du 5 novembre 2013, qui nous adresse à tous, ce soir, une petite attention en lieu et place du traditionnel plateau de raisin.

La lettre de démission de Mme Sophie Hess du PS, datée du 29 octobre 2013.

Je souhaite la bienvenue, parmi nous, à M. Oguzhan Can, qui remplace Mme Hess au sein de notre législatif.

En vertu de l'article 53, je donne maintenant la parole au Conseil communal qui l'a demandée.

**M. Pierre-André Monnard, Conseiller communal (Finances, sécurité et ressources humaines)** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal a tenu à s'exprimer ce soir, compte tenu des événements qui se sont passés durant la journée. Il a tenu à le faire devant vous, avant de passer devant la presse. Il voulait que le Conseil général, qui est notre organe suprême, soit au fait des déclarations qui sont émises par le Conseil communal.

Le Conseil communal émettra un communiqué de presse :

*"Le Conseil communal a pris connaissance ce matin de l'arrêt de la Cour de droit public du 25 novembre 2013.*

*Le Conseil communal prend acte de l'admission du recours déposé par Jean-Charles Legrix et en particulier du raisonnement de la Cour de droit public qui a considéré que la mesure prise par le Conseil communal*

*constituait une décision administrative sujette à recours. Le Conseil communal conteste cette analyse juridique.*

*Le Conseil communal relève par ailleurs que la Cour de droit public a, en l'état, rejeté la conclusion de Jean-Charles Legrix qui demandait sa réintégration. A ce titre, le communiqué de presse du tribunal cantonal de cet après-midi précise : "L'arrêt rendu n'exclut pas que des mesures puissent être prises pour remédier aux dysfonctionnements divers affectant le dicastère des infrastructures et de l'énergie, y compris dans la répartition des responsabilités entre les membres du Conseil et dans les activités de l'intéressé. Les dispositions à prendre sont du ressort du Conseil communal, qui exerce collégalement le pouvoir exécutif de la Commune".*

*Quant au rôle de M. Legrix au sein du collège à l'avenir, le Conseil communal entend donc examiner les différentes mesures qui s'offrent à lui, à la lumière des considérants de l'arrêt de la Cour de droit public, mais aussi au vu des constats et conclusions de l'audit effectué.*

*Se posent à ce sujet des difficultés évidentes en rapport avec la plainte pénale que Jean-Charles Legrix a déposée contre inconnus, puisqu'elle vise manifestement des collaborateurs de son ancien dicastère, voire d'autres employés de la Commune. Cette procédure est toujours en cours.*

*De plus, le Conseil communal entend aussi respecter les assurances données aux employés communaux qui s'étaient ouverts sous la garantie de l'anonymat et il rappelle son obligation et ses responsabilités pour protéger ses collaborateurs.*

*Enfin, le Conseil communal envisage de déposer un recours auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour de droit public. En effet, au-delà des conséquences sur le cas d'espèce, l'arrêt rendu par le Tribunal cantonal pose des questions de principe quant au fonctionnement d'un collège exécutif et quant à l'étendue du contrôle par un tribunal des actes touchant aux prérogatives internes de ce collège.*

*Vu les procédures en cours, le Conseil communal n'entend pas, jusqu'à nouvel avis, communiquer plus avant dans cette affaire."*

**M. Claude-André Moser, PLR :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Nous pourrions nous interroger de savoir si un débat devrait être ouvert, suite à l'élément qui nous préoccupe maintenant.

**Mme Sarah Blum, Présidente :** Normalement, d'après le règlement, la discussion peut être ouverte après la prise de parole du Conseil communal.

**M. Hugues Chantraine, UDC :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. J'aimerais déposer une motion d'ordre, étant donné les événements relativement exceptionnels qui se passent. J'oserais vous suggérer

de surseoir à l'ordre du jour et de traiter en priorité et presque exclusivement les interpellations urgentes qui ont été déposées aujourd'hui, de manière à ce que, si une ouverture de débat doit avoir lieu, nous puissions la lancer. Merci.

## **SUSPENSION DE SEANCE**

**Mme Sarah Blum, Présidente** : Le bureau accepte de modifier l'ordre du jour.

### **Interpellation urgente du groupe UDC (texte au début du procès-verbal)**

**M. Marc Schafroth, UDC** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. L'urgence se justifie simplement par le fait que l'information est toute fraîche et comme le dit l'adage, *il faut battre le fer tant qu'il est chaud*. Nous demandons l'urgence, afin que nous puissions aussi aller de l'avant.

**M. Claude-André Moser, PLR** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Au nom des groupes NPL, PLR, PS, POP et Verts, nous combattons l'urgence. Le sujet est arrivé trop récemment et certains Conseillers généraux ont appris la nouvelle ce soir.

Nous nous exprimerons par communiqué de presse, au nom des groupes cités plus haut.

**L'urgence est refusée par 28 voix contre 6.**

## 19<sup>e</sup> séance du Conseil général

**Mardi 26 novembre 2013 à 19h30**

à l'Hôtel de Ville

### Ordre du jour

1. Politique immobilière :
  - a) Rapport du Conseil communal du 7 novembre 2013 relatif à une demande de crédit de CHF 6'185'000.- pour la rénovation complète des immeubles communaux sis rue du Commerce 101, 103, 105 et la vente de l'immeuble Commerce 95, 97, 99 en droit de superficie à la coopérative d'habitation La Renouvelle
  - b) Rapport du Conseil communal du 7 novembre 2013 relatif à la vente des immeubles communaux David-Pierre-Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4
2. Rapport du Conseil communal du 7 novembre 2013 relatif au remplacement des couches par la construction de deux serres au Centre horticole pour un montant de CHF 1'300'000.- TTC
3. Interpellation de Frédéric Hainard déposée le 23 octobre concernant les infractions à la loi sur les déchets
4. Interpellation de Monique Gagnebin et consorts déposée le 23 octobre 2013 *Informations aux habitants de notre ville concernant le ramassage des déchets*
5. Projet de résolution interpartis déposée le 23 octobre 2013 *Pas de forage mettant en danger les ressources en eau potable de la Ville*

*Sarah Blum  
Présidente du Conseil général*

## **Rapport du Conseil communal** **relatif à la demande de crédit de CHF 6'185'000.- pour la** **rénovation complète des immeubles communaux sis rue** **du Commerce 101, 103, 105 et la vente de l'immeuble** **Commerce 95, 97, 99 en droit de superficie à la coopéra-** **tive d'habitation La Renouveau** (du 7 novembre 2013)

### **au Conseil général**

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### **Introduction**

Le présent rapport concerne la rénovation complète de l'immeuble communal de la rue du Commerce 101-103-105 (ci-après Commerce 101-105) et la vente de l'immeuble Commerce 95-97-99 (ci-après Commerce 95-99; plan de situation - annexe 1). L'acceptation de ce rapport doit donc permettre la rénovation des 60 logements qui composent ces deux immeubles. Cette rénovation est rendue indispensable par l'état de vétusté avancée des bâtiments qui deviennent dangereux et ne répondent plus à de nombreuses normes légales. Dans un autre contexte et à une autre époque, sans doute ces immeubles auraient-ils été détruits. Mais aujourd'hui notre ville est profondément attachée à son parc immobilier comme outil nécessaire d'une politique patrimoniale, sociale et énergétique active. C'est dans cette perspective-là que le Conseil général avait approuvé le *Rapport d'information du Conseil Communal relatif à l'analyse du parc immobilier locatif de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant être proposés à la vente*. Ainsi, le projet de rénovation des immeubles de la rue du Commerce 95-105 s'inscrit dans la continuité d'une politique définie par le Conseil communal et validée par le Conseil général. Toutefois, l'importance du coût de la rénovation a amené le Conseil communal à élaborer plusieurs scénarios qui seront développés ci-dessous. Une solution de consensus, préavisée positivement à l'unanimité des membres présents de la Commission Immobilière et Foncière du Conseil général, vous est soumise aujourd'hui.

Du point de vue patrimonial, les bâtiments dont il est question participent, de manière cohérente et harmonieuse (note 4 au plan de site et inscription dans le périmètre UNESCO), au développement architectural du début du XXe siècle lorsqu'il fallait loger les ouvriers d'une ville en plein essor.

Des immeubles étaient naturellement érigés dans les zones alors périphériques, rue du Doubs, rue du Nord, rue du Tertre et rue du Commerce notamment. La ville assumait ses responsabilités et participa au mouvement en construisant des immeubles communaux modernes et fonctionnels. Le temps a passé et Commerce 95-105 n'a jamais été rénové.

Les travaux envisagés sont importants puisqu'il ne s'agit pas moins que de l'assainissement énergétique des bâtiments, de la mise au niveau du marché des appartements et du respect de plusieurs normes légales (sécurité, énergie, électricité, accès pour les handicapés). Au-delà des nécessités légales et architecturales, les objectifs sont multiples puisqu'ils tendent à la diversification du parc de logements en mains de la Ville, à la mise sur le marché d'appartements rénovés à prix abordables par la Ville ou par la Coopérative d'habitation La Renouveau, au développement de la mixité sociale et générationnelle ainsi qu'à la redynamisation d'un quartier encore peu attractif mais qui est en pleine mutation.

Pour ce faire, nous avons constamment cherché pour les appartements qui resteront en mains de la Ville :

- un équilibre entre modernisation des appartements et prix de loyers abordables et concurrentiels;
- une diversité de logements : de 1,5 à 5,5 pièces; de CHF 570.- à 1'890.- de loyer brut; de l'intégration d'un logement DOMINO et d'appartements adaptés pour les personnes âgées ainsi qu'à la création de jardins privatifs idéaux pour les familles.

Un souci particulier est évidemment l'accompagnement des locataires actuels qui devront tous déménager (parfois provisoirement d'une cage d'escaliers à une autre durant les travaux, souvent de manière définitive). Dans cette perspective, la gestion communale se propose de mettre en place une plateforme d'aide au relogement afin de jouer le rôle social qui est le sien.



### **Précédentes décisions du Conseil général**

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait, par 33 voix sans opposition, un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait alors le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées.

Le 22 octobre 2008, le Conseil général acceptait, par 24 voix et 6 oppositions, un crédit de CHF 4'700'000.- pour la rénovation et la transformation des immeubles composés de 26 logements sis rue Cernil-Antoine 27-29 et rue Louis-Agassiz 13 (PV n°5, pages 299 ss). Ces travaux d'importance touchent maintenant à leur fin.

Le Conseil général, dans sa séance du 29 octobre 2012, adoptait par 26 voix contre 8, un rapport d'information concernant l'analyse du parc immobilier locatif en mains de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant faire l'objet d'une éventuelle vente (PV n°5, pages 313 ss). Ce rapport mettait également l'accent sur l'importance du maintien du parc immobilier communal et son rôle important, comme les coopératives d'habitation, dans la stabilisation du marché.

## **Description et caractéristiques des immeubles rue du Commerce 95-97-99 et 101-103-105**

Les deux bâtiments sis à la rue du Commerce 95 à 99 et 101 à 105 sont des constructions qui font partie des premiers bâtiments dites "maisons communales" dont les plans sont signés par le bureau des travaux de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Ces immeubles sont construits sur la même base de plan que ceux de la rue Philippe-Henri-Matthey qui ont été rénovés dans les années 2000.

Les bâtiments sont érigés en zone mixte (ZM), secteur en ordre contigu et se trouvent également à l'intérieur du périmètre UNESCO. Ces immeubles font partie du plan de site avec une valeur de 4, c'est-à-dire qu'ils sont considérés comme étant bien intégrés et, de fait, devant être protégés. Il n'est donc pas possible de démolir ces immeubles plutôt que de les rénover que ce soit par le propriétaire actuel ou par des privés. Ces deux bâtiments présentent une typologie représentative de l'époque de leur construction et s'intègrent bien à l'environnement urbain de la Métropole horlogère. Par leur expression architecturale identique, ils forment un ensemble homogène.

Ces immeubles sont constitués de 2 massifs de maisons triples de 5 niveaux habitables dont le dernier niveau est une toiture en fausse mansarde avec attiques et lucarnes. Des balcons ainsi que des balcons-loggias avec ferronnerie et verre de couleurs disposés en alternance régulière le long de la façade sud créent une animation caractéristique et propre à la série des maisons communales construites sur le territoire de La Chaux-de-Fonds au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Sur la façade opposée, chaque entrée de maison est surmontée d'un auvent soutenu par des bras en bois moulurés donnant sur une cage d'escaliers. A chaque palier, on trouve une typologie d'appartements constitués de deux cellules traversantes de plan inversé où sont disposées, le long d'un corridor/vestibule longitudinal et central, d'une part les chambres donnant sur la face ensoleillée et, de l'autre, isolées des pièces habitables, la cuisine et la salle de bain-WC, ainsi que parfois une chambre.

Les murs de façades et de refend sont des constructions en maçonnerie de moellons épaisse, doublés intérieurement par un galandage léger en briques d'escarville avec, à l'intérieur, des murs porteurs longitudinaux en briques de terre cuite. Les planchers du rez-de-chaussée et des combles sont en béton. Aux autres niveaux, on trouve une construction mixte faite de planchers en bois à solivage au droit des chambres et planchers en béton pour les zones de circulation et les salles d'eau.

**Type de biens** : immeubles d'habitation de 60 logements répartis en 2 bâtiments et 6 entrées.

**Adresse** : Rue du Commerce 95-97-99 et 101-103-105

**N° de bien-fonds** : n°5231 (95), 5230 (97), 5229 (99), 5228 (101), 5227 (103), 5226 (105) du cadastre des Eplatures

**Année de construction** : 1914

**Type de terrain** : zone mixte en ordre contigu

**Surface totale des biens-fonds** : 3'923 m<sup>2</sup>

**Surface des bâtiments au sol** : 1200 m<sup>2</sup>

**Volume des bâtiments** : 24'441 m<sup>3</sup>

**Type de chauffage** : individuel à mazout (calorifère à mazout)

**Type de chauffage pour l'eau** : individuel à gaz

**Composition des objets immobiliers** : les deux immeubles sont composés de 5 étages (4 étages sur rez-de-chaussée). Ils abritent 60 logements dont 40 appartements de 3.5 pièces et 20 logements de 2.5 pièces (10 appartements par cage d'escaliers). Les bâtiments disposent de chambres-hautes, de caves et de buanderies.

**Environnement de l'objet immobilier** : les immeubles se situent dans un quartier mélangeant activités et habitat. Depuis quelques années, on constate toutefois que le quartier devient de plus en plus résidentiel notamment avec la construction des immeubles tout proches du Paddock. Les bâtiments donnent au sud sur un grand jardin actuellement sous-exploité et au nord sur une cour en bitume surplombant la rue du Commerce. Ces immeubles se trouvent à proximité de la gare principale facilement accessible grâce à l'ascenseur de la gare. Cette accessibilité sera améliorée avec la construction de la future passerelle qui sera érigée au-dessus des voies de chemin de fer. De plus, la rue du Commerce menant aux Abattoirs devrait, à terme, être réhabilitée et la mobilité douce devrait y être privilégiée. Un arrêt de bus se trouve à proximité, à la rue des Crêtets.

## État actuel

Depuis leur construction, soit en 1914, ces bâtiments n'ont pas fait l'objet de travaux d'entretien d'envergure alors que la Ville encaisse depuis plusieurs années plus de CHF 300'000.- de revenu locatif net. Aujourd'hui, près de cent ans après leur construction et en regard de leur vétusté, il apparaît nécessaire d'opter pour un ensemble de mesures de rénovation très importantes. Si des travaux superficiels ont été faits au cas par cas dans les appartements, la plupart de ceux-ci sont en mauvais état avec des cuisines non agencées et des sanitaires vétustes.

Sur le plan énergétique, l'installation d'une citerne à mazout au cours des années 60 a permis le remplacement de l'agent énergétique qui était anciennement assuré par des poêles à bois situés dans les chambres principales. Depuis lors, les appartements sont chauffés au moyen de calorifères à mazout (un par appartement), alimentés au moyen d'une pompe située au sous-sol ne répondant plus aux normes actuelles. Ainsi, il n'y a pas de radiateurs dans les pièces et la production d'eau chaude sanitaire est assurée individuellement au moyen de chaudières à gaz, problématiques sur le plan de la sécurité. Ce système désuet ne répond plus aux normes actuelles.

De plus, en raison de l'accroissement des exigences liées à l'évolution des techniques et des prescriptions légales au cours des dernières décennies (que ce soit sur les plans de l'économie d'énergie, de la sécurité ou encore de la protection phonique entre logements), une rénovation complète est devenue désormais inéluctable et urgente. En effet, ces immeubles s'exposent à une interdiction de chauf-

fer, prononcée par le Service cantonal de l'énergie et de l'environnement (SENE) lors de l'hiver prochain; il s'en suivrait donc l'impossibilité d'y maintenir des locataires à moins que d'importants travaux soient planifiés. Il faut également ajouter que les installations électriques ne sont plus aux normes.

Constructivement, les immeubles connaissent des problèmes d'isolation phonique au niveau vertical et horizontal entre les appartements. Parfois, les odeurs (cuisine ou cigarettes par exemple) traversent également les murs.

Le processus de vieillissement est enclenché de longue date et ces bâtiments sont également aujourd'hui très problématiques pour des raisons de sécurité au niveau des extérieurs. La gérance a, par exemple, dû interdire l'accès aux balcons, ceux-ci menaçant de céder (un étayage a été effectué en 2012).

Au-delà des problèmes liés au non-respect des normes légales, les appartements ne sont plus adaptés à l'évolution des besoins et des attentes de confort des locataires, ni au niveau du marché immobilier chaud-fonnier, ce qui engendre un fort taux de vacance (30% actuellement). Au cours de l'année 2012, la situation du vacant s'est fortement dégradée, en raison des problèmes de plus en plus aigus de chauffage, de qualité des logements, de voisinage et auxquels s'est ajoutée l'interdiction d'accéder à certains balcons (auparavant le taux de vacance était contenu à 10%).

### **Démarche de projet**

Depuis plusieurs années, la gérance cherche des solutions pour changer l'agent énergétique des immeubles de la rue du Commerce 95-105. Cependant, les réalisations ont été freinées par l'importance des travaux que nécessitent le changement du système de chauffage et l'installation de l'eau chaude sanitaire générale. En effet, de tels travaux induisent notamment de tirer des conduites dans toutes les pièces. En outre, changer le chauffage en laissant d'anciennes fenêtres n'est pas cohérent, de même que de changer les fenêtres sans se préoccuper de l'isolation du bâtiment. Une rénovation cohérente induit donc des travaux fondamentaux en cascade.

Les immeubles locatifs communaux ont l'avantage d'assurer des rentrées financières sur le long terme ne variant pas avec les aléas de la conjoncture (ils constituent donc une valeur refuge). De plus, ils sont des éléments importants de la fortune pour la Ville. Les immeubles permettent également à la collectivité de mettre en place une politique du logement active (loyers abordables, accès au logement, stabilisation des prix, etc.), tout en générant des rentrées financières. Le détail de cette politique du logement et de la stratégie du parc immobilier en mains de la Ville ayant déjà été exposé devant votre autorité, il ne s'agit pas ici d'y revenir. Dans cette perspective, il est important de noter que les immeubles de la rue du Commerce bénéficie d'un fort potentiel de valorisation en regard de leur cachet et de leur caractère. Ils offrent notamment un très bon ensoleillement, de vastes surfaces d'appartements et sont proches des commodités. Ces considérations ont conduit le Conseil communal à vous proposer aujourd'hui une rénovation complète plutôt qu'une vente. En effet, il est peu probable qu'une vente permette de dégager un bénéfice par rapport à la valeur des immeubles au bilan au vu de leur vétusté. Ceci

d'autant plus qu'un acteur privé devrait investir une somme très proche de celle des travaux proposés à votre autorité en lien notamment avec les normes légales actuelles. La rénovation n'est pas luxueuse; elle est proposée dans le respect des normes et dans l'objectif d'une mise à niveau tant du point de vue de l'efficacité énergétique que du marché immobilier.

Afin de monter un projet global qui soit cohérent autant au niveau architectural et financier qu'au niveau du marché immobilier, une équipe pluridisciplinaire a été formée, il y a un peu plus d'une année. Le groupe de travail est composé d'un architecte du service d'architecture et des bâtiments, de la gérante des immeubles communaux, du responsable du secteur technique de la gérance, de l'administrateur du dicastère ECUR et du chargé de la promotion immobilière et commerciale du service économique. Ce groupe de travail a envisagé de multiples possibilités de rénovation et a analysé la situation sous différents angles (architectural au sens large, financier et économique).

Le cahier des charges de base était le suivant :

- Respecter l'interdiction de démolir les bâtiments.
- Respecter l'interdiction de procéder à une isolation périphérique en lien avec la préservation du patrimoine (note 4 au plan de site).
- Restaurer les balcons à l'identique afin de conserver le rythme de la façade actuelle.
- Assainir énergétiquement le bâtiment en obtenant le meilleur résultat possible tout en respectant la notion de l'économiquement supportable (soit le ratio entre les coûts et l'amélioration obtenue comme cela se fait chez les professionnels de l'immobilier).
- Assurer la compatibilité avec la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- Respecter les nouvelles normes en lien avec la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) en vigueur depuis 2 ans, qui stipule que dans le cadre de toute rénovation d'envergure les inégalités entre personnes valides et handicapées doivent être supprimées notamment en termes d'accessibilité aux bâtiments (une pesée d'intérêt entre les travaux engendrés, la notion de l'économiquement supportable et la préservation du patrimoine est effectuée).
- Adapter le système électrique aux normes en vigueur (Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT)).
- Diversifier le parc immobilier en mains de la Ville qui est surdoté en appartement de 3 pièces.

Le pré-projet chiffré a été élaboré par les architectes du service d'architecture et des bâtiments de la Ville avec l'appui de certains spécialistes externes notamment dans les domaines de l'isolation phonique et de l'assainissement énergétique.

Le chiffrage du pré-projet de rénovation complète des immeubles 95-105 (CHF 12'370'000.-) a conduit le Conseil communal à élaborer plusieurs scénarios.

La vente des deux immeubles a tout d'abord été écartée. En effet, cette transaction n'aurait pas permis à la Ville de générer un bénéfice selon les analyses des services au vu de la valeur des immeubles au bilan et de leur vétusté par faute d'entretien du propriétaire. De plus, dans une situation tendue du marché du logement (taux de vacance historiquement faible) et l'importance, confirmée par votre autorité, du parc communal, il n'aurait pas été judicieux de procéder à la vente de 60 logements. A noter de plus, qu'un acteur privé devrait investir une somme très proche de celle des travaux proposés à votre autorité en lien notamment avec les normes légales actuelles.

La rénovation des deux immeubles quant à elle a dû être écartée pour des raisons de coûts d'investissement et d'amortissement importants. La Ville devra faire face à des défis de taille en termes d'investissement ces prochaines années (Zoo-Musée; Piscine des Mélèzes, salles communales, collèges, etc.). Le montant des travaux, comme relevé plus haut, étant lié principalement au respect de normes légales est donc incompressible. Le Conseil communal a alors envisagé la vente d'un des deux immeubles dans le respect de la politique immobilière validée par votre autorité et dans le souci d'une politique du logement réfléchie.

L'exécutif s'est alors approché des spécialistes de la création de coopératives d'habitation (actif notamment sur l'îlot B du plan spécial Le Corbusier) et de l'Office cantonal du logement. Une équipe de travail s'est mise sur pied afin d'étudier la faisabilité financière de la création d'une coopérative d'habitation dans l'immeuble Commerce 95-99. En parallèle, la Ville a mandaté une expertise externe de l'immeuble Commerce 95-99 par une agence expérimentée de la place. Celle-ci a déterminé un prix de vente à CHF 800'000.- soit environ CHF 600'000.- pour le terrain (2014 m<sup>2</sup> X CHF 300.- le m<sup>2</sup>) et CHF 200'000.- pour l'immeuble. Cette évaluation est conforme à celle effectuée par le Service économique de la Ville. A noter encore que la banque approchée par la coopérative pour financer le projet a également confirmé ces chiffres par son analyse. Selon les calculs de l'Office cantonal du logement, la création de la coopérative d'habitation est possible financièrement tenant compte d'une vente de l'immeuble à CHF 200'000.- et de l'octroi d'un droit de superficie, même si l'élaboration d'un tel projet dans le cadre d'une rénovation est plus complexe que pour de la construction d'immeubles neufs. Pour rappel, lors de la création de coopérative d'habitation l'octroi du droit de superficie distinct et permanent (DDP) est la "règle". Cela permet à la coopérative d'abaisser ses besoins en fonds propres. La coopérative s'est également approchée d'une entreprise générale afin d'évaluer le coût des travaux. Cette dernière a confirmé le chiffrage des travaux prévus par la Ville.

## **Rénovation complète Commerce 101-105**

Les travaux décrits ci-dessous - dont bon nombre découlent d'une obligation légale - ont été réfléchis en cohérence avec le futur plan de loyers qui doit permettre, malgré les travaux à plus-value, de proposer des logements au prix moyen du marché (selon statistiques cantonales pour le territoire de La Chaux-de-Fonds).

La variante de rénovation qui vous est soumise dans ce rapport est celle qui a été analysée comme la plus favorable en prenant en considération le respect des normes légales, les améliorations énergétiques, la qualité des logements et les coûts.

### Assainissement énergétique

Les deux immeubles seront raccordés au chauffage à distance (contrat "interruptible" avec complément éventuel au gaz). L'eau chaude sanitaire sera produite par des panneaux solaires.

Les fenêtres seront remplacées par du triple vitrage. L'isolation périphérique étant proscrite sur ces immeubles, un flocage des façades par l'intérieur sera entrepris. L'isolation des combles et des caves est également prévue.

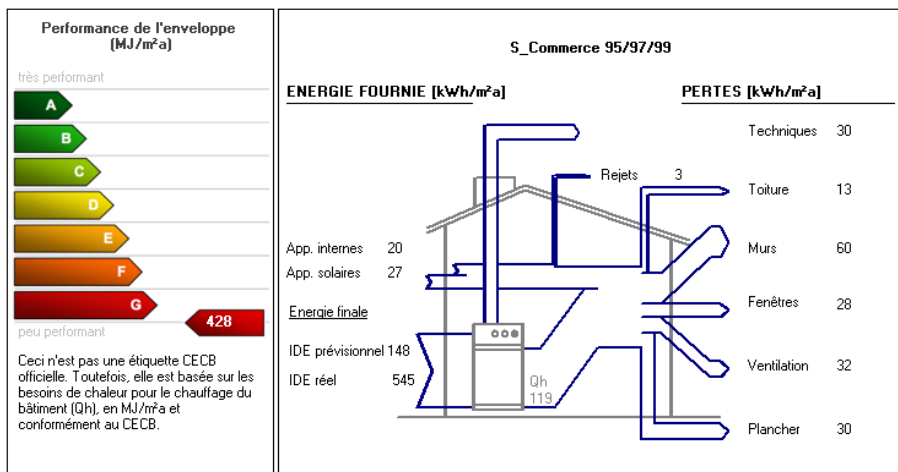
Des radiateurs seront installés dans chaque pièce des appartements et l'eau chaude centrale sanitaire sera mise en place.

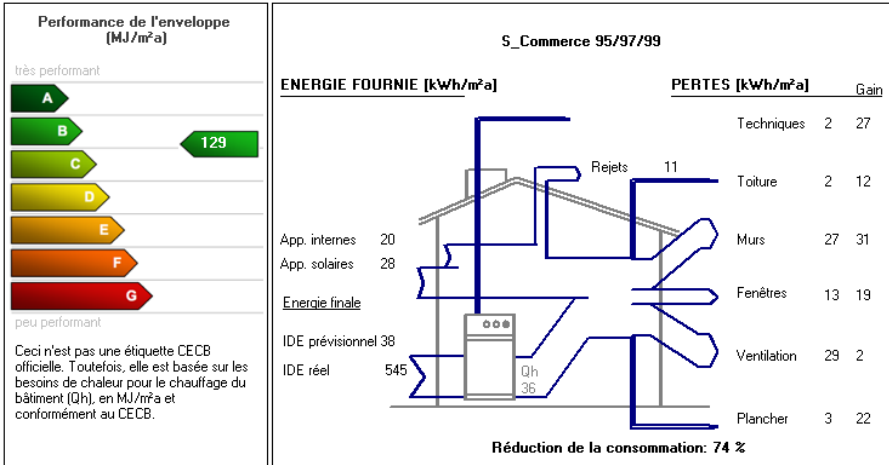
Il est également prévu de changer les portes d'entrée des appartements afin d'éviter la déperdition de chaleur. Cela améliorera également l'isolation phonique des logements.

L'ensemble de ces mesures permettra de façon certaine d'atteindre le standard "programme bâtiment" ([www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)). Ce n'est que lors de la finalisation du projet par l'architecte mandaté que nous saurons si le label Minergie pourra être obtenu.

L'ensemble de ces mesures permettra une réduction de la consommation énergétique du bâtiment de 74%.

Avant assainissement :





### Enveloppe du bâtiment

Accès aux cages d'escaliers amélioré par la création d'un nouveau sas d'entrée avec un dispositif de boîtes aux lettres intégrées et accessibles à toute heure de la journée, indépendamment de la fermeture des entrées d'immeubles.

Réfection des façades, du toit et de la ferblanterie, changement des fenêtres et volets, assainissement/rénovation à l'identique des balcons.

Création de jardins privatifs pour les appartements du rez-de-chaussée sur la surface de la moitié du jardin existant, l'autre moitié étant laissée à l'usage de l'ensemble des locataires pour notamment y créer un jardin potager collectif avec accès direct depuis le sous-sol.

Le Cercle ornithologique des Montagnes neuchâteloises a attiré l'attention des autorités sur le fait que ces immeubles abritaient un site de nidification d'oiseaux migrateurs. L'association a proposé de financer des nichoirs qui seront posés après la rénovation pour autant qu'ils puissent l'être sans dégradation pour le bâtiment à court et à long terme.

### Isolation phonique

Amélioration de l'isolation acoustique verticale entre étages au niveau des planchers en bois et horizontale entre appartements au niveau des cloisons de séparations légères. Il a été constaté, par l'acousticien mandaté, que la protection contre les nuisances sonores entre les unités concerne autant les sons aériens que les bruits de chocs. Les performances requises selon le standard actuel ne sont pas atteintes. Ce problème est dû en partie à la conception d'origine des immeubles mais également à l'ancienneté des éléments de construction. En outre, le problème est accentué par l'alternance des pièces zone nuit/zone jour, induite par le jeu en façade sud de l'alternance régulière des balcons et des balcons-loggias.

### Installation électrique et physique du bâtiment

Mise à niveau des installations électriques selon les normes actuelles et en rapport avec le marché immobilier (OIBT).

Amélioration de la physique du bâtiment par l'introduction d'une ventilation mécanique dans chaque pièce d'eau afin de prévenir tout problème d'humidité résiduelle suite à l'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment. Le fait d'isoler toit, murs, sol ainsi que de remplacer les fenêtres et les portes palières rendra l'enveloppe plus étanche et donc moins perméable à la vapeur d'eau, ce qui oblige à ventiler les locaux pour évacuer l'humidité.

### Sécurité incendie et des personnes

Mise en conformité de la sécurité incendie des bâtiments par un cloisonnement EI60<sup>1</sup> plus performant entre appartements et par une amélioration de l'étanchéité des portes palières, afin d'assurer aux habitants un confinement EI30<sup>1</sup> des cages d'escaliers comme unique voie de fuite en cas d'incendie.

Mise en conformité en matière de sécurité des personnes contre les risques de chute en ce qui concerne la hauteur des balustrades des balcons ainsi que des allèges de fenêtres existantes qui sont actuellement hors norme.

### Aménagements intérieurs

Il s'agit de moderniser et de rénover tous les appartements avec, entre autres, une nouvelle distribution des logements par le regroupement de certains appartements afin d'améliorer l'offre locative en proposant quelques grands logements de 4.5 et 5.5 pièces (voir plan d'étage avant/après, annexe 2). En outre, cette nouvelle distribution composée d'appartements de 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 et 5.5 pièces renforcera et garantira la mixité de l'immeuble rénové. Dans la même perspective, en partenariat avec Pro Senectute et le service de l'action sociale, la rénovation proposera un appartement de type "DOMINO" à l'image de celui qui a été réalisé dernièrement au Locle. Ce nouveau concept de logement "communautaire" permet de regrouper 4 personnes âgées dans un appartement avec une salle à manger, un salon et une cuisine communs. Chaque personne dispose d'un espace privé sous la forme d'une grande chambre et d'une salle de bain (voir plans d'étage, annexe 3). Cet appartement sera implanté au rez-de-chaussée de la travée centrale, il bénéficiera donc d'une sortie en plain-pied. En outre, c'est le seul endroit où l'on dispose d'une dalle totalement en béton permettant plus aisément de créer les 4 salles de bain nécessaires (création de conduites).

Les appartements connaîtront une mise à niveau en regard du marché immobilier actuel avec l'agencement de la cuisine ainsi que la rénovation et l'agrandissement des sanitaires. Le cachet actuel sera préservé grâce aux hauts plafonds, aux grandes pièces lumineuses et aux parquets anciens.

---

<sup>1</sup> EI30 = Etanchéité et Isolation résistant au feu durant 30 minutes. EI 60 = Etanchéité et Isolation résistant au feu durant 60 minutes.

Mesures en faveur des personnes handicapées et à mobilité réduite

En application de la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand), le projet prévoit un accès aisé, tant horizontal que vertical, à 1/3 des logements de l'immeuble par la construction d'une cage d'ascenseur dans l'entrée centrale des immeubles et l'implantation d'une rampe d'accès extérieure depuis la voie publique (voir plans d'étage, annexe 3). La mise en place d'une plate-forme motorisée complète ce dispositif depuis l'accès nord des immeubles. Les logements seront aménagés en enlevant les barrières architecturales. Il n'est pas possible de placer des ascenseurs dans chaque cage d'escaliers de par la configuration des immeubles. De plus, cela ne serait pas économiquement supportable pour le projet.

Estimation par CFC de l'ensemble du coût des travaux pour un immeuble TTC à +/- 10%

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF-TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	
101	Plans et relevés du bâtiment existant	0.00
104	Inventaire et estimation des coûts	0.00
105	Sondages intérieurs	500.00
106	Sécurisation / Consolidation balcons et loggias	9'500.00
	<b>Total travaux préparatoires</b>	<b>10'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	444'200.00
211.1	Échafaudages	61'800.00
214.1	Charpente, revêtements extérieurs	20'000.00
214.4	Revêtements extérieurs	20'000.00
216.0	Travaux en pierres naturelles	10'000.00
221.2	Fenêtres en matière synthétique	230'000.00
221.6	Portes extérieures en métal	14'100.00
222	Ferblanterie	151'000.00
223	Protection contre la foudre	24'000.00
224	Couverture	137'400.00
225.0	Isolations	235'900.00
226.1	Crépis et enduits extérieurs	26'600.00
227.1	Peintures extérieures	122'100.00
227.2	Préservation du bois	33'000.00
228.0	Contrevents	90'000.00
228.1	Volets roulants	9'900.00
23	Installations électriques	240'000.00
242	Production de chaleur	37'100.00
242.1	Installation solaire	120'000.00
243	Distribution de chaleur	344'600.00
244	Installation de ventilation	88'400.00
25	Installations sanitaires	350'000.00
258	Agencements de cuisine	294'000.00
261	Ascenseur	82'000.00

265	Dispositifs de levage	16'000.00
271.1	Travaux de plâtrerie	215'300.00
272.2	Serrurerie	154'300.00
273	Menuiserie	402'200.00
275	Système de verrouillage	21'000.00
281.0	Couches de support composées	188'000.00
281.1	Revêtement de sol sans joints	69'200.00
281.6	Revêtement de sol en carrelage	27'500.00
281.7	Revêtement de sols en bois	204'800.00
282.4	Revêtement de parois en carrelage	50'000.00
285.1	Peinture intérieure	399'000.00
286	Assèchement du bâtiment	4'500.00
287	Nettoyage du bâtiment	24'000.00
289	Défense incendie	4'500.00
291	Honoraires architecte et direction des travaux	560'000.00
29	Ingénieurs CVSE, géomètre, experts	90'000.00
	<b>Total bâtiment</b>	<b>5'616'400.00</b>
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	92'000.00
40	Jardin et plantes	20'000.00
415	Serrurerie	65'000.00
49	Honoraires	17'000.00
	<b>Total aménagements extérieurs</b>	<b>194'000.00</b>
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	
51	Autorisations, taxes	27'000.00
512	Taxes de raccordement CAD	18'000.00
52	Divers (reproduction de document)	8'000.00
53	Assurances (travaux, ECAP)	6'000.00
56-57	Autres frais secondaires	15'000.00
58	Réserve (divers et imprévus: 5% sur travaux CFC 2+4)	290'5200.00
	<b>Total frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>364'520.00</b>
	<b>Coût total des travaux par bâtiment CFC 1-2-4-5</b>	<b>6'184'920.00</b>
	<b>Coût total Arrondi à</b>	<b>6'185'000.00</b>

Si les immeubles accusent un retard d'entretien important, plusieurs travaux doivent toutefois être considérés comme des travaux à plus-value (agencement des cuisines, implantation d'un ascenseur, système de chauffage complet, etc.).

Selon l'article 14 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF), "[...] en règle générale, les frais causés par d'importantes rénovations sont considérés, à raison de 50% à 70% comme des investissements créant des plus-values". Le taux de 50% a été retenu sur cette rénovation en regard de l'important retard d'entretien et de l'absence de travaux conséquents entrepris depuis la construction de l'immeuble il y a près de 100 ans. A noter que ce taux avait également été retenu pour les immeubles Cernil-Antoine dont la rénovation se termine en ce moment.

De ce fait, les travaux à plus-value s'élèvent à CHF 3'092'500.-. L'autre moitié étant considérée comme de l'entretien.

L'immeuble qui sera acquis par la Coopérative d'habitation La Renouvelle reprendra les mêmes rénovations extérieures et énergétiques. Le projet se différenciera uniquement dans l'agencement des appartements à l'intérieur des cages d'escaliers, parce que les coopératives doivent respecter plusieurs normes fixées par la Confédération en matière de surface par pièce notamment.

## **Déroulement des travaux**

Les travaux, pour l'immeuble restant en mains de la Ville, se dérouleront sur une période de 2 ans. Ils commenceront à l'été 2015. Chaque cage d'escaliers sera traitée séparément. Les travaux sur l'immeuble rue du Commerce 95-99 qui sera en mains de la coopérative d'habitation commenceront quant à eux soit en parallèle à ceux de la Ville soit directement à la suite de ceux-ci.

Les locataires désirant louer un appartement après les travaux pourront rester dans le bâtiment. Ils devront toutefois être déplacés durant une partie des travaux qui touchera leur cage d'escaliers.

## **Le nouveau plan de loyers**

Actuellement, le plan de loyers est fortement hétéroclite en lien avec les nombreux changements de locataires qui ont eu lieu depuis la construction.

Le nouveau plan de loyers a été élaboré en tenant compte, des loyers moyens sur le territoire communal, des travaux à plus-value réalisés, des nouveaux types d'appartement créés et des normes légales du droit du bail.

Après rénovation, les immeubles Commerce 101-105 passeront donc de 30 logements (20 X 3.5 pièces et 10 X 2.5 pièces) à 25 (1 X logements DOMINO (4 locataires) ou variante avec 4 petits appartements réservés à des personnes âgées, 4 X 5.5 pièces, 3 X 4.5 pièces, 11 X 3.5 pièces, 3 X 2.5 pièces et 3 X 1.5 pièces).

La surface de l'appartement DOMINO sera de 158 m<sup>2</sup>, celles des 5.5 pièces de 145 m<sup>2</sup>, celles des 4.5 pièces de 102 m<sup>2</sup>, celles des 3.5 pièces de 80 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup>, celles des 2.5 pièces de 63 m<sup>2</sup> et celles des 1.5 pièces de 44 m<sup>2</sup>. Ces tailles correspondent aux demandes du marché actuel avec des besoins de surface par habitant en augmentation constante. De ce fait, cette rénovation permet également une remise au goût du jour des surfaces de logement.

L'état locatif annuel théorique net (sans charges) actuel pour les immeubles Commerce 101-105 s'élève à CHF 181'224.-. Les pertes locatives en lien avec la vétusté s'élèvent, quant à elle, annuellement à plus de CHF 60'000.- soit prêt de 35% du revenu locatif.

L'état locatif annuel théorique net s'élèvera après travaux à CHF 307'440.-.

Les loyers bruts (charges comprises), soit ce qu'une personne devra déboursier pour loger dans ces immeubles mensuellement ont été fixés ainsi :

- Logements DOMINO (4 locataires) : CHF 2'880.-.
- Logements de 5.5 pièces avec terrasse et jardin privatif : CHF 1'870.-.

- Logements 5.5 pièces : CHF 1'790.-.
- Logements de 4.5 pièces : CHF 1'490.-, CHF 1'470.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).
- Logements de 3.5 pièces : CHF 1'060.- dans la travée centrale équipée d'un ascenseur, CHF 1'040.- pour les 3.5 pièces des autres entrées se trouvant en dessous du deuxième étage; CHF 1'020.- pour les 3.5 pièces se trouvant au-dessus du deuxième étage sans ascenseur.
- Logements de 2.5 pièces : CHF 820.- et CHF 790.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).
- Logements de 1.5 pièce : CHF 590.- et 570.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).

Il faut encore ajouter à cela 5 places de parc à louer à côté de l'immeuble au prix de CHF 60.- par mois. A ce propos, il est à noter que les possibilités de construire un parking souterrain ou d'augmenter le nombre de places de parc en surface ont été étudiées. Cependant aucune variante s'est avérée réalisable. Cela dit, selon le développement futur du quartier, il sera nécessaire de trouver une solution globale.

La rentabilité de ce type de projet et d'investissement immobilier doit s'analyser sur le moyen et long termes. De ce fait, la rentabilité doit être considérée d'une part sur la durée et d'autre part à la lumière des résultats de l'ensemble du parc immobilier de la Ville. En effet, le parc immobilier dégage des bénéfices chaque année. Le rendement net pour l'année 2012 était de 2.5% après amortissements financiers, paiement des intérêts et des honoraires de gérance notamment<sup>2</sup>. Il est donc possible, comme cela se passe dans le domaine privé, d'investir de façon conséquente sur un bien, à un moment donné, grâce notamment aux recettes générées par l'ensemble du parc immobilier.

## **Plateforme de relocation**

Actuellement sur les 60 logements répartis sur 6 entrées, seuls 39 appartements sont loués (16 locataires à Commerce 95-99 et 23 locataires à Commerce 101-105).

Sur les 39 locataires, 4 ont des baux à durée déterminée qui avaient été établis en prévision des travaux; ces personnes-là auront quitté les immeubles avant le début du chantier. Ce sont donc 35 locataires qui sont concernés par les travaux de rénovation prévus (15 locataires à Commerce 95-99 et 20 locataires à Commerce 101-105). 6 locataires sur les 35, logent dans ces immeubles depuis plus de 15 ans. Près de 50% des 35 locataires habitent les immeubles depuis moins de 3 ans.

---

<sup>2</sup> Loyers théoriques nets du parc immobilier locatif capitalisés à 8% (rendement brut) selon les principes développés dans le modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) qui nous donne la valeur vénale du parc. La valeur vénale du parc rapportée au résultat du compte d'exploitation correspond à un taux de rendement net pour 2012 de 2.5%

Tous les locataires ont été informés par courrier des travaux envisagés et des délais de réalisation de leur bail. Une séance d'information réunissant les locataires aura lieu au mois de janvier 2014 soit une fois la décision de votre autorité connue.

Plusieurs locataires, en raison de leurs faibles revenus, ne pourront pas rester dans l'immeuble après les rénovations. En effet, malgré les loyers abordables, ceux-ci n'entreront par exemple plus dans la grille de l'aide sociale pour une personne seule. De plus, de nombreux locataires désireront quitter les immeubles pour ne pas subir 2 ans de travaux.

Pour faciliter les déménagements et pour soutenir les locataires dans leur démarche de relogement, une plateforme d'aide a été créée au sein de la gérance. Elle est composée de la gérante et du chargé de la promotion immobilière et commerciale du service économique. Une personne du service de l'action sociale les rejoint pour recevoir les locataires dans le cas où ceux-ci émarginent à l'aide sociale ou sont en âge AVS.

Le but de cette plateforme est de pouvoir soutenir les locataires qui veulent ou doivent quitter les immeubles Commerce 95-105 dans leur recherche de logement, notamment en procédant à l'analyse de leur capacité financière. Une attention particulière sera apportée au dossier des personnes (au nombre de 3 dans les immeubles Commerce 95-105) qui sont en âge AVS; le service de l'action sociale vérifiera notamment si elles jouissent d'une allocation complémentaire et le cas échéant si elles y ont droit, ce qui pourrait permettre à ces personnes de rester dans les immeubles. Par ailleurs, l'ensemble du personnel de la gérance a été informé de façon complète sur le projet afin d'être en mesure de répondre à toute question des locataires directement par téléphone s'ils le souhaitent.

Un tableau de suivi a été réalisé afin de connaître la situation individuelle de chaque locataire.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Cette rénovation et cette vente s'inscrivent dans l'objectif 3.4 du programme de législation (*Développer une politique de l'habitat et du logement*). Les objectifs du Conseil communal sont en la matière de mettre en valeur le patrimoine financier par une rénovation en profondeur tout en appliquant une politique sociale du logement. Pour ce faire, il s'agit de mettre l'accent sur des objets stratégiques par leur emplacement, leur histoire ou encore leur importance en nombre de logements et de soutenir le développement de coopérative d'habitation.

De plus, c'est par ce type de projets que la Ville entend jouer son rôle de stabilisation des prix et de maintien de l'accessibilité à des logements de qualité pour les personnes précarisées. Maintenir le parc immobilier en bon état, permettre à l'ensemble de la population un accès au logement de qualité et préserver le patrimoine sont des enjeux essentiels d'une politique publique responsable.

## Conséquences sur les finances de la Ville

### Rénovation complète Commerce 101-105

Le coût global des travaux est de CHF 6'185'000.-. Comme mentionné ci-dessus, une somme de CHF 3'092'500.- (50% du total) est considérée comme de l'entretien ou plutôt, dans le cas présent, comme un retard d'entretien.

La valeur comptable de l'immeuble rue du Commerce 101-105 était de CHF 1'733'228.10 au 31.12.2012. Les travaux qui seront entrepris induiront des travaux à plus-value pour CHF 3'092'500.- (50% du total). La future valeur comptable théorique à considérer sera donc de CHF 7'918'228.10.

Comme évoqué plus haut, l'état locatif théorique net après travaux sera de CHF 307'440.-. Dans la mesure où les immeubles Commerce 101-105 seront entièrement rénovés, le taux de capitalisation à utiliser est le taux minimum prévu selon les fiches de travail élaborées par le groupe de travail MCH2 (nouveau modèle comptable harmonisé 2), soit 6.5%. Par la capitalisation, nous obtenons ainsi une valeur vénale de CHF 4'729'846.15 (= nouvelle valeur comptable) pour ces bâtiments.

Il est à relever que les immeubles du patrimoine financier ne doivent plus être amortis tant que la valeur vénale est supérieure ou égale à la valeur comptable, ce qui est le cas d'immeubles rénovés et réévalués.

La valeur comptable de ces immeubles va évoluer comme suit (montants en francs suisses) :

Valeur comptable au 31.12.2012		1'733'228.10
<u>A ajouter :</u>		
Travaux à plus-values :	3'092'500.00	
Travaux de rattrapage d'entretien :	<u>3'092'500.00</u>	6'185'000.00
Valeur totale après travaux :		<u>7'918'228.10</u>
<u>Valeur vénale après travaux</u>		<u>4'729'847.15</u>
<u>Moins-value à enregistrer (solde à amortir)</u>		<u>3'188'380.95</u>

De façon prévoyante, le Conseil communal a créé, il y a quelques années, une réserve pour travaux importants du parc immobilier. Le montant de cette réserve s'élève actuellement à CHF 2'508'250.45. La constitution et le maintien de telles réserves n'étant pas autorisés, le service des communes a demandé qu'elle soit entièrement dissoute. Il est ainsi proposé à votre autorité de l'utiliser totalement dans le cadre de cette rénovation importante.

La moins-value à enregistrer est une non-valeur qui devrait être enregistrée en charge dans le compte de fonctionnement. Vu l'importance de cette somme, il n'est pas réaliste de comptabiliser une telle perte sur une seule année.

Les non-valeurs peuvent être activées; si c'est le cas, elles sont en principe à amortir sur une durée de 5 ans (20%); vu le contexte exceptionnel et s'agissant d'im-

meubles, il a été prévu de rallonger cette durée à 10 ans (10%) pour les calculs ci-après. A noter, que les plus ou moins-values devront être enregistrées dans leur intégralité lors de l'introduction de MCH2 qui interviendra ces prochaines années.

En droit du bail, les travaux à plus-value peuvent être reportés sur le loyer. Les travaux d'entretien quant à eux doivent être régulièrement effectués par le propriétaire et ne peuvent pas faire l'objet d'augmentation de loyer. La charge financière, calculée sur une durée d'amortissement de 10 ans pour la non-valeur et un taux d'intérêts de 2.8% sur la moitié de l'investissement total, peut être déterminée comme suit en séparant travaux à plus-value et retard d'entretien :

### Travaux à plus-value (montants en francs suisses)

Travaux à plus-value + valeur compt. au 31.12.2012	4'825'728.10
Valeur vénale (loyers nets capitalisés à 6.5%)	<u>4'729'846.15</u>
Valeur à amortir en lien avec les travaux à plus-value	95'881.95

#### a) Charges

Intérêts à 2.8% (sur la moitié des travaux à plus-value)	43'295.00
Amortissement à 10% sur 95'882.10	<u>9'588.20</u>
<i>Charges annuelles en lien avec travaux à plus-value</i>	<u>52'883.20</u>

#### b) Recettes

<i>Recettes supplémentaires en lien avec les augmentations de loyers des appartements rénovés (travaux à plus-value)</i>	126'216.00
--	------------

### Travaux d'entretien (montants en francs suisses)

Solde à amortir	3'188'380.95
Amortissement en lien avec travaux à pl.-val. (voir ci-dessus)	<u>95'881.95</u>
Valeur à amortir en lien avec les travaux d'entretien	3'092'499.00
Montant de la réserve pour rénovation à dissoudre	<u>2'508'250.45</u>
Solde travaux d'entretien à amortir	584'248.55

#### c) Charges

Intérêts à 2.8% (sur la moitié des travaux d'entretien)	43'295.00
Amortissement à 10% sur 584'249.50	<u>58'424.95</u>
<i>Charges annuelles en lien avec travaux d'entretien</i>	<u>101'719.95</u>

#### d) Recettes

*Il n'est pas possible de répercuter sur les loyers des travaux d'entretien, ceci d'autant plus quand il s'agit de retard d'entretien, qui doivent normalement être effectués régulièrement par le propriétaire*

0.00

Il faut ajouter encore que le retard d'entretien, dont le montant des travaux s'ils avaient été régulièrement effectués, aurait dû être financé par les enveloppes annuelles d'entretien dans les comptes de fonctionnement au fil des années et non être supporté en une fois dans un crédit d'investissement.

Synthèse

Solde annuel de l'opération pour la Ville CHF -28'387.00

Solde annuel pour la Ville en tenant compte de l'ensemble des rentrées locatives  
CHF 39'626.00

Solde annuel de l'opération pour la Ville après 10 ans en tenant compte uniquement  
des nouvelles rentrées locatives CHF 152'835.85

Solde annuel pour la Ville après 10 ans en tenant compte de l'ensemble des ren-  
trées locatives de l'immeubles CHF 220'850.00

Le solde de l'opération pour la Ville sera donc de CHF -28'387.- (soit CHF 126'216.-  
de nouvelles recettes locatives - CHF 52'883.20 - CHF 101'719.95  
de charges) pendant 10 ans. Si l'on considère l'ensemble des rentrées locatives de  
l'immeuble, le solde de l'opération s'élève à CHF 39'626.- pendant 10 ans. Après  
les 10 ans d'amortissement, le solde de l'opération pour la Ville sera de CHF  
152'835.85 en prenant en compte uniquement les nouvelles rentrées locatives ou  
de CHF 220'850.- en tenant compte de la totalité des rentrées locatives. Toutefois,  
si les finances de la Ville le permettent, la moins-value sera amortie plus rapide-  
ment. A noter encore, que l'introduction de MCH2 devrait globalement générer des  
plus-values importantes sur les immeubles et que celles-ci permettraient de com-  
penser la moins-value résiduelle sur Commerce 101-105 en une fois.

Il est de plus à signaler que les montants des travaux pourraient être réduits de  
CHF 67'000.- sous la forme de subventions en lien avec les améliorations énergé-  
tiques.

De plus, dans le cadre de la Loi sur l'aide au logement (art. 25ss.), le canton de  
Neuchâtel peut octroyer des prêts sans intérêt sur 20 ans en lien à des rénovations  
d'importance et la mise à disposition de logements à loyers abordables. Le dossier  
est traité au moment du dépôt du permis de construire. Le montant du prêt sans  
intérêt peut aller jusqu'à 20% de montant des travaux d'entretien. Cela représente,  
dans ce dossier, un prêt maximum de CHF 637'700.- environ. De plus, une prise  
d'intérêts à fonds perdus à hauteur maximale de CHF 20'000.- par année pendant  
25 ans est également possible. Plusieurs contacts ont déjà été pris avec la Cheffe  
de l'Office cantonal du logement qui a réservé, a priori, un accueil favorable au  
projet de la rue du Commerce.

Vente en droit de superficie de l'immeuble Commerce 95-99

Le calcul de la rente superficière décrit ci-dessous a été validé par l'ASH et est  
conforme à la volonté de la Ville de La Chaux-de-Fonds et du Canton de Neuchâtel  
de soutenir la création de coopératives d'habitation. En effet, le concept de coopé-  
rative doit pallier à la fin des aides aux logements qui prévalaient jusqu'ici. Le droit  
de superficie est prévu sur 70 ans. Le prix du terrain, qui sert de base au calcul de  
la rente superficière, est calculé comme suit :

2'014 m<sup>2</sup> X CHF 300.- : CHF 604'200.-  
Arrondi à CHF 600'000.-

La rente du droit de superficie se calcule ensuite selon le modèle suivant, en se basant sur le 75% du prix de vente du terrain, soit la même référence que pour les précédents dossiers de droit de superficie présentés à votre autorité. Le taux de la rente évoluera comme suit en lien avec l'utilisation du terrain par une société coopérative d'habitation :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
De 41 ans à l'échéance :	6%

La rente superficière sera indexée annuellement à l'Indice des Prix à la Consommation (IPC).

Nous sommes ici face au même système mis en place pour la Coopérative Le Corbusier.

La valeur comptable de l'immeuble rue du Commerce 95-99 était de CHF 1'733'228.10 au 31.12.2012. Le terrain reste en possession de la Ville pour la somme de CHF 600'000.-. Le bâtiment est vendu au prix de CHF 200'000.-. Il reste donc une somme de CHF 933'228.10 (CHF 1'733'228.10 - CHF 600'000.- - CHF 200'000.-) correspondant à une perte à enregistrer lors du transfert de l'immeuble.

Le modèle présenté ci-dessus permet d'asseoir la situation financière de la coopérative sur le long terme et de la soulager les premières années de trop lourdes charges financières. La Ville peut ainsi agir dans le domaine de l'aide au logement tout en préservant ses intérêts financiers.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Les deux ventes d'immeuble qui vous sont proposées dans un autre rapport durant cette séance (Vente des immeubles communaux David-Pierre-Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4) et la vente en droit de superficie de l'immeuble Commerce 95-99 vont impacter légèrement le portefeuille en gestion à la gérance communale; cela n'induit toutefois pas réellement une baisse de charge de travail. En effet, la gérance doit assumer un surplus important de travail en lien avec le rattrapage d'entretien que connaissent les parcs immobiliers de la Ville et de Prévoyance.ne. D'autre part, en parallèle à ces ventes, la gérance communale a obtenu deux mandats supplémentaires de Prévoyance.ne pour gérer de nouveaux immeubles (près de 25 logements). Elle devra également suivre l'important chantier de l'immeuble Commerce 101-105 ainsi que la plateforme de relocation pour ce projet. Enfin, ces dernières années, des reproches ont été faits à la gérance en lien avec le service offert et la rapidité d'action de celle-ci. Cet état de fait était principalement dû à une surcharge chronique de travail et une sous-dotation en personnel. La nouvelle équipe de direction a pris les choses en mains et a initié de nombreux changements. Cette légère baisse du nombre d'appartements dont s'occupe notre gérance devrait donc également participer à améliorer le service aux locataires et à Pré-

voyance.ne et, ainsi, répondre aux attentes de la population et à la volonté du Conseil communal, ce point faisant l'objet d'un des axes principaux du plan de législation.

## **Collaboration intercommunale**

Ce projet concerne exclusivement le patrimoine bâti chaux-de-fonnier de sorte qu'il n'a pas été évoqué avec d'autres communes. Celui-ci répond toutefois aux problématiques soulevées au niveau cantonal sur la stabilité des loyers ainsi que la rénovation et la préservation du patrimoine en lien notamment avec l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux économies d'énergie.

## **Éléments relatifs au développement durable**

Le fait de rénover un immeuble complètement en préservant le patrimoine et en améliorant ses performances énergétiques, tout en maintenant des loyers abordables permet de dégager plusieurs avantages liés au développement durable. Une coopérative d'habitation poursuit également ces buts.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

### **a) aspects environnementaux**

La rénovation prévoit de se raccorder au chauffage à distance et d'équiper les immeubles de panneaux solaires. L'isolation des façades par l'intérieur permet grandement améliorer l'efficacité énergétique. Grâce aux travaux, l'immeuble répondra aux normes du "programme bâtiment" voire au label Minergie. De plus, la rénovation permettra la valorisation d'un quartier en mettant en avant le patrimoine bâti.

### **b) aspects sociaux**

Proposer des loyers proches des loyers moyens du territoire communal pour des appartements rénovés permet de maintenir des prix stables, et donc de préserver l'accès aux logements de qualité aux classes moyennes.

Les logements prévus permettront une mixité entre les familles et les personnes seules ainsi qu'entre les générations. Le fait de prévoir des jardins potagers communs permettra d'accroître ces échanges dans un cadre de culture de proximité.

La coopérative d'habitation permet aux habitants de gérer eux-mêmes leur immeuble et donc de participer ensemble à un but commun. Cela intensifie les échanges et la compréhension mutuelle des locataires.

c) aspects économiques

L'importance du parc immobilier locatif communal permet de stabiliser en partie les prix du marché en offrant des logements à des loyers abordables. Toutefois, ce parc reste et doit rester rentable. Il permet donc à la Ville d'exercer une politique du logement active et de peser sur le marché immobilier.

Dans le cadre de cette rénovation, l'augmentation des loyers couvre les travaux à plus-value, à l'image de ce qui est réalisé par les acteurs privés. En outre, malgré le retard d'entretien important, le coût de rénovation pris dans sa globalité permet de dégager un rendement. En d'autres termes, l'investissement conséquent induit par ce projet de rénovation apparaît non seulement comme étant financièrement supportable et architecturalement indispensable, mais comme étant opportun.

En conclusion, ce projet global est cohérent par rapport à la politique immobilière qui souhaite mener la Ville de La Chaux-de-Fonds. Il est financièrement viable et permet d'atteindre le but visé, soit la rénovation de deux immeubles. De plus, le projet a su faire le consensus au sein de la Commission immobilière et foncière qui l'a accepté à l'unanimité de ses membres présents dans sa séance du 25 octobre 2013.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Arrêté No 1**

**Article premier.**- Un crédit de CHF 6'185'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la rénovation complète de l'immeuble rue du Commerce 101-103-105 (30 logements)

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

**Article 3.-** Le différentiel de la valeur comptable initiale additionnée de la valeur des travaux, moins la valeur comptable finale sera amorti au moins au taux de 10%.

**Article 4.-** Le Conseil communal est autorisé à dissoudre la réserve pour rénovation du parc immobilier.

**Article 5.-** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

**Arrêté No 2**

**Article premier.-** <sup>1</sup>Le Conseil communal est autorisé à octroyer en faveur de la "Société coopérative en formation La Renouveau", ou en faveur de toute autre coopérative à laquelle elle sera substituée, un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 70 ans, à constituer sur une surface de terrain d'environ 2014 m<sup>2</sup> sur les biens-fonds N°5231 (95), N°5230 (97), N°5229 (99) du cadastre des Eplatures, qui comprend également, le bâtiment existant sis rue du Commerce 95-97-99 sur les biens-fonds précités.

<sup>2</sup>L'acte authentique relatif à la constitution de ce droit mentionnera qu'il a pour but d'abriter une coopérative d'habitation destinée à la location de logements à loyer abordable en tant qu'habitation à titre principal, au sens des articles 1 et 3 de la Loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008.

<sup>3</sup>La contrepartie du droit de superficie comprend:

a) un versement en capital de CHF 200'000 pour le bâtiment existant à exécuter lors de la signature de l'acte;

b) une rente annuelle qui sera calculée sur le 75% du prix de vente du terrain, soit CHF 450'000.- (CHF 600'000 à 100%) et qui sera perçue de la manière suivante :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1% par an
21 – 25 ans :	2% par an
26 – 30 ans :	3% par an
31 – 35 ans :	4% par an
36 – 40 ans :	5% par an
De 41 ans à l'échéance :	6% par an

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière. Il signera les actes authentiques nécessaires aux opérations immobilières précitées.

**Article 4.-** Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Sarah Blum

Le secrétaire

Shaip Imeri

**M. René Curty, PLR** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le PLR a pris acte, avec attention, des deux rapports concernant la politique immobilière. Mon intervention portera sur le rapport concernant les immeubles de la rue du Commerce et mon collègue Yves Morel interviendra concernant David-Pierre-Bourquin et Passage Léopold-Robert.

Le PLR salue la sagesse du Conseil communal. Il a choisi une voie médiane en décidant de rénover un des immeubles et de vendre l'autre, tout en obtenant les garanties que l'immeuble vendu sera rénové dans le souci de préserver notre patrimoine architectural.

Un point, néanmoins, m'interpelle. Comment une collectivité publique peut-elle laisser aller dans un état de vétusté proche de l'insalubrité des immeubles, dans lesquels des gens vivent, tout en encaissant des locations ? Quels seraient les qualificatifs, si cette manière d'agir venait d'une personne privée ? Propriétaire véreux, sans scrupule, uniquement intéressé par l'appât du gain, etc.... Cette collectivité est-elle encore crédible quand il s'agit de discuter justement avec des propriétaires immobiliers ? Une partie des réponses, bonnes ou mauvaises, est déjà dans le rapport. Espérons néanmoins qu'il n'y a pas encore quelques cadavres identiques dans le placard du parc immobilier communal.

Pour en revenir au projet de rénovation, il nous paraît bon, tant au niveau des appartements proposés, notamment les appartements Domino, qu'au niveau esthétique et énergétique. En effet, quand on rénove, il est forcément quasi impossible de viser le label A.

Le PLR acceptera donc le rapport concernant les immeubles Commerce 95 à 99 et 101 à 103. Je vous remercie.

**M. Pierre-Yves Blanc, Verts** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Lors de la visite organisée pour les membres du Conseil général des immeubles communaux de la rue du Commerce, nous avons pu nous rendre compte, de visu, de l'état de vétusté, dangerosité et d'illégalité dans lequel étaient maintenues ces deux maisons.

Cette calamiteuse gestion du bâti communal aura au moins fait profiter de loyers très bas les locataires y résidant, à se demander même si quelque soit le loyer, il n'est pas trop élevé.

Le Conseil communal s'est trouvé devant plusieurs contraintes, qui ont guidé sa réflexion et conduit, nous semble-t-il, au choix actuel : L'obligation d'entreprendre quelque chose avec ses deux immeubles ne répondant plus aux normes en vigueur et menaçant de causer un accident.

Les vendre n'aurait pas été une bonne affaire car le manque d'entretien a fortement péjoré la valeur de ces maisons et nous perdrons définitivement de futures rentrées en loyer, ainsi qu'un patrimoine datant du début du XX<sup>e</sup> siècle. Rénover les deux immeubles pour plus de 12 millions aurait mis en danger les futures demandes en investissements qui par-

viendront devant notre Conseil et la population n'aurait pas compris une telle dépense. Il aurait été facile de lancer un référendum contre une telle dépense.

Donc, comment répondre à la demande des partis de gauche qui veulent que la Ville continue, par ses immeubles, à réaliser une politique sociale en maintenant des loyers abordables, tout en évitant les reproches d'une droite qui verrait d'un bon œil partir nos immeubles en vente, afin de diminuer notre dette ?

Le Conseil communal a trouvé le chemin du milieu et a choisi de couper la poire en deux, en laissant un immeuble à une future coopérative, ce qui permet de baisser le coût des travaux de la moitié pour l'immeuble restant, tout en sachant qu'une coopérative n'a pas pour but premier la maximisation des profits.

De la sorte, nous devrions trouver droite et gauche satisfaites.

Les éléments qui nous ont particulièrement séduits dans ce projet sont la création de l'appartement DOMINO car le manque de structures d'accueil pour les personnes âgées est manifeste, la volonté de maintenir des jardins potagers communautaires, la rénovation qui préserve l'aspect extérieur de ces immeubles emblématiques de notre cité ouvrière, les gains énergétiques et un meilleur confort des locataires par l'isolation, tant thermique que phonique, la connexion au CAD, les panneaux solaires thermiques, ainsi que la plateforme de relocation pour les locataires actuels.

Il nous semble que de garder les anciennes portes, tout en les adaptant à des normes d'isolation, ne revient pas plus cher que de les changer et cela permet ainsi de conserver un peu le cachet de ces deux maisons.

Quand on voit les rentrées locatives après 10 ans, on en vient presque à regretter la vente de l'immeuble voisin.

Vous l'aurez compris, les Verts accepteront la demande de crédit. Merci de votre attention.

**Mme Maria Belo, POP :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le groupe POP s'est penché attentivement sur ce rapport très attendu du Conseil communal, ainsi que sur ses incidences sur la politique communale en matière de logement. Il reste, à nos yeux, absolument nécessaire que notre collectivité garde la maîtrise d'une part significative du parc immobilier local, de manière à brider et contrôler des appétits qui sinon seraient sans limite en matière de rendement.

Ceci nous amène à constater que la solution proposée se distancie nettement des réalisations antérieures de la Gérance, puisque, contrairement à toutes les rénovations importantes de ces dernières années, et nous pensons ici à République, Philippe-Henri Matthey ou dernièrement Cernil-Antoine et Agassiz, on va fractionner ce qui est en fait la dernière grosse étape de ces rénovations.

Politiquement, c'est, à nos yeux, pire qu'une erreur : une faute, en égard aux faiblesses constatées depuis des décennies dans l'entretien de ce morceau du patrimoine communal. Le courage aurait sans doute consisté à présenter un projet global, fût-ce au risque d'un référendum.

Vouloir se réfugier derrière l'importance des investissements en cours ou à venir, pourrait être en fait un argument facile, utilisable à futur.

Notre sentiment est que nous sommes face à un énorme gâchis et que sur le plan des principes, seule la vente à une coopérative, en combinaison avec la constitution d'un droit de superficie de 70 ans, peut nous permettre d'avaloir la couleuvre en rendant la transaction acceptable.

Nous trouvons judicieuses les options de rénovation qui nous sont présentées, avec des améliorations sensibles en matière de confort, d'économies d'énergie, de préservation d'éléments de patrimoine et à la diversification du parc de logements.

Nous sommes encore plus sensibles à la prise en compte des difficultés des personnes à mobilité réduite ainsi que la création d'un appartement Domino.

Mais, quel est l'impact de ces travaux sur l'offre future de logements à loyers très modérés, dont une partie de notre population a malheureusement besoin, compte tenu de ses revenus eux aussi très modérés ? 60 logements en moins dans ce secteur, cela aura nécessairement un impact.

Or, nous considérons qu'il est indispensable de maintenir un parc suffisant dans cette gamme de loyers très modérés et nous nous inquiétons de la remarque de la page 19 concernant les actuels locataires bénéficiaires de l'aide sociale qui ne pourraient pas faire face à leur nouveau loyer après travaux. Nous estimons en effet que l'objectif de mixité sociale, affirmé dans la politique immobilière votée par notre Conseil, doit être réalisé au sein même d'un ensemble d'importance tel que le bloc des 25 logements qui resteront après travaux.

Nous souhaitons donc que le Conseil Communal nous confirme que les nouveaux loyers seront effectivement supérieurs aux valeurs-limite définies pour l'aide sociale. Ce point nous semble en effet étrange car les nouveaux loyers présentés dans le rapport restent en tout cas inférieurs aux valeurs-limites prévues pour les prestations complémentaires.

Le cas échéant, quel est le loyer qui permettrait à une personne seule et bénéficiaire de l'aide sociale d'entrer dans l'immeuble rénové ?

Dans la mesure où seul le corps central disposera d'un ascenseur, ne serait-il pas préférable que davantage d'appartements soient équipés d'une douche plutôt que d'une baignoire, de manière à prendre mieux en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ? Les plans ne prévoient les douches qu'au premier étage.

Les acteurs de la coopérative seront-ils aussi impliqués dans les phases de relogement des actuels locataires ?

Comment a été constituée la coopérative, et quelle garantie avons-nous que soient maintenus, à long terme, les loyers modérés mentionnés ?

Nous attendons les explications et réponses du Conseil communal. Je vous remercie de votre attention.

**M. Hugues Chantraine, UDC :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC serait en droit de refuser tout rapport issu d'un Conseil communal qui, à ses yeux, a perdu toute crédibilité en tant qu'autorité, par sa volonté désespérée à tenter de justifier une décision de mise à l'écart disproportionnée.

Toutefois, et dans un souci de progression dans nos travaux, nous nous exprimerons quand même.

Dès le début des discussions concernant la rénovation de Commerce 95/105, le groupe UDC a été très franchement opposé à ce que l'on dépense autant d'argent pour des immeubles qui n'en valent pas vraiment la peine.

Les alternatives étaient, par contre, bien pauvres. Vendre n'aurait rapporté que des clopinettes à la Ville et bien en-deçà de la valeur au bilan, soit une perte sèche, tout en considérant qu'il aurait été très difficile de trouver un acquéreur pour ce type de constructions, dans cette situation, et particulièrement dans cet état de vétusté.

D'un autre côté, ne vient faire n'était pas tolérable. La solution proposée à notre Conseil ce soir a l'avantage de préserver une bonne partie des intérêts de la Ville, tant au niveau de la maîtrise du sol, que de la valeur finale et du rendement.

Certes, le crédit demandé est imposant, mais a-t-on vraiment le choix ? Car, en bazardant l'ensemble, la perte attendue aurait approximativement le même impact de moins-value sur la fortune de la Ville, avec pour corolaire, la perte de la propriété foncière et de la propriété immobilière.

Maintenant, avec une adaptation raisonnable des loyers, ainsi que les quelques subventions qui pourront et devront être réclamées en lien avec les améliorations énergétiques, la pilule sera moins pénible à avaler.

Imaginez, en outre, qu'après une période d'une dizaine d'années seulement, les transformations de cet immeuble auront été amorties et qu'il retrouvera une rentabilité positive. Ce délai peut être considéré comme relativement court.

Alors, pour nous, le calcul s'est résumé de manière assez simple, c'est un oui.

Un petit mot tout de même concernant le calcul de la rente superficielle et basée sur le prix du terrain. Celui-ci se monte à CHF 604'200.-. L'exécutif, dans sa grande libéralité, l'a arrondi à CHF 600'000.-. Ce n'est pas la première fois que l'on retrouve, au travers des rapports du Conseil communal, des petits gestes de pseudo simplification. Nous pensons que c'est une erreur, car il ne simplifie pas grand-chose. Par contre, ces ca-

deaux, qui apparaissent, sur le coup, bien anodins et particulièrement dans ce cas-précis, une fois pris dans leur ensemble, forment, au bout du compte, un montant considérable atteignant plusieurs dizaines de milliers de francs.

Nous demandons donc au Conseil communal, et pour toutes les opérations à venir, de ne plus prendre dorénavant en compte que les prix réels de chaque chose et de s'y conformer stricto sensu.

Notre groupe acceptera donc la rénovation de l'immeuble rue du Commerce 101/105 et la vente de celui de la rue du Commerce 95/99, à la Société coopérative d'habitations, selon les modalités convenues. Il votera les deux arrêtés. Je vous remercie de votre attention.

**M. Yannick Rappan, PS :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Cela fait plusieurs mois que ce rapport est en gestation dans les services de l'administration communale et qu'il est en discussion au sein des formations politiques de notre ville. Comprenez par là que cette problématique de rénovation des immeubles de la rue du Commerce 95/105 a posé certaines réflexions politiques, auxquelles il a fallu répondre de manière habile et concertée. A ce sujet, le groupe socialiste tient déjà à remercier le Conseil communal pour la qualité technique de ce rapport, mais aussi pour la réflexion qu'il a dû mener autour de cette rénovation d'immeuble.

Si l'on se réfère aux fondements de la politique immobilière de la Ville, définie dès 1986 et confirmée en 2007 dans cette enceinte, il aurait été logique que la Commune conserve l'entier des immeubles et prenne à sa charge les coûts ayant trait à leur rénovation. Certes, la somme de 12 millions pour une telle rénovation paraît exorbitante et aurait été source de contestations, mais lorsque l'on décide de mener une politique foncière active, on essaye, dans la mesure du possible, de la mettre en œuvre et d'y rester fidèle.

Toutefois, compte tenu du contexte, la solution retenue par le Conseil communal nous paraît élégante et tout à fait appropriée à la situation. On vend un immeuble à une société coopérative d'habitation et on prend à sa charge la rénovation du second, en mettant en valeur le parc immobilier de la Ville, dans le respect de l'environnement et du patrimoine. Bien joué ! Le rapport est d'excellente qualité et sur le fonds, le groupe socialiste partage l'analyse et salue l'option retenue par le Conseil communal. Ce sera d'ailleurs la première fois qu'il y aura un immeuble rénové en coopérative dans le canton de Neuchâtel.

D'un autre côté, nous nous posons la question suivante: Comment une Ville prônant une politique foncière active depuis 1986 peut-elle laisser des immeubles dans un tel état de ruine ? Nous souhaitons qu'à l'avenir le Conseil communal veille sur son parc immobilier, tout comme sur ses infrastructures de manière attentive. C'est aussi le cas pour les installations

sportives. Une telle situation de délabrement d'immeuble ne doit plus se reproduire. Les élus ayant participé à la visite des immeubles de la rue du Commerce 95/105, on pu se rendre compte de l'état calamiteux de ces bâtiments délaissés de tout entretien. Vous vous rappelez certainement des balcons menaçant de s'effondrer, retenus par des bases métallique de fortune, l'état de décrépitude des murs ou encore de cet oiseau retrouvé mort en décomposition dans la baignoire d'un appartement, heureusement inhabité.

Nous n'allons pas nous attarder sur les considérations purement techniques du rapport qui nous paraissent parfaitement appropriées et d'excellente qualité architecturale. Nous avons apprécié le chauffage à distance, le niveau correct des loyers, la plateforme de relocation, la dissolution de la réserve, l'appartement Domino et le fait que le dossier soit traité de manière interdisciplinaire au sein de l'administration communale. Notre groupe tenait également à souligner l'état d'esprit constructif régnant au sein de la commission foncière et immobilière ainsi que la qualité des documents fournis par l'administration communale. Le rapport a été très bien présenté aux commissaires et ceux-ci ont pu obtenir toutes les réponses circonstanciées à leurs questions et l'ont accepté à l'unanimité des membres présents.

Partant de ces considérations, le groupe socialiste acceptera le rapport soumis par le Conseil communal. Il tenait toutefois à préciser qu'il n'était, à la base, pas un chaud partisan de la vente d'un des deux immeubles, mais que finalement, par pragmatisme et compte tenu de l'aspect social et coopératif de l'acheteuse, il est finalement favorable. Merci.

**M. Théo Huguenin-Elie, Conseiller communal (Economie et urbanisme) :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Je vous remercie de l'accueil favorable réservé à ce rapport et à la proposition qui vous est faite.

J'aimerais commencer par quelques considérations générales qui consistent en la définition de la politique immobilière poursuivie par la Ville de La Chaux-de-Fonds, non seulement son autorité exécutive, mais également l'autorité législative. Cette politique immobilière a une histoire, puisqu'un premier rapport date de septembre 1986 présentait les objectifs de cette politique. Celle-ci a mis du temps à être mise en œuvre et un second rapport, en 2007, a consolidé les fondements et les principes qui la guident.

Enfin, un rapport, en octobre 2012, allait au-delà des principes et définissait un certain nombre d'objets non stratégiques qui pouvaient être proposés à la vente, dans le cadre global de cette politique immobilière. Et, aujourd'hui, par ce rapport, comme par le rapport suivant, c'est bien dans la volonté d'appliquer une politique immobilière dans toutes ses facettes, de

manière globale, en donnant des gages, dans ce parlement, à chacun, que le Conseil communal entend poursuivre.

Il y a des objectifs à cette politique immobilière :

- ✓ Un objectif social. Nous estimons qu'un parc immobilier, dans une commune, doit aussi servir à aider les plus paupérisés d'entre nous, à trouver un logement, et, si possible, un logement de qualité. Bien sûr, dans la politique sociale, il y a la volonté de favoriser la mixité générationnelle, la mixité sociale, avec des liens qui se créent, entre des personnes d'horizons différents.
- ✓ Un objectif économique. Nous estimons qu'une bonne gestion d'un parc immobilier est un vecteur de stabilisation des prix des loyers dans notre commune. C'est quelque chose de possible avec un parc important. Or, la Ville de La Chaux-de-Fonds a la chance d'avoir un parc important d'environ 700 appartements. Nous fixons des loyers, toujours dans la moyenne inférieure des prix du marché, même quand nos appartements sont rénovés. C'est ainsi que nous entendons exercer un effet de stabilisation des prix des appartements sur le marché immobilier de notre ville.

Au-delà de ces rôles social et économique, énoncés très rapidement dès septembre 1986, petit à petit, d'autres rôles se sont affirmés, notamment le rôle patrimonial qui est particulièrement important pour nous dans le périmètre UNESCO. Le rôle écologique s'est aussi imposé, avec une responsabilité, de la part de notre Ville, de développer des rénovations durables, notamment du point de vue énergétique.

A cela s'ajoute une condition, depuis longtemps reconnue par le Conseil communal et par votre autorité : la condition liée à un rôle financier. C'est-à-dire que notre parc immobilier doit dégager un bénéfice d'exploitation. C'est une condition d'une bonne gestion. Ce bénéfice d'exploitation, aujourd'hui, nous le connaissons. Il est, peu ou prou, de CHF 1.5 millions par année.

Un autre élément admis depuis le rapport d'octobre 2012 : Dans certaines conditions, la vente de certains immeubles, jugés non stratégiques, afin de financer la rénovation d'autres biens. Nous sommes exactement dans ce cas de figure ce soir.

En octobre 2012, il était même proposé la vente de plus d'une dizaine de biens immobiliers, dans un espace temps défini, et que vous avez accepté (voyez que nous suivons le programme défini). Cet espace temps était de 5 ans.

Nous souhaitons appliquer cette politique. Certains l'ont rappelé, cette politique a été mise en œuvre après 1986, avec les 70 logements de la rue de la République, en 1993, avec 50 logements très vétustes de la rue Philippe-Henri-Matthey, en 2000 et avec les 26 logements des rues Cernil-Antoine et Agassiz en 2008, appartements qui seront occupés dans les tous prochains mois.

Ce dossier était relativement difficile. Nous avons souhaité, au Conseil communal, avoir une large concertation. Nous avons pris l'avis de nombre de groupes politiques pour essayer de fédérer votre autorité, derrière la politique immobilière. Nous nous rendons bien compte que nous sommes dans une rénovation ambitieuse, qui coûte chère. Mais, cette politique immobilière ne s'arrêtera pas à la rue du Commerce, il y aura bien sûr d'autres rénovations à l'avenir, même si nous arrivons, petit à petit, au bout du processus. Les immeubles de la rue du Commerce 95/105 sont les derniers immeubles qui posent le problème particulier de l'agent énergétique, avec les fameux calorifères à mazout dans les appartements, avec le mazout qui passe dans les murs, avec les piccolos à gaz. Jamais les radiateurs n'ont été posés dans cet appartement. Dès le moment où nous devons changer aussi fondamentalement l'agent énergétique, nous devons soulever les plancher, ouvrir les murs... bref, partir dans une rénovation totale des immeubles. Dans les derniers immeubles vétustes qu'il nous reste, nous ne trouverons pas ce cas de figure. Du coup, nous pourrions partir sur des rénovations plus légères qui pourront s'inscrire dans les montants attribués par votre autorité à chaque budget pour la rénovation de nos appartements. Chaque année, votre autorité alloue au Conseil communal une somme qui varie entre CHF 3 millions et CHF 4 millions pour rénover les appartements vétustes. Vous voyez que nous veillons au grain et que nous ne souhaitons plus qu'une telle situation ne se reproduise.

Nous avons choisi de vendre un immeuble à une coopérative, après avoir pris langue avec de nombreux groupes politiques. Pourquoi la coopérative nous est-elle apparue comme une solution ? Parce que cela permet de diminuer, de manière importante, nos investissements, à l'heure où, malgré tout, notre collectivité sera appelée à faire des choix. En même temps, la coopérative est un outil qui permet d'atteindre les mêmes objectifs que j'ai rappelé tout à l'heure. Elle permet de stabiliser les prix du marché parce qu'en moyenne suisse, les coopératives proposent des appartements 20% meilleur marché que les prix du marché. Nous n'avons aucunes garanties, parce que les coopératives n'ont jamais la vocation à faire du profit. Dès le moment où il y a du profit, il peut y avoir adaptation des prix des loyers ou ce profit va à la rénovation et à l'entretien des immeubles. C'est pourquoi les immeubles en coopératives sont souvent nettement mieux entretenus que les autres.

C'est donc un outil puisque cela permet de jouer notre rôle économique de stabilisation des prix des loyers sur le marché.

Dans le cas d'espèce, la coopérative sera respectueuse du patrimoine, puisqu'elle proposera une rénovation identique. Pas dans le programme, mais dans les façades, le respect des parquets, le respect des poêles anciens, dans le respect des portes et balcons anciens. La coopérative proposera également une rénovation durable, puisqu'elle sera reliée au

câble, comme l'immeuble que nous rénovons. Il y aura le même type d'isolation par flochage et des panneaux solaires sur le toit.

Vous dites qu'il n'est pas possible qu'une collectivité publique accepte que ses immeubles atteignent un tel stade de vétusté. Sans doute, il y a une explication historique. Mais, je suis d'accord avec vous, ce n'est pas normal. Aujourd'hui, nous sommes dans l'obligation d'agir car, depuis 1914, ces appartements n'ont jamais été rénovés. Une menace d'interdiction de chauffe a même été prononcée par le Service de l'énergie et de l'environnement, si nous n'entreprenons pas immédiatement un projet de rénovation. Vous avez vu les balcons interdits d'accès parce qu'ils menacent de s'effondrer. Nous espérons que les gens respectent cette interdiction. Le système électrique est non seulement vétuste, mais à deux doigts de la dangerosité. Nous nous trouvons dans une situation où 30% des appartements ne peuvent simplement plus être loués parce qu'ils ne sont plus salubres.

Cet état avancé de vétusté a sans doute une explication "*historique*", qui prend ses racines très loin, bien avant nous. Ne vous sentez donc pas visés par ce que je vais dire, ni les uns, ni les autres. D'après ce que j'ai pu lire et d'après les explications que "*les vieux de la vieille*" m'ont fournies, il se trouve que, d'un côté de cet hémicycle, très longtemps, on a poussé au plus loin le rôle social en refusant la rénovation des immeubles. En effet, dès qu'il y a une rénovation, il y a un report des travaux à plus-value sur le prix du loyer. Et, de l'autre côté de l'hémicycle, évidemment, jamais on n'a demandé la rénovation de ces immeubles, puisque l'objectif poursuivi était plutôt que la Commune se débarrasse de certains biens immobiliers. Ces deux vecteurs ont visiblement amené à la situation que l'on connaît aujourd'hui.

Je rejoins ce qu'a dit M. Chantraine, il y a des conséquences à cela, notamment sur le plan financier. Sur le prix du terrain, lorsque nous avons discuté avec la coopérative, tout le monde est tombé d'accord. Et, lorsqu'il a fallu parler de l'immeuble que nous allons vendre, le Service économique a fait sa propre analyse. Ce dernier, qui est soucieux des deniers publics, s'est montré assez enthousiaste et a dit que l'immeuble vaut encore CHF 400'000.-. Ensuite, nous avons demandé à un mandataire, avec lequel nous travaillons souvent. Lorsqu'il évalue la valeur d'un immeuble, il travaille toujours avec trois personnes qui font leurs analyses. Il y a ensuite une mise en commun et ils arrivent à un prix qui est relativement sûr. Le mandataire nous a dit que cet immeuble ne valait guère plus de CHF 200'000.-. Ensuite, le banquier de la coopérative a fait l'analyse de l'immeuble. Il a dit que cet immeuble ne valait pas CHF 1.- ! Finalement, cet immeuble sera vendu pour CHF 200'000.-, c'est le jugement de Salomon.

Comment agir ? Un élément s'impose immédiatement. Nous ne pouvons pas détruire ces immeubles, car ils sont classés sur le plan de site, ils

sont dans le périmètre UNESCO, ils sont emblématiques d'une certaine histoire industrielle et prospérité industrielle de la Ville. Il s'agissait donc de les rénover. Nous avons quand même posé la question à notre architecte du Service d'architecture et bâtiments, pour savoir si, finalement, il n'aurait pas été une meilleure affaire pour la Ville de détruire l'immeuble et d'en rebâtir un neuf. Nous avons été rassurés, parce que les estimations de notre Service d'architecture allaient dans le sens d'un coût plus élevé pour la déconstruction et la reconstruction.

Les objectifs visés pour cet immeuble rénové sont toujours les mêmes : objectif de mixité sociale, objectif de mixité générationnelle, préservation du patrimoine, économie d'énergie, énergie propre et la volonté de participer à redynamiser complètement un quartier qui est, aujourd'hui, assez difficile, mais qui est en train d'évoluer (pensez au Paddock, à l'immeuble construit par M. Radicci, au quartier le Corbusier qui devrait dépasser le Grand-Pont).

Mme Belo, vous vous souciez de l'offre de logements à bas loyers. C'est problématique, je ne vous le cache pas. Nous sommes, aujourd'hui, dans un contexte que nous n'aurions pas imaginé, il y a quelques années, un contexte de pénurie de logements. En effet, en ville de La Chaux-de-Fonds, il n'y a que 1.03% de logements vacants. Bien sûr, dans ces conditions, les loyers ont tendance à prendre l'ascenseur. Les personnes précarisées ont, c'est vrai, de plus en plus de peine à se loger. Je pense aux familles monoparentales, aux personnes bénéficiant de l'aide sociale, aux working poors, en lien avec ce resserrement du marché immobilier et à la rénovation très forte, mais dont nous nous réjouissons, des appartements en ville, pas seulement les nôtres, mais aussi ceux des privés. Cela dit, à la Gérance communale, nous sommes particulièrement ouverts à loger des personnes précarisées. Nous cherchons sans cesse des solutions et je peux vous dire que ce n'est pas toujours le cas de toutes les gérances privées. Certaines jouent le jeu et d'autres ont tendance à refuser les personnes bénéficiaires de l'action. Cela est d'autant plus fort quand on est en taux de pénurie de logements.

Aujourd'hui, la solution, c'est les coopératives. Mais, cela ne suffit pas, car il n'y a plus d'aide au logement. Par contre, les programmes d'aides au logement, lancés il y a quelques années, vont se poursuivre jusqu'à extinction. Par exemple, pour les Cornes-Morel, l'extinction de l'aide au logement arrive à échéance en 2014 et en 2020 pour les personnes qui sont à l'AI ou à l'AVS. Mais le principe de l'aide au logement a disparu. Il y a d'autres aides qui passent par l'action sociale. Les personnes qui sont à l'aide partielle touchent quelque chose pour leur logement. Ces personnes verseront ensuite elles-mêmes à la gérance. Les personnes à l'aide complète ont droit, selon des normes tout à fait définies par le Canton, à un appartement. Par exemple, pour une famille monoparentale complètement à l'action sociale, une mère avec un ou deux enfants aura droit à un apparte-

ment de 3½ pièces au prix maximum de CHF 1050.-. Vous aurez remarqué qu'elle pourra s'inscrire dans un certain nombre d'appartements proposés dans les immeubles de Commerce rénovés. D'autres personnes, qui s'inscrivent ailleurs, dans cette grille d'allocation au logement, ne pourront pas trouver place dans les immeubles rénovés. C'est quelque chose qui nous préoccupe et c'est aussi pourquoi nous mettrons en place une plateforme d'aide à la relocation. Tous les locataires actuels de la rue du Commerce, que ce soit de la future coopérative ou de l'immeuble rénové, pourront venir consulter la Gérance, avec un appui de l'action sociale, pour trouver un nouvel appartement ou, peut-être selon leur situation financière, trouver un autre appartement dans les immeubles rénovés.

Je vous remercie de votre attention.

**L'arrêté N°1 est accepté par 29 voix sans opposition.**

**L'arrêté N°2 est accepté par 27 voix sans opposition.**

## **Rapport du Conseil communal relatif à la vente des immeubles communaux David-Pierre- Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4**

(du 7 novembre 2013)

### **au Conseil général**

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### **Précédentes décisions du Conseil général**

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait, par 33 voix sans opposition, un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées.

Le Conseil général, dans sa séance du 29 octobre 2012, adoptait par 26 voix contre 8, un rapport d'information concernant l'analyse du parc immobilier locatif en mains de la Ville et la définition des immeubles communaux pouvant faire l'objet d'une éventuelle vente en lien avec leur situation géographique et leur importance stratégique notamment (PV n°5, pages 313 ss). Les deux immeubles faisant l'objet du présent rapport devaient être vendus au plus offrant dans les 5 ans.

### **Descriptif de l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7**

N° de parcelle : bien-fonds N° 15216 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (voir plan de situation annexe 1)

Estimation cadastrale : CHF 608'000.- au 01.01.2001

Valeur ECAP (valeur à neuf) : CHF 2'158'094.- au 01.01.2012

Note de plan de site<sup>3</sup> : 5

Etat locatif annuel net théorique : CHF 78'756.- au 01.01.2013

Valeur comptable : CHF 617'557 01.01.2013

---

<sup>3</sup> Note au plan de site allant de 0-9, la note 0 étant la meilleure. Note 0-3 Immeuble remarquable, note 4-6 immeuble bien intégré, note 7-9 immeuble perturbant.

Cet immeuble d'habitation, datant de 1921, comprend un sous-sol, 3 étages sur rez-de-chaussée et des combles. Il est composé de :

- 1 local en sous-sol
- 1 local en rez-de-chaussée
- 4 appartements de 3,5 pièces
- 4 appartements de 4 pièces

Type de chauffage : calorifère à mazout individuel (2 appartements avec calorifère à gaz individuel) et chauffe-eau à gaz individuel.

Il s'agit d'envisager dans un avenir proche le changement de l'agent énergétique pour le chauffage et pour l'eau chaude sanitaire. Le toit demande également une rénovation. Les appartements peuvent être rénovés au gré des départs des locataires. La façade devrait aussi être rénovée.

### **Descriptif de l'immeuble Passage Léopold-Robert 4**

N° de parcelle : bien-fonds N° 11855 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (voir plan de situation annexe 2)

Estimation cadastrale : CHF 1'079'000.- au 01.01.2001

Valeur ECAP (valeur à neuf) : CHF 3'513'602.- au 01.01.2012

Note de plan de site<sup>1</sup> : 4

Etat locatif annuel net théorique : CHF 91'200.- au 01.01.2013

Valeur comptable : CHF 1'039'939.- 01.01.2013

Cet immeuble mixte, datant de 1887, comprend un sous-sol, 3 étages sur rez-de-chaussée et des combles. Il est composé de :

- 1 appartement de 1,5 pièce
- 1 appartement de 2 pièces
- 4 appartements de 3 pièces
- 1 appartement de 4 pièces
- 1 magasin d'une surface de 124 m<sup>2</sup> (2 dépôts, 1 bureau réception, 1 wc)
- 1 magasin d'une surface de 100 m<sup>2</sup> (1 arrière-magasin, 1 wc)
- 1 place de parc extérieure

Type de chauffage : chaudière centrale à mazout et boilers individuels électriques pour la production d'eau chaude sanitaire.

Une rénovation de la toiture doit être planifiée. Les appartements peuvent être rénovés au gré des départs des locataires.

## **Processus de vente des immeubles**

Le processus de vente a commencé au mois de juin 2013 par la parution d'annonces dans la presse. Les deux immeubles sont vendus séparément. La Ville a donc fait paraître une annonce par immeuble.

L'ensemble de la procédure a été guidée par l'égalité de traitement entre les intéressés. Elle est donc inspirée de la procédure des marchés publics. De ce fait, les personnes intéressées devaient déjà s'annoncer, dans un certain laps de temps, auprès du Service économique, avant de recevoir des indications précises sur les immeubles. Ensuite, seules les personnes s'étant manifestées ont pu recevoir la plaquette de vente.

Nous reproduisons ci-dessous la procédure telle qu'elle était présentée dans les plaquettes de vente :

### *Procédure de vente*

*Afin de respecter l'égalité de traitement, la Ville de La Chaux-de-Fonds a mis en place la procédure suivante [...] :*

- 1. Inscription à la procédure de vente jusqu'au 20 juin 2013.*
- 2. Les personnes ayant exprimé leur intérêt reçoivent une plaquette de vente sous format électronique le vendredi 21 juin 2013. Elles sont également averties de la date de la visite de l'immeuble à ce moment.*
- 3. Lors de la visite groupée de l'immeuble, les personnes intéressées reçoivent la plaquette de vente sous format papier. Celle-ci est accompagnée d'une enveloppe spécifique qui doit être utilisée pour formuler l'offre d'acquisition.*
- 4. Les offres écrites doivent être envoyées, à l'aide de l'enveloppe spécifique jointe à la présente plaquette exclusivement, avant le lundi 2 septembre 2013 au Service économique, Tour Espacité, 2301 La Chaux-de-Fonds. L'offre sera accompagnée d'un courrier expliquant le devenir de l'immeuble, les travaux envisagés ainsi que leur planification. Les offres seront ouvertes simultanément à la fin du délai.*

*La Ville de La Chaux-de-Fonds se réserve le droit de ne pas procéder à la vente de l'immeuble. Les offres seront analysées sous un angle financier. Toutefois, les propositions sur le devenir de l'immeuble seront prises en compte ainsi que les investissements envisagés et leur planification. Le choix de l'acheteur reste à l'entière liberté de la Ville de La Chaux-de-Fonds selon les critères évoqués ci-avant. La vente fera l'objet d'un rapport au Conseil général (législatif).*

Une quarantaine de personnes, pour chacun des immeubles, se sont montrées intéressées; 25 se sont présentées à la visite de l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7 et 18 à la visite de Passage Léopold-Robert 4.

Au final, le Service économique a reçu 17 offres pour l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7 et 6 offres pour l'immeuble Passage Léopold-Robert 4.

Une équipe pluridisciplinaire a procédé à l'ouverture des offres le vendredi 13 septembre 2013, composée de représentants du service juridique, de la gérance, du service architecture et bâtiments et du service économique.

Comme mentionné ci-dessus, le critère principal décidé par le Conseil communal et validé par le Conseil général est d'ordre financier. Toutefois, afin notamment de départager des personnes qui auraient été très proches au niveau de leurs offres, d'autres critères ont été ajoutés. L'analyse a donc tenu compte pour 70% du prix, pour 15% des travaux envisagés, pour 10% du devenir de l'immeuble et pour 5% de la planification des travaux.

Il s'agit de préciser à ce stade que la quasi-totalité des potentiels acheteurs envisageait ces immeubles comme objets de rendement. De plus, les meilleures offres prévoyaient sensiblement les mêmes travaux planifiés sur une durée de 5 ans. De ce fait, c'est principalement le prix qui a départagé les meilleurs offrants.

Il s'avère que c'est l'entreprise LRM Services Sàrl basée au Landeron qui a fait les meilleures offres, pour les deux immeubles.

Offre pour David-Pierre-Bourquin 7 : CHF 1'200'000.-

Offre pour Passage Léopold-Robert 4 : CHF 1'400'000.-

A noter que cet acheteur était le seul à avoir joint à ses deux offres une lettre de sa banque confirmant le financement pour l'acquisition des objets immobiliers.

De l'avis du Conseil communal et de celui des spécialistes des services de la Ville ayant travaillé sur ce dossier, la vente à cette entreprise est une bonne perspective. En effet, le financement est assuré (lettre de la banque), des travaux sont prévus, cette entreprise a une activité dans la branche du bâtiment et a régulièrement des chantiers sur le territoire communal.

Enfin, la Commission immobilière et foncière a préavisé positivement ce rapport à l'unanimité des membres présents dans sa séance du 25 octobre 2013.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Cette vente s'inscrit dans l'objectif 3.4 du programme de législation (*Développer une politique de l'habitat et du logement*). Les objectifs du Conseil communal sont en la matière de mettre en valeur le patrimoine financier par une rénovation en profondeur tout en appliquant une politique sociale du logement. Pour ce faire, il s'agit de mettre l'accent sur des objets stratégiques par leur emplacement, leur histoire ou encore leur importance en nombre de logements et d'accepter de se séparer de biens moins importants dans la perspective d'une politique immobilière publique dynamique et cohérente.

Ainsi, la vente de ces deux immeubles permettra une rénovation plus rapide que s'ils étaient restés dans le giron communal alors même qu'ils n'étaient pas considérés comme des biens stratégiques ou prioritaires. Dans le cas d'espèce, la vente assure mieux que la conservation une amélioration rapide de la qualité de l'habitat. De plus, les revenus dégagés par ces deux ventes (ainsi que l'économie d'investis-

sements nécessaires à leur rénovation) permettront d'entreprendre des rénovations d'importance sur le parc communal, nous pensons notamment à celle – indispensable - de l'immeuble Commerce 101-105. C'est en effet par ce type de projets que la Ville entend jouer son rôle de stabilisation des prix et de maintien de l'accessibilité à des logements de qualité pour les personnes précarisés.

### **Conséquences sur les finances de la Ville**

Le bénéfice réalisé par la vente de ces deux immeubles sera comptabilisé à la fortune nette de la Ville conformément à l'art. 57 alinéa 3 du Règlement sur les finances et la comptabilité des communes (RFC). Ce montant ne peut donc pas être directement imputé à la rénovation d'un immeuble. Toutefois, dans l'esprit du Conseil communal, cette vente est bien liée – tant stratégiquement que politiquement - à l'effort de rénovation du parc de logements de la Ville.

#### **David-Pierre-Bourquin 7**

Prix de vente	CHF 1'200'000.-
Valeur comptable	CHF 617'557.-
Gain réalisé à verser à la fortune nette	CHF 582'443.-

#### **Passage Léopold-Robert 4**

Prix de vente	CHF 1'400'000.-
Valeur comptable	CHF 1'039'939.-
Gain réalisé à verser à la fortune nette	CHF 360'061.-

Les deux transferts immobiliers seront effectifs au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

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

Malgré le fait que ces deux ventes vont impacter légèrement le portefeuille en gestion à la gérance communale, cela n'induit pas réellement de baisse de charge de travail. En effet, la gérance doit assumer un surplus important de travail en lien avec le rattrapage d'entretien que connaissent les parcs immobiliers de la Ville et de Prévoyance.ne. D'autre part, en parallèle à ces ventes, la gérance communale a obtenu deux mandats supplémentaires de Prévoyance.ne pour gérer de nouveaux immeubles (près de 25 logements). Enfin, ces dernières années, des reproches ont été faits à la gérance en lien avec le service offert et la rapidité d'action de celle-ci. Cet état de fait était principalement dû à une surcharge chronique de travail et une sous-dotation en personnel. La nouvelle équipe de direction a pris les choses en main et a initié de nombreux changements. Cette légère baisse du nombre d'appartements dont s'occupe notre gérance devrait donc également participer à améliorer le service aux locataires et à Prévoyance.ne et, ainsi, répondre aux attentes de la population et à la volonté du Conseil communal, ce point faisant l'objet d'un des axes principaux du plan de législation.

## **Collaboration intercommunale**

Ces deux ventes concernent exclusivement le patrimoine bâti chaud-fonnier de sorte qu'elles n'ont pas été évoquées avec d'autres communes.

## **Éléments relatifs au développement durable**

La rénovation d'immeubles étant au centre de ces transactions immobilières, ces ventes vont dans le sens du développement durable. On peut ainsi relever les éléments suivants :

### a) Aspect environnemental

Comme relevé plus haut, la vente de ces immeubles permettra de les rénover plus rapidement que s'ils étaient restés dans le giron communal. Des améliorations au niveau de la toiture et de l'agent énergétique permettront d'en abaisser la consommation énergétique.

### b) Aspect social

Le futur propriétaire s'est engagé à maintenir les locataires actuels et à n'effectuer les rénovations qu'à leur demande ou au gré des départs volontaires. Ces immeubles seront, pour l'acheteur, principalement une réserve de travail, nous ne sommes donc pas face à un pur spéculateur, mais à quelqu'un qui va améliorer l'immeuble et lui redonner de la substance.

### c) Aspect économique

Non relevant

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Arrêté No 1**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7, bien-fonds N° 15216 du cadastre de La Chaux-de-Fonds d'une surface de 607 m<sup>2</sup>, à LRM Services Sàrl pour le prix de CHF 1'200'000.-.

**Article 2.-** Le bénéfice réalisé par la vente de l'immeuble sera versé à la fortune nette de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 3.-** Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 4.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 5.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire, le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

**Arrêté No 2**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre l'immeuble Passage Léopold-Robert 4, bien-fonds N° 11855 du cadastre de La Chaux-de-Fonds d'une surface de 442 m<sup>2</sup>, à LRM Services Sàrl pour le prix de CHF 1'400'000.-.

**Article 2.-** Le bénéfice réalisé par la vente de l'immeuble sera versé à la fortune nette de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 3.-** Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 4.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 5.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire, le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Sarah Blum

Le secrétaire

Shaip Imeri

**M. Inan Vurucu, POP :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Notre groupe a pris connaissance du rapport du Conseil communal relatif à la vente des immeubles communaux David-Pierre-Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4. En effet, la vente de ces deux immeubles permettra une rénovation plus rapide des bâtiments au niveau de la toiture et de l'agent énergétique qui permettront de baisser la consommation énergétique.

De plus, le bénéfice de cette vente permettra de pouvoir effectuer des rénovations indispensables sur le parc communal.

A noter que le futur propriétaire s'est engagé à maintenir les locataires actuels et à n'effectuer les rénovations qu'à leurs demandes et au gré des départs volontaires.

Cependant, les gérances privées actuelles refusent un certain type de populations, telles que les personnes au chômage ou aux sociaux, par exemple. Par conséquent, si la Commune continue de vendre ses immeubles à des privés, pourra-t-elle nous fournir une garantie pour ce type de population ? Dans le cas contraire, qu'advient-il des personnes en difficultés financières ? Elles ne pourront pas accéder à la location d'appartements, car actuellement, seule la Gérance communale accepte ce type de population défavorisé.

La baisse significative du parc immobilier et, par conséquent, des logements vacants ou occupés, donne un signal défavorable, notamment pour le rôle de stabilisateur des prix sur le marché immobilier chaud-fonnier.

Le bénéfice de la vente est essentiellement destiné à la rénovation des immeubles communaux, même s'il apparaît uniquement comme fortune nette. La rénovation des immeubles communaux rue du Commerce 101/105 nous apparaît être une excellente opportunité pour l'utilisation de l'excédent de la vente des immeubles précités.

Le POP accepte le rapport du Conseil communal. Merci de votre attention.

**M. Yves Morel, PLR :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le 25 octobre 2013, la Commission mobilière et foncière a préavisé favorablement et à l'unanimité le rapport qui nous est présenté ce soir. C'est avec ce même enthousiasme que nos commissaires ont conseillé les membres du groupe PLR d'accepter ce rapport, ce qui sera fait de notre côté. Comme vous l'avez lu, et le représentant du Conseil communal l'a rappelé, ces deux ventes s'inscrivent dans le mouvement de fond enclenché le 29 août 2007 et confirmé le 29 octobre de l'an passé, sur la stratégie immobilière et foncière à mener par nos autorités, afin de revaloriser, dans les meilleurs délais, le parc immobilier en général de notre ville.

Comme nous l'avons entendu pour le rapport précédent, il n'est pas digne d'une ville de mener ce que nous appellerions une non-politique de rénovation et d'entretien qui débouche sur des états lamentables que nous devons déplorer pour Commerce 95 à 105 par exemple. Ce n'est pas comme cela que l'on contrôle et influence vers la modération le marché locatif d'une ville. Ceci est une vision à court terme et le résultat, à moyen et long terme, est un impact négatif sur l'image et l'attractivité de la ville, sans compter les budgets d'assainissement hors de prix. C'est une fuite en avant.

Le groupe PLR l'a dit et redit à maintes reprises. Et c'est donc avec reconnaissance envers le Conseil communal qu'il peut soutenir et même lui emboîter le pas dans cette politique, à savoir vouloir un assainissement et des rénovations rapides, même si ce ne sont pas les autorités qui les font. L'image de notre ville et son attractivité sont en jeu, nous devons faire vite. Des défis nous attendent, tels que le quartier Le Corbusier et l'hôtel judiciaire, par exemple, ainsi que le grand succès de ce dimanche avec le plan stratégique hospitalier. Nous comptons attirer les activités cantonales dans notre ville. Il faut que les gens qui viendront travailler chez nous, et ce sera nouveau pour eux, découvrent une ville attrayante, dynamique, où il fait bon vivre et habiter. Cela passe notamment par un parc immobilier global correspondant aux besoins actuels (grands appartements lumineux, écologiquement très efficaces, ayant aussi une enveloppe extérieure attirante, ce qui veut dire neuve, moderne ou rénovée).

La Ville n'a pas les moyens de tout faire. L'exécutif actuel l'a bien compris, puisque l'on lit en page 5 : *"La vente de ces deux immeubles permettra une rénovation plus rapide que s'ils étaient restés dans le giron communal, alors même qu'ils n'étaient pas considérés comme des biens stratégiques ou prioritaires."*

Bravo à cette déclaration courageuse que nous soutenons et qui, à elle seule, doit emporter l'adhésion de tous à ces deux ventes qui ont été faites selon une procédure très professionnelle que nous saluons.

C'est donc en remerciant le Conseil communal pour sa bonne approche, que nous encourageons de poursuivre, que nous soutenons la vente de ces deux immeubles qui permettra de rénover Commerce 101/105 notamment.

Compte tenu de cet objectif déclaré par nos autorités, nous envisageons de demander une modification de l'ordre du jour, avec l'inversion des deux rapports du point 1, soit de mettre le point *b* avant le point *a* voté tout à l'heure. Nous avons renoncé à demander ce changement, persuadés que chaque groupe partagera notre enthousiasme face à l'attitude, aux choix, aux décisions et aux propositions de notre exécutif et acceptera, comme le groupe PLR, le présent rapport. Je vous remercie de votre attention.

**Mme Anne Monnard, Verts :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. En 2012, le Conseil général avait approuvé le rapport d'information du Conseil communal concernant l'analyse du parc immobilier locatif de la Ville.

Certains immeubles pouvaient dès lors faire l'objet d'une éventuelle vente, chaque proposition devant cependant être soumise à un vote du Conseil général, ce qui est le cas ce soir et nous vous en remercions.

La position des Verts est toujours la même, et nous restons convaincus qu'il est dommage de vendre des immeubles qui appartiennent à la collectivité.

Les Verts soutiennent et soutiendront toujours le maintien d'un parc immobilier locatif diversifié, tant en taille, en standing et en prix de location, afin de réguler le marché et offrir ainsi la possibilité à tous les citoyens de trouver leur place dans notre ville.

Cependant, si la vente de ces deux immeubles isolés, ne présentant pas un intérêt prépondérant, peut permettre la rénovation d'un ensemble comme Commerce 95/105, nous pouvons nous y résoudre.

Le groupe des Verts approuvera le rapport. Je vous remercie de votre attention.

**M. Hugues Chantraine, UDC :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC réclame, depuis plusieurs années, une politique immobilière et foncière qui soit basée sur une véritable vision d'ensemble du parc immobilier et qui soit plus proactive.

Cette vision passe par une gestion claire, efficace et précise du portefeuille. Celle-ci est en cours de réalisation actuellement, par un important travail de mise à niveau fait par la Cheffe de la Gérance communale. Mais elle passe aussi par une politique d'acquisition élaborée sur une planification stratégique des objets d'importance reconnue et une politique de cession intelligente, en lien constant avec la stratégie énoncée avec et avec la gestion du parc.

Si la procédure d'acquisition et de cession, en matière foncière, semble adaptée au futur économique de la Ville, projeté et raisonné, la politique de cession, elle, jusqu'à présent, manquait singulièrement de gouvernance.

Avec les rapports présentés notamment l'année dernière, le Conseil communal a pris la mesure des demandes réitérées de la droite à la Commission financière et a établi un programme d'intentions. Une des premières actions en est le rapport soumis ce soir et concerne la vente de deux immeubles, dont la portée stratégique est sans grand intérêt pour la Ville.

Les avantages qui en ressortent sont, outre une augmentation de la fortune nette, de permettre un soutien important au financement des rénovations et de l'entretien d'autres de nos immeubles.

Le groupe UDC accède donc à la requête du Conseil communal qu'il considère comme une réponse à ses propres demandes répétées. Il votera les deux arrêtés relatifs à la vente de ces immeubles.

**M. Daniel Musy, PS :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le groupe socialiste acceptera la vente de ces deux immeubles et souhaite, à ce propos, ne pas répéter ce qui a été dit, mais de faire deux observations.

Nous sommes bien sûr d'accord avec l'idée que le produit de cette vente pourra financer la rénovation d'autres immeubles. C'est une excellente idée.

Comme nous avons accepté, le 29 octobre 2012, le rapport relatif à la définition des immeubles communaux pouvant être proposés à la vente, il serait incohérent, aujourd'hui, que nous refusions ces deux ventes. Cependant, nous vendons ces deux immeubles avec une certaine tiédeur. Dans le rapport de 2012, David-Pierre-Bourquin 7 est défini comme "*un petit immeuble pas stratégique*". Pourtant, il est très bien situé, pas du tout délabré, tout près du centre et de la piscine, avec un beau et grand jardin.

Léopold-Robert 4 est défini comme "*un immeuble avec un rendement modeste*". Mais, il est magnifiquement situé, sur la seule place en zone piétonne de la ville, en face d'un immeuble administratif.

Ensuite, et cela n'a pas été souligné ce soir, nous saluons la manière dont le rapport nous explique la rationnelle, rigoureuse et transparente procédure de vente : Ouverture simultanée, devant témoins des enveloppes d'offres, hiérarchie de critères pondérés pour élaborer un classement. Cette transparence n'a pas été assez à l'honneur, lors de certaines ventes précédentes. Transparence nécessaire, comme l'est la question de savoir si le Conseil communal peut nous garantir que, cette fois, l'argent de la vente sera rapidement versé dans la caisse communal, dans ces prochaines semaines, nous l'espérons, et pas dans deux ans.

**M. Frédéric Hainard, NPL :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le Nouveau parti libéral a pris connaissance de ce rapport. Pour faire bref, il n'a pas de commentaires à faire. Il se pose toutefois une seule question : Si la situation paraît claire, par rapport à l'acquéreur, dans les arrêtés N°1 et N°2, la situation est un peu plus problématique s'agissant du rapport en page 5. Il indique que la meilleure offre réceptionnée est celle de la société LRM Services Sàrl, basée au Landeron. Or, il n'existe pas, au registre du commerce du Canton de Neuchâtel, une société qui s'appelle LRM Services Sàrl. Il se trouve qu'il se trouve une société en Suisse qui s'appelle LRM Services Sàrl et qu'elle a son siège à Bienne. Cette société est constituée par un capital de CHF 20'000.-. Elle a, à sa tête, un seul et unique associé gérant et a son siège dans une fiduciaire. Elle n'a pas pour but d'acquérir des immeubles, au sens du registre du commerce bernois.

Le Conseil communal peut-il nous donner toutes les garanties, quant à la viabilité de l'acquiesse, quant à ses intentions et surtout, que ce n'est pas une machine à laver. Je vous remercie.

**M. Théo Huguenin-Elie, Conseiller communal (Economie et urbanisme) :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Je vous remercie de l'accueil très favorable fait à ce rapport, parfois même un accueil assez enthousiaste.

Vous avez raison de dire, M. Morel, que le fait de vendre des immeubles qui ne sont pas stratégiques est une pièce stratégique dans notre politique immobilière. Cela permet globalement un bon état du parc immobilier à La Chaux-de-Fonds, et cela, en termes d'image et d'émulation. Quand un immeuble est rénové, une dynamique nouvelle peut se générer dans toute la rue. C'est aussi dans cette perspective que nous estimons que nous devons rénover nos immeubles et que nous devons donner la chance, quand nous ne pouvons pas le faire nous-mêmes, à certains immeubles d'être rénovés.

Évidemment, c'est également une pièce importante dans notre stratégie immobilière parce que, cela permet de financer d'autres travaux, la rénovation du parc, notamment le projet de Commerce 101/105. Ce n'est pas un hasard si l'ordre du jour est libellé de cette manière, dans notre esprit, les deux choses vont de paire.

Je vous remercie, M. Musy, d'avoir relevé la particularité de la démarche que nous avons suivie pour la vente. C'est une démarche que nous renouvellerons chaque fois qu'il y aura lieu. Elle se calque sur les procédures de marchés publics, l'objectif étant d'éviter qu'il puisse y avoir quelques soupçons d'accointance entre le vendeur et l'acheteur. Nous essayons de travailler de la manière la plus professionnelle, rigoureuse et transparente possible.

M. Musy a parlé de la définition de ce qu'est un immeuble stratégique. Ces immeubles ont été considérés comme non-stratégiques et reconnus comme tels par votre autorité en octobre 2012, parce que leur localisation fait qu'ils ne sont pas près d'une institution, d'un théâtre, d'une institution culturelle, d'une école. Il n'y a donc pas de projets d'extension d'une administration, d'un musée, d'un théâtre, d'une école, qui pourrait toucher un jour ces immeubles. Ils ne sont pas adaptés pour accueillir des structures parascolaires ou de l'administration communale. Dans la définition de ce qu'est un immeuble non-stratégique, on se pose la question de savoir si des travaux importants doivent être consentis sur ces immeubles, dans les années à venir et si l'on entend consentir ces travaux. Or, ici, il y a des travaux importants à consentir et l'acheteur s'engage à les réaliser. Pour nous, cela participe au fait que l'immeuble ne soit pas stratégique.

Il ne fait pas partie d'un grand ensemble. Vous aurez remarqué que sur l'immeuble Commerce 95, nous faisons une infidélité à notre doctrine,

puisqu'il s'agit d'un grand ensemble. Nous aimons les grands ensembles, à la Gérance, car cela permet une rationalisation dans la gestion par nos gérants techniques. Ils ne sont pas stratégiques parce que le nombre de logements est relativement faible et parce que se sont des immeubles mixtes. Or, nous jugeons que ce n'est pas des prérogatives de la Ville d'avoir des immeubles mixtes, c'est-à-dire qui proposent des locaux commerciaux. Ce sont ces éléments qui nous ont amenés à définir ces immeubles comme étant non-stratégiques.

M. Hainard pose une question sur l'acquéreur. Je n'ai pas les mêmes renseignements que vous, mais je me précipiterai demain auprès du Service économique pour en savoir un peu plus. Un point très positif, au-delà du fait que l'offre de LRM Services Sàrl, installé au Landeron, était supérieure aux autres, l'acquéreur est le seul qui avait joint à sa proposition un courrier de la banque, garantissant sa possibilité financière d'acquérir les deux immeubles et pas seulement l'un ou l'autre. Nous n'avons aucune raison particulière de nous méfier. Je ne manquerai pas de relayer votre préoccupation auprès du Service économique.

M. Vurucu se préoccupe, à juste titre, des personnes qui cherchent des logements relativement bons marchés. Évidemment, on sait que la gestion d'un immeuble par un privé n'est pas la même qu'à la Gérance communale, mais nous avons obtenu des garanties morales de conserver les locataires et de refaire les appartements vétustes, au gré des départs des locataires, ce qui nous a beaucoup plus dans cette proposition. Ce ne sont que des garanties morales, mais nous n'avons pas de raison de penser que l'acquéreur ne s'y tiendra pas.

**M. Frédéric Hainard, NPL :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. J'ai pris bonne note de la position du Conseil communal qui veut vérifier demain. En attendant, on nous demande aujourd'hui de valider une opération dont nous maintenons le fait qu'à 20h46, la société LMR Services n'a pas son siège dans le canton de Neuchâtel. C'est une société à responsabilités limitées qui a son siège dans une fiduciaire à Bienne, avec un capital de CHF 20'000.-. Je serais curieux de savoir si la lettre des banques mentionne le siège de l'acquéresse au Landeron, comme marqué dans le rapport ou si, véritablement, il est marqué Bienne, auquel cas on pourrait se poser moins de questions.

Encore une fois, les perspectives qui nous sont données ne manquent pas de nous interpeller.

**M. Théo Huguenin-Elie, Conseiller communal (Economie et urbanisme) :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. La vente ne se fait pas demain. C'est le principe de la vente qui est décidé aujourd'hui. Je n'ai à peu près aucun doute que les choses se passent en bonnes et dues formes, mais si je devais découvrir demain qu'il y a anguille sous roche,

évidemment, nous ne vendrions pas et nous reviendrions devant votre autorité. A part ce que vous venez de dire maintenant, je n'ai aucun indice qui me permettrait de penser que quelque chose dysfonctionne.

**M. Hugues Chantraine, UDC** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Est-il envisageable, de la part du Conseil communal, d'ajouter un droit de réméré au contrat de vente ?

**M. Théo Huguenin-Elie, Conseiller communal (Economie et urbanisme)** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. La négociation ne s'est pas faite sur cette base. Un acquéreur achète un objet, dans un cadre défini. Aujourd'hui, tous les signaux sont au vert. Je ne nous vois pas proposer un droit de réméré. Cela ne me semblerait pas d'une bonne logique et d'une bonne manière de faire.

**L'arrêté N°1 est accepté par 27 voix contre 2.**

**L'arrêté N°2 est accepté par 27 voix contre 2.**

**PAUSE**

## **Rapport du Conseil communal relatif au remplacement des couches par la construction de deux serres au Centre horticole pour un montant de CHF 1'300'000.- TTC**

(du 7 novembre 2013)

### **au Conseil général**

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

#### **Introduction**

Le Service des Espaces verts a pour mission d'embellir la ville avec des fleurs et des arbres.

Il a notamment pour tâches l'entretien, la création et l'aménagement de zones vertes fleuries, des parcs publics, des places de jeux pour enfants et des allées d'arbres.

Il doit aussi cultiver et entretenir les fleurs nécessaires pour les massifs floraux.

Depuis 2002, suite à la rénovation des installations de production du Centre horticole et au remplacement de deux serres au Cimetière et centre funéraire, les équipes horticoles du Cimetière et centre funéraire et des Espaces verts ont été réunies pour former l'équipe du Centre horticole, sous la responsabilité unique du chef de service des Espaces verts.

Depuis lors, le Centre horticole cultive une bonne partie des plantes (l'autre étant achetée) nécessaires à l'entretien des tombes à l'abonnement et au magasin qui se trouve à l'entrée du Cimetière et centre funéraire. Ce dernier est passé en 2005 sous la responsabilité du Centre horticole.

#### **Evolution des installations et de l'effectif du Centre horticole**

En 2001, le Centre horticole a bénéficié de travaux d'assainissements pour un montant de CHF 255'000.-. Ces travaux comprenaient le remplacement des vitres et l'amélioration des serres avec l'installation de plusieurs ombrages thermiques et d'un ombrage automatique.

Les couches (constructions basses contenant du terreau mêlé à de la terre pour favoriser la croissance des plantes) ont été rhabillées en 2002 avec un enduit élastique. Après quelques années, ce produit s'est détérioré et l'eau s'est infiltrée, causant avec le gel de sérieux dégâts (voir photographies ci-dessous). A ce jour, sur les 43 couches existantes, 6 ont été entièrement refaites à neuf.



Concernant le personnel, l'un des aides-jardiniers du Centre horticole est devenu chauffeur en 2005 ; son poste n'a pas été repourvu.

A ce jour, l'effectif du Centre horticole est composé d'un chef des cultures, de trois horticulteurs professionnels (dont une personne à 60%), d'une aide-jardinière et de trois apprentis.

### Exploitation 2012 et 2013

L'hiver 2012 – 2013 a été très pénible pour les cultures extérieures en raison d'un excès de neige et d'eau. Les couches n'ont jamais pu sécher par manque de soleil, si bien que plus de la moitié des cultures ont pourri. De part cette situation météorologique difficile, le Centre horticole n'a pu répondre aux besoins du cimetière que tardivement et un seul massif en ville, devant la gare, a pu être planté en avril avec des pensées.

Le printemps qui a suivi n'a pas été plus brillant : pluies abondantes, températures basses. Autant dire que les conditions de travail ont été difficiles pour l'ensemble du personnel. Comme il n'a pas été possible de livrer les bégonias dans les délais prévus, le Cimetière et centre funéraire a dû faire face à de nombreuses réclamations (trois semaines de retard sur les cultures).

### Pénibilité du travail

Dès la mi-mars, deux employés doivent soulever les châssis des couches chaque matin et chaque soir pour donner de l'air aux plantes afin qu'elles s'acclimatent progressivement à la température extérieure. Ce travail, qui est aussi effectué le week-end, représente 21 heures par semaine. La moitié de ces heures est effectuée par rotation du personnel.

Le temps passé à travailler dans les couches est aussi important. En effet, les pensées et les bégonias sont semés, repiqués en caissettes puis plantés dans les couches. Il faut donc mettre de la terre et du compost dans les couches, puis stériliser ce mélange à la vapeur afin d'éviter la levée des mauvaises herbes.



Ensuite, il faut attendre plusieurs mois avant que les plantes ne soient déplacées en ville ou au cimetière.

Planter les jeunes pousses dans les couches est un travail fastidieux et pénible, car c'est à moitié couché sur une planche que notre personnel le pratique.

Or, ces dernières années, nous constatons une augmentation des personnes qui souffrent du dos, fortement mis à contribution par ces travaux.

### Analyse de la situation et plan d'action

Au vu de l'état de détérioration des couches, de la pénibilité du travail et des heures annuellement nécessaires à réaliser les opérations de repotages, nous avons décidé d'étudier non seulement le coût de l'opération de remise en état des couches, mais également celui d'un changement complet du type de production par la construction de deux serres en lieu et place de la rénovation des couches.

Le devis de réfection complète des couches est estimé à CHF 490'000.-. Par contre, si la construction de nouvelles serres s'avère plus coûteuse, elle est économiquement plus avantageuse à l'utilisation.

En effet, les serres maintenues hors gel permettent de cultiver en barquettes l'ensemble des pensées et bégonias et de les disposer à même le sol. Ainsi, nous évitons la mise en couche qui prend beaucoup de temps et cause des maux de dos. Le déplacement des barquettes est rapide et nécessite moins de personnel. Actuellement, lorsque les plantes sont préparées, il faut six personnes pour les mettre en couches. Avec les nouvelles installations, deux personnes suffiront.

Ce système permet également de limiter les pertes de production, estimées à 20% dans les couches (60% en 2012-2013), alors qu'elles passeraient à 8% dans les serres.

Ci-après, vous trouverez un comparatif selon le type de production :

Utilisation des couches		Utilisation des serres (culture en barquettes)	
1 secteur 10 couches de 13m	195m <sup>2</sup>		
1 secteur 5 couches de 10m	75m <sup>2</sup>		
1 secteur 5 couches de 15m	112m <sup>2</sup>		
<b>Total cultivable</b>	<b>382m<sup>2</sup></b>	<b>Total cultivable</b>	<b>680m<sup>2</sup></b>
52.25% en chemin	418m <sup>2</sup>	15% en chemin	120m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>	<b>800m<sup>2</sup></b>	<b>Surface totale</b>	<b>800m<sup>2</sup></b>
<b>Production:</b> (plantes cultivées en pleine terre à 75 plantes / m <sup>2</sup> )	28'625	<b>Production:</b> (plantes cultivées en barquettes à 60 plantes / m <sup>2</sup> )	40'000

S'il est possible de cultiver davantage de plantes, nous souhaitons cependant améliorer la qualité de l'ensemble de notre production en espaçant mieux certaines cultures.

## **Description des travaux**

Les nouvelles serres de 400m<sup>2</sup> seraient installées sur l'emplacement des couches situées au sud. Les serres seront du même type que la dernière serre construite au cimetière, mais sans tables à marée. Les barquettes de plantes seront posées sur un sol avec finition en gravillon rond et recouvertes d'une toile synthétique. Les autres couches ne nécessitant pas de châssis sont conservées. Les travaux seront effectués en deux étapes (2014 et 2015).

Le plan de situation des nouvelles serres figure à l'annexe 1.

### **Serres horticoles**

Ces constructions spécialisées sont conçues par des entreprises actives dans le domaine des produits pour l'horticulture. Préfabriquée en usine, la construction est assemblée sur le chantier et disposée sur des murets en béton faisant office de fondations.

La régulation des apports solaires ainsi que le chauffage et la ventilation sont commandés par des dispositifs de domotique, reliés à une transmission d'alarme. Ainsi, en cas de dysfonctionnements graves (risque de gel ou de surchauffe) le personnel d'exploitation est prévenu. La production de chaleur devra être renforcée. Dans la mesure où cette installation est en bout de course et que le réseau du gaz arrive maintenant à hauteur de la parcelle de l'entreprise Kaufmann, il a été jugé opportun de la raccorder au réseau du gaz naturel et de la rénover entièrement.

### **Citerne de récupération des eaux de pluie**

L'eau de pluie sera récupérée et stockée dans une citerne d'une capacité de 80m<sup>3</sup>. Cette citerne en acier sera enterrée à proximité des serres, de façon à pouvoir être extraite dans le futur lors de son remplacement. Ce matériel spécialisé de longue durée de vie est protégé de la corrosion par un revêtement interne en résine et externe en bitume. L'équipement complet intègre le système de filtration d'eau et les pompes de distribution pour l'arrosage. Il est à noter que la consommation actuelle pour l'arrosage du site est en moyenne de 820m<sup>3</sup> par an.

### **Divers**

La remise en état des abords et la construction des chemins de desserte des serres seront les principales interventions nécessaires pour les aménagements extérieurs en fin de chantier.

### **Programme des travaux**

Après obtention du permis de construire, les travaux préparatoires et les bétonnages doivent être entrepris hors de la saison hivernale. Avant la construction des serres, une fosse de 7m x 18m x 5m de profondeur doit être creusée pour y loger la citerne.

La production de plantes pourra être assurée pendant la période des travaux pour autant que ceux-ci puissent bien débiter dans les délais, c'est-à-dire en mai 2014.

### Estimation du coût des travaux

L'estimation du coût des travaux au stade de projet est basée sur des calculs et des offres de fournisseurs spécialisés.

Chapitre	Descriptif	Coût estimatif	
Travaux préparatoires	Démolition des couches Mise en forme du terrain	CHF	56'000.-
Travaux de maçonnerie	Fouilles excavation Fondations béton armé	CHF	311'000.-
Citerne en acier	Fourniture et pose (80'000l)	CHF	65'000.-
Serres horticoles	Fourniture et pose (2x 400m <sup>2</sup> )	CHF	485'000.-
Travaux CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité)	Sanitaire – électricité	CHF	13'000.-
	Adaptation chauffage	CHF	150'000.-
	Raccordement au gaz	CHF	35'000.-
Aménagements extérieurs	Réfection place, accès, chemins, raccordements égouts	CHF	75'000.-
Honoraires mandataires	Ingénieur civil – Architecte (mandat partiel)	CHF	45'000.-
	Divers et imprévus (5%) arrondi à	CHF	65'000.-
<b>Total TTC:</b>		<b>CHF</b>	<b>1'300'000.-</b>

### Respect des lignes prioritaires fixées dans le programme de législation

Les travaux prévus dans le cadre de la présente demande de crédit s'inscrivent dans l'axe 3 "Prosperer et se développer" et les objectifs 3.1 "Planifier le développement de la ville sur le long terme".

### Subventions

Néant

### Conséquences sur les finances

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée sur une durée d'amortissement de 12,5 ans, au taux moyen des emprunts de la Ville, de 2,8%.

Le tableau suivant donne le détail financier :

Amortissement (8%)	CHF	104'000.-
Intérêts 2,8% sur la moitié de l'investissement	CHF	18'200.-
<b>Total :</b>	<b>CHF</b>	<b>122'200.-</b>

## **Conséquences sur les ressources humaines**

L'investissement souhaité procurera une amélioration notable des conditions de travail des jardiniers et supprimera une phase de repiquage des plantes, ainsi que la manipulation saisonnière des châssis vitrés actuels.

Aucun engagement supplémentaire n'est induit par cette demande, les travaux seront suivis par le Service Architecture et bâtiments et celui des Espaces verts.

## **Collaboration intercommunale**

Une collaboration avec la Ville du Locle avait déjà été étudiée, mais n'avait pas abouti. Aujourd'hui, celle-ci ne souhaite toujours pas modifier sa pratique actuelle.

## **Éléments relatifs au développement durable**

### Aspect environnemental

L'installation de récupération de l'eau de pluie réduira sensiblement la consommation d'eau du réseau.

Il n'est pas prévu de renforcer l'installation actuelle de panneaux solaires, laquelle est dimensionnée pour les besoins en eau chaude sanitaire.

Avec la construction de deux serres en remplacement des couches, nous pourrons cultiver les plantes nécessaires pour le cimetière avec deux réchauffeurs d'air suspendus de 132 kW par serre, soit au total 264 kW. La pose d'un écran thermique sera également bénéfique sur la consommation énergétique, car elle permettra de retenir la chaleur. Bien évidemment, l'isolation des couches actuelles ne soutient aucune comparaison avec celle des nouvelles serres.

### Aspect social

L'installation des deux serres permettra de résoudre la pénibilité du travail lors du repiquage des plantes.

### Aspect économique

La production pourra être pérennisée quelles que soient les conditions climatiques extérieures.

## **Conclusion**

Les couches du Centre horticole doivent être entièrement renouvelées. Afin d'atténuer la pénibilité du travail de repiquage, de diminuer les pertes de production et de rationaliser les opérations de manutention, nous vous proposons de construire, en lieu et place des couches, deux nouvelles serres. Celles-ci permettront des économies d'eau et de temps de travail. Elles permettront aussi d'accroître le nombre de fleurs produites et par là-même, leur qualité. Nous aurons ainsi un outil performant et moderne qui correspond aux processus mis en place dans d'autres villes.

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures et Energies lors de sa séance du 4 novembre 2013, qui l'a adopté à l'unanimité des membres présents.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter ce rapport en votant l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le préavis de la Commission des Infrastructures et Energies

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 1'300'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la construction de deux nouvelles serres au Centre horticole.

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

**Article 3.-** L'investissement sera amorti au taux de 8%.

**Article 4.-** Les subventions et contributions éventuelles viendront en déduction du crédit.

**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      Le secrétaire  
Sarah Blum                              Shaip Imeri

**Mme Celia Clerc, PS :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Qui n'aime pas recevoir ou offrir des fleurs ? Le groupe socialiste a pris connaissance avec intérêt de ce rapport complet et l'acceptera. Non seulement, le remplacement des couches par la construction de deux serres au Centre horticole permettra de pérenniser la production de fleurs et de l'accroître, en atténuant l'incidence des conditions climatiques, mais ce remplacement favorisera également la qualité des fleurs cultivées. Or, des parterres et des massifs de fleurs joliment garnis contribuent, tout comme les parcs publics, les infrastructures sportives, culturelles et autres, à ce que chaque citoyen puisse bénéficier d'une ville dans laquelle il fait bon vivre.

Le groupe socialiste est en outre particulièrement sensible à l'amélioration des conditions de travail du personnel du Centre horticole qu'impliquera l'installation des deux serres. En effet, la pénibilité du travail de repiquage des plantes sera atténuée par les nouvelles infrastructures. Celles-ci permettront de plus d'économiser de l'eau, puisque l'installation de récupération de l'eau de pluie réduira la consommation d'eau du réseau. A cet égard, le projet de nouvelles serres s'inscrit aussi dans une politique de développement durable de par la maîtrise de la consommation énergétique que permettra la rétention de chaleur.

Aussi, dans la mesure où le présent rapport vise non seulement un rattrapage, mais également une amélioration notable des infrastructures du Centre horticole, le groupe socialiste, comme déjà dit, l'acceptera, bien que le montant demandé nous ait surpris par son importance. Je vous remercie de votre attention.

**M. Daniel Nussbaumer, UDC :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le rapport du Conseil communal relatif au remplacement des couches par la construction de deux serres au Centre horticole a retenu toute l'attention du groupe UDC.

Dieu sait si les UDC sont sensibles eux aussi à ce que notre ville soit fleurie de toute part, dès que le printemps revient.

Cependant, il y a tout de même quelques points qui nous posent problèmes et nous aimerions, à ce sujet, avoir des réponses claires de la part du Conseil communal. Et ensuite seulement nous nous positionnerons sur le sujet.

- ✓ En page 3 du rapport, on nous signale que l'un des aides jardinier est devenu chauffeur et que son poste n'a pas été repourvu. Quel est le lien entre cela et les nouvelles serres à construire ?
- ✓ Ces nouvelles serres seront chauffées au gaz naturel mais pourquoi ne nous parle-t-on pas du coût que cela va représenter à l'avenir ? Donnez-nous des chiffres.

- ✓ Il en est de même de l'entretien des vitrages et de l'infrastructure en général : quel est le coût que cela représente dans les années à venir ?
- ✓ Concernant la citerne enterrée, on nous dit qu'elle sera en acier avec une protection contre la corrosion. Pourquoi pas une citerne en plastique ou polyester ?
- ✓ Dans le budget 2013, les coûts mentionnés pour la construction de ces serres était de CHF 1'055'000.-. Pourquoi, tout à coup, on se retrouve avec des serres à CHF 1'300'000.- ?
- ✓ Enfin, en page 5 du rapport, on nous dit qu'actuellement, 6 personnes sont nécessaires pour mettre les barquettes en couches et qu'avec la nouvelle installation, seulement 2 personnes suffiront. Dès lors, pourquoi ne pas envisager une diminution de personnel ?

Vous comprendrez bien qu'avec toutes ces questions ouvertes, le groupe UDC ne pouvait pas se définir. C'est pourquoi nous attendons avec intérêt les réponses du Conseil communal. Et alors seulement nous prendrons une décision. Je vous remercie de votre attention.

**Mme Monique Erard, Verts** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. A la première lecture, le groupe des Verts s'est montré enthousiaste à l'idée de remplacer les couches par 2 serres au Centre horticole de notre ville.

Toute l'équipe du Centre horticole doit ici être remerciée pour son travail dont chacun profite au cours des étapes de sa vie de citoyen de notre commune : Places de jeux, parcs publics, zones vertes fleuries, massifs floraux, allées d'arbres, jusqu'au dernier repos au cimetière.

Nous saluons également la formation de trois apprentis au sein du Service des Espaces verts.

L'état de détérioration des couches, l'installation de production de chaleur en bout de course, la pénibilité actuelle des conditions de travail de l'équipe, qui sera notablement amoindrie, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, la pose d'un écran thermique limitant la consommation énergétique, l'amélioration de la production, tout semble plaider en faveur de cette demande de crédit. Oui, tout cela est magnifique, mais ... car il y a malheureusement un « *mais* » !

Les réclamations, auxquelles le cimetière et centre funéraire a dû faire face ce printemps, sont symptomatiques de l'évolution de notre société. Lorsque j'étais petite, on chantait « *Savez-vous planter les choux ?* » et bien force est de constater que non on ne sait pas, on ne sait plus !

N'oublions pas que la nature reste le maître. Les gens, devenus de simples consommateurs, ont perdu le lien avec elle, avec les saisons ; ils veulent non seulement des fraises en février mais des bégonias fleuris en avril, peu importe les conditions climatiques qui règnent dans nos contrées.

Du point de vue des Verts, un point fondamental pose problème : Le chauffage des serres. Le principe de la serre est d'optimiser les apports naturels disponibles sur place (ici la chaleur du soleil) pour y faire pousser ce qui sinon, aurait bien de la peine à croître dans nos montagnes ou alors plus tardivement !

Même si nous sommes adeptes du « *produire local* », il ne s'agit pas de le faire à n'importe quel prix, que celui-ci soit financier, énergétique ou écologique.

Avant d'attribuer un tel montant, nous demandons la clarification de la mission du Service horticole de la Ville et une analyse de la pertinence de confier certaines cultures à une commune sise à 1000m d'altitude.

Est-il judicieux financièrement de produire des fleurs dans des serres chauffées à La Chaux-de-Fonds ?

Quel est le coût énergétique et écologique de la pensée ou du bégonia produit dans ces conditions, comparé à celui de plantes produites dans de meilleures conditions et transportées jusqu'ici ?

Pourquoi les serres proposées ne sont-elles pas des serres conçues pour rester hors gel toute l'année ou presque sans apport thermique extérieur ? (serres à double vitrage, autant que possible enterrées à l'arrière, dont le pourtour est isolé thermiquement et munie à l'intérieur d'un tampon thermique aussi volumineux que possible qui accumule les calories lorsque la serre est chauffée par le soleil et les relâche la nuit ou en cas de nuages) De telles serres sont certes plus coûteuses à construire qu'une serre ordinaire, mais ensuite elles ne requièrent plus aucun apport d'énergie autre que solaire.

Si vraiment on ne peut opter pour ces serres dites "*passives*", est-il judicieux de chauffer des serres avec un agent fossile (ici le gaz naturel disponible à proximité il est vrai), contribuant cependant ainsi à alourdir le bilan CO2 de notre ville ? Ne devrait-on pas au moins opter pour une chaudière à bois (granulés ou bois déchiqueté) et obtenir ainsi un bilan CO2 neutre, tout en encourageant l'utilisation de nos bois locaux ?

Faute de réponses acceptables à ces questions, les Verts refuseront cette demande de crédit malgré tous les points positifs relevés en début d'intervention. Je vous remercie.

**M. Julien Gressot, POP :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le POP s'est penché avec intérêt sur le rapport concernant le remplacement des couches par la construction de deux serres au Centre horticole. Les couches actuellement utilisées présentent de sérieux dégâts liés au gel, ce qui, combiné à l'hiver rigoureux 2012/2013, a conduit à d'importantes pertes sur la production. Ces pertes ont empêché le Centre horticole de remplir correctement sa mission, ce qui a entraîné de nombreuses réclamations.

De plus, les conditions de travail difficiles, liées à l'utilisation du système actuel, ne sont pas acceptables aux yeux du POP. La mise en place de serres permettrait d'espacer les cultures, de diminuer les pertes de production et améliorerait les conditions de travail des employés.

Au vu de toutes les raisons évoquées ici, le POP soutiendra donc le rapport. Merci de votre attention.

**M. Christophe Ummel, PLR :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le représentant du PLR s'est rendu à la séance de la Commission. Il a pu poser les questions qui lui venaient et entendre les réponses. Je vous signale que les Commissions sont prévues pour cela et je conseille chaudement les membres des commissions de fréquenter leurs commissions.

On pourrait aussi croire, en entendant les arguments des Verts, on devrait interdire la vie à plus de 800m d'altitude, car la vie est aussi plus polluante. Il est clair que c'est énergétiquement plus coûteux d'habiter à 1000m d'altitude que d'habiter au bord de la mer.

Pour en revenir au rapport, le PLR s'est convaincu de son bien-fondé, au vu la vétusté des installations actuelles et de l'évolution des techniques de travail en matière de production de fleurs. Il acceptera ce rapport. Je vous remercie.

**M. Jean-Pierre Veya, Conseiller communal (Affaires culturelles, sports et jeunesse) :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. J'attendais encore éventuellement les oppositions d'un groupe.

Je vous remercie de l'accueil réservé à ce rapport. Je vais m'attacher, autant que faire se peut, à lever les doutes qui subsistent, dans deux groupes en particulier, en répondant aux questions posées.

En préambule, je souhaiterais rappeler les éléments significatifs qui ont convaincu le Conseil communal de vous proposer le remplacement de ces couches à la construction de deux serres.

Tout d'abord, en se plaçant dans l'optique que notre ville doit poursuivre la production de plantes, pour son propre usage, notamment pour les massifs floraux, que certains ont évoqués avec poésie, ce soir, mais également pour le cimetière (pour la vente et pour l'entretien des plantes à l'abonné). Il ne nous semblait ni possible, ni digne, de poursuivre cette production dans les conditions de travail qui sont actuellement celles du personnel du Service des espaces verts, en particulier du Centre horticole.

Ensuite, le préalable étant posé, le Conseil communal a considéré qu'il valait finalement mieux produire nos plantes ici, sous serre, plutôt que de les faire venir d'ailleurs. Je relève qu'ailleurs la production se fait aussi sous serre, mais qu'en plus, il faut y ajouter le bilan énergétique, énergie grise, induite notamment par le transport. Souvent, d'ailleurs, on ne mai-

trise pas forcément le lieu de production. Quand je dis *ailleurs*, cela peut être encore beaucoup plus loin que sur le plateau suisse.

Dès lors, l'investissement, qui vous est soumis ce soir, a été pensé en répondant à trois impératifs :

- ✓ Améliorer les conditions de travail du personnel,
- ✓ Veiller à un impact énergétique le plus modeste possible (nous ne nierons pas l'impact énergétique),
- ✓ Veiller à un impact financier raisonnable pour notre Ville.

Pourquoi le prix proposé est supérieur à ce qui figurait au budget 2013 ? Il faut toujours avoir en tête que, lorsque l'on fabrique le budget des investissements, il n'y a pas toujours forcément une étude pour chacun des objets.

Au départ, il n'était pas pensé qu'il serait nécessaire de remplacer la chaudière. Cette dernière date de 1989 et arrive en bout de course. Il nous a paru plus simple de la remplacer par une nouvelle chaudière et de la raccorder au gaz. C'est cet élément qui explique, pour l'essentiel, la différence de prix avec ce qui figure au budget. Il s'agit d'un montant de CHF 185'000.- pour le remplacement par une chaudière un peu plus coûteuse, respectivement le raccordement au gaz. Pour les autres éléments, on est sur quelques milliers de francs. L'autre élément significatif est la construction des serres, qui était devisée, en 2012, à CHF 458'000.- et qui est actuellement à CHF 485'000.-, ce qui fait une différence de CHF 27'000.-. Avec les CHF 185'000.- et les CHF 27'000.-, vous avez l'explication de cette modification de coûts.

Pourquoi mentionne-t-on dans le rapport qu'il y a huit ans, un aide-jardinier est devenu chauffeur ? Il n'y a pas de lien direct. Nous avons voulu montrer que l'équipe des serres a dû diminuer sa dotation, à l'époque où la Ville a traversé une crise financière extrêmement forte et que des effectifs ont été comprimés, que des postes n'ont pas été remplacés. Cette diminution de dotation, qui date de huit ans, a induit une surcharge non-négligeable pour ce service. Ceci s'ajoute à la pénibilité du travail. Et j'ajouterais encore que, depuis, le personnel en place, il y a huit ans, a vieilli de huit ans. C'est un service dans lequel il y a régulièrement du personnel avec des problèmes de santé notamment liés au dos.

Pourquoi ne pas proposer une réduction des effectifs, puisque cette façon de produire permettra d'économiser des heures de travail ? Nous souhaitons récupérer ces heures de travail pour reprendre en charge des missions qui ne sont plus assumées aujourd'hui complètement à satisfaction par les Espaces verts et le Centre horticole, notamment les programmes liés aux décorations florales pour certains bureaux de l'administration (les musées, les bibliothèques) qui avaient été délaissés par manque de temps et la culture de plantes vivaces pour les aménagements installés en ville.

Par ailleurs, il était également souhaité d'optimiser la gestion du magasin, qui ne fonctionne pas aujourd'hui pleinement, faute de personnel disponible. C'est un service très apprécié par les familles et les proches qui viennent au cimetière.

Comment peut-on dire que cet investissement serait plus avantageux s'il on ne baisse pas le personnel ? Je reviens sur la pénibilité du travail. Il s'agit d'un secteur dans lequel, les années passant, de plus en plus de collaborateurs ont des problèmes de santé dus à la pénibilité de leur travail. Si l'on gardait des couches, paradoxalement, à la lumière de la situation que l'on vit aujourd'hui, c'est peut-être l'inverse que l'on devrait faire, c'est-à-dire augmenter le personnel, de façon à pouvoir garantir la production. La création de ces deux serres nous permet de continuer d'assumer nos productions, en assumant mieux des tâches qui ne sont, aujourd'hui, pas parfaitement assumées en maintenant l'effectif au même niveau.

Les coûts de chauffage annuels estimés pour les deux serres, qui viendront sur le compte de fonctionnement à partir de la fin des travaux, selon les hivers, se situeront entre CHF 3'000.- et CHF 5'000.-.

Il faut savoir qu'une citerne en plastique de 60'000 litres coûte CHF 40'000.- mais a une contenance inférieure de 20% à la citerne proposée qui fait 80'000 litres. Il n'y aurait donc pas d'économie à contenance comparable. Cela dit, le choix définitif n'est pas encore fixé. Il le sera au moment des travaux, entre ces deux solutions, sur le prix et sur la durabilité du contenant.

Dans les années qui viennent, il n'y aura aucun frais d'entretien dans les comptes de fonctionnement. Par contre, évidemment, j'imagine que, dans quelques années, quand les serres auront pris un peu de bouteille, il y aura des frais d'entretien. Nous sommes très honnêtement aujourd'hui incapables de les chiffrer avec précision.

Une question sociétale des Verts, que je ne trouve pas inintéressante. Dans mes anciennes fonctions de cuisinier, j'étais toujours frappé de voir à quel point les gens pouvaient être intéressés à acheter des fraises en décembre, ce qui me paraissait relativement ahurissant. Mais, tout de même, la comparaison, en ce qui concerne la production de plantes ici, notamment sous serre, n'est pas tout à fait aussi absurde, du point de vue du Conseil communal, que le fait d'acheter des fraises au mois de décembre.

Est-il judicieux de produire des fleurs dans des serres chauffées à La Chaux-de-Fonds ? Oui, selon le Conseil communal. Je le disais en introduction, même en plaine, les horticulteurs doivent chauffer leurs serres. A La Chaux-de-Fonds, on profite de notre altitude, on bénéficie d'un nombre d'heures d'ensoleillement, en hiver notamment, largement supérieur à celui de plaine.

Il est difficile, voire même impossible, de trouver une entreprise horticole privée, qui garde les plantes. Si les conditions météo, notamment la neige ou la pluie, ne permettent pas de planter comme cela a été planifié,

l'entreprise ne peut pas nous les garder car il a déjà prévu d'installer une autre culture. Pour le Conseil communal, il n'est pas ahurissant de continuer la production de plantes à 1000m.

Le coût énergétique est pratiquement le même qu'en plaine. En produisant ici, on gagne du temps sur les livraisons, les déplacements et les énergies grises.

Le groupe des Verts a aussi évoqué des serres conçues pour rester hors-gel toute l'année, sans apport thermique extérieur. Ces serres autonomes existent bel et bien, mais elles sont hors de prix et peu performantes à cette échelle, c'est-à-dire pour des volumes de production qui restent à la hauteur de nos besoins. De plus, les accumulateurs, qu'il est nécessaire de construire avec ce type de serres, prennent énormément de place. C'est une variante qui a été finalement éliminée.

Quant à l'agent énergétique, nous avons un peu réfléchi. Nous avons choisi le gaz, plutôt que le bois, car il est beaucoup plus réactif pour faire de petits appoints à des moments assez précis.

D'autre part, le coût de l'installation à bois est plus important, notamment s'il faut prévoir un lieu de stockage pour le bois et la machinerie. Finalement, nous nous sommes aussi interrogés sur le chauffage à distance. Mais la piste a été abandonnée très rapidement car le réseau est très loin du Centre horticole et cela aurait rendu le coût de connexion beaucoup trop élevé.

J'espère avoir répondu à vos questions et levé vos doutes. Je ne peux pas le faire sur les questions sociétales soulevées par le groupe des Verts. Du point de vue du Conseil communal, ce n'est pas forcément le rapport sur lequel il faut avoir ce débat, même si, j'en conviens, il soulève des questions intéressantes quant à nos comportements. Je vous remercie de votre attention.

**M. Daniel Nussbaumer, UDC** : Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Vous nous avez dit que la chaudière serait remplacée. Celle-ci est-elle aussi utilisée pour le reste des bâtiments du Centre horticole ?

**M. Jean-Pierre Veya, Conseiller communal (Affaires culturelles, sports et jeunesse)** : Oui, cette chaudière est utilisée pour chauffer tout le Centre horticole (bâtiments, garages, bureaux et les serres déjà existantes). Le fait de construire ces serres nécessitait une extension de cette chaudière car elle n'avait pas assez de puissance pour prendre en charge une nouvelle serre. Comme cette chaudière arrive en fin de vie, il aurait de toute façon été nécessaire de la changer dans quelques mois ou quelques années. C'est pourquoi nous profitons de le faire maintenant.

**L'arrêté est accepté par 27 voix contre 5.**

### Interpellation

Lors de la séance du Conseil général du 23 septembre 2013, le Conseil communal a indiqué que, quant à la notion de récidive en matière d'infraction à la loi sur le traitement des déchets « évidemment, dans le contexte du Ministère Public, que cette question est posée, le cas échéant ».

Or, la loi sur le traitement des déchets (LTD) réprime par le biais d'une contravention les infractions commises. Les autorités de dénonciation adressent le rapport au bureau des créances judiciaires selon un arrêté du Procureur général.

Ainsi, les contrevenants ne sont pas dénoncés au Ministère Public, mais font l'objet d'une amende tarifée fixée dans le cadre d'un tarif établi par le Procureur général.

Dès lors que le bureau des créances judiciaires ne fait que reprendre le montant de l'amende, qui varie en cas de récidive, c'est bien l'organe de dénonciation qui indique audit bureau s'il y a récidive ou non.

Pour la ville de la Chaux-de-Fonds, c'est le SDP, respectivement les travaux publics, qui ont la compétence de rédiger la dénonciation. Il est ainsi manifeste que c'est la ville de La Chaux-de-Fonds qui connaît par le biais d'un registre les récidivistes.

Dans la mesure dès lors où l'amende en question est une poursuite ou une sanction pénale et administrative, il s'agit d'une donnée sensible au sens de l'article 14 de la convention inter cantonale relative à la protection des données et à la transparence dans les cantons du Jura et de Neuchâtel, auquel le Conseil communal est soumis, en vertu de l'article 2 al. 1 lettre b. L'article 16 de cette convention précise que des données peuvent être traitées si une base légale le prévoit.

La loi sur le traitement des déchets ne mentionne pas de base légale de ce chef.

Consécutivement :

Le Conseil communal peut-il nous confirmer que c'est lui qui détient le registre des personnes récidivistes en matière d'infraction à la loi sur le traitement des déchets ?

Cas échéant, le Conseil communal peut-il nous indiquer en vertu de quelle base légale il a constitué ce fichier ?

D'une manière plus générale, le Conseil communal peut-il nous indiquer, dans la mesure où il s'agit de données sensibles au sens de la convention, quels moyens il a mis en œuvre pour garantir le respect de la législation, si tant est que cela soit encore possible compte tenu de l'absence de bases légales ?

Frédéric Hainard

**M. Frédéric Hainard, NPL :** Au vu de l'heure, j'aurais proposé que nous traitions ce point dans le cadre du budget. Et c'est aussi parce que je n'étais pas préparé...

Vous aurez compris, en lisant le texte de l'interpellation, que c'est plutôt une question juridique qui est posée ici, mais qui a des conséquences assez importantes sur la manière dont est traitée une ordonnance pénale

administrative, respectivement une sanction à une infraction, de la loi cantonale sur le traitement des déchets, infraction réprimée par les constats effectués par les collaborateurs de la Ville.

Nous maintenons que le Conseil communal a fait fausse route, lorsqu'il nous a dit, le 23 septembre que cette question était de la compétence du Ministère public. Nous connaissons probablement aussi un peu la manière dont une ordonnance pénale administrative est traitée, dès lors qu'un rapport de dénonciation est transmis au bureau de créances judiciaires. L'amende forfaitaire est arrêtée par le procureur général dans le cadre d'un arrêté où il délègue à une entité administrative cantonale, le bureau des créances judiciaires, la notification de la sanction. La sanction est différente s'il y a récidive ou pas et, le seul moyen, pour le bureau des créances judiciaires de savoir s'il y a récidive ou pas, est l'information qui lui vient de la Ville. Cela veut dire, et il n'y a probablement aucun doute là-dessus, que la Ville détient un fichier des personnes récidivistes en matière d'infractions à la loi sur le traitement des déchets.

C'est une de nos questions: est-ce exact ? Si oui, il n'y a pas de honte à avoir. Il ne pourrait pas y avoir d'autres solutions qu'un oui. La question suivante est : comme il s'agit d'une donnée pénale, c'est une donnée qui est dite "sensible" au sens de la convention intercantonale relative à la protection des données et à la transparence. Cela signifie que nous devons avoir, dans notre législation, une base légale qui autorise le CC ou l'administration à avoir ce fichier.

Je suis certain de ne pas avoir trouvée cette base légale et je redoute que l'on nous dise que c'est le système InfoPol (système d'information de la Police neuchâteloise) qui n'a aucune vocation à connaître le nom des récidivistes en matière d'infraction à la loi sur le traitement des déchets.

Je crois que nos trois questions sont plutôt claires et nous attendons impatiemment une réponse. Je vous remercie.

**M. Pierre-André Monnard, Conseiller communal (Finances, sécurité et ressources humaines) :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Le modeste comptable que je suis va essayer de répondre au grand juriste qu'est Monsieur Hainard. Comme l'interpellateur le dit, le CC est très préoccupé par les questions posées sur les bases de données qui pourraient être illégales. Comme vous le prétendez, M. Hainard, nous n'avons pas d'accès à InfoPol et ce n'est pas cette base qui est utilisée.

Quelques changements sont intervenus récemment et c'est important que vous le sachiez. C'est maintenant le Service de la taxe des déchets qui envoie une formule de réflexion, selon l'arrêté, concernant les infractions qui peuvent être sanctionnées, selon un tarif, auprès du contrevenant. Ce n'est plus un dépôt qui est fait auprès des créances judiciaires, c'est directement fait par la Ville. C'est le Service de la taxe des déchets qui regarde dans la comptabilité si la personne a déjà payé une facture du même mon-

tant et sait ainsi s'il y a récidive ou pas. Nous utilisons donc notre comptabilité. Nous avons demandé à ce service qu'il vérifie, auprès du préposé à la protection des données et de la transparence, si tout est en ordre avec cette façon de faire. Dans le cas contraire, nous ferons le nécessaire pour avoir une information différente ou peut-être pas d'information du tout. Il n'est évidemment pas question que l'on tienne des bases de données, InfoPol ou autres. Avec cette modification de la loi, nous avons la possibilité d'intervenir directement auprès des contrevenants. Si les contrevenants paient leurs premières amendes, par les éléments comptables, nous posons les informations nécessaires.

**M. Frédéric Hainard, NPL :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. J'affirme que le SDF a accès à InfoPol. J'ai pris bonne note des explications du CC. En fait, si j'ai bien compris, la base légale dont nous avons besoin est un élément comptable. J'attends avec impatience, sans doute, la réponse du préposé qui vous dira que cette méthode est injuste, en tous cas illégale.

Cela signifie alors que le Conseil communal, ou son administration, envoie une facture au contrevenant, une facture qui n'a rien de pénale (seules les ordonnances pénales du Ministère public ou les ordonnances pénales administratives du Bureau des créances judiciaires sont pénales). Je trouve que la procédure est bonne, mais j'ai des doutes sur la légalité de celle-ci et j'attends volontiers qu'à l'occasion du budget ou des comptes, on nous renseigne sur l'avis du préposé, s'il n'est pas publié sur son site internet auparavant.

Je suis moyennement satisfait de la réponse.

### Interpellation

#### Informations aux habitants de notre ville concernant le ramassage des déchets

*Une mini-déchetterie a été installée dans un quartier de l'est. Les habitants ont été informés trop tard qu'il n'y aurait plus de ramassage porte à porte. De plus, les précisions concernant les personnes à mobilité réduite ne figurent pas sur la lettre. A nouveau, la transmission de l'information n'a pas bien fonctionné et cela met nos habitants de mauvaise humeur par rapport aux autorités.*

*Monique Gagnebin, Pascal Bühler, Sophie Hess, Celia Clerc*

**Mme Monique Gagnebin, PS :** Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs. Lors du Conseil général du 23 septembre, le parti socialiste a insisté pour que l'information concernant l'utilisation des mini-déchetteries soit complète. Le Conseil communal nous a assuré qu'il ferait le nécessaire. Il a même demandé à la presse de relayer l'information. C'est pourquoi le parti socialiste a été étonné par la lettre que les habitants d'un quartier de l'est ont reçue mi-octobre, donc après que le ramassage porte-à-

porte de ce quartier ait cessé, mais datée du mois de septembre. De plus, celle-ci ne comportait aucune mention concernant les personnes à mobilité réduite.

Cependant, depuis cette lettre, d'autres mini-déchetteries ont été installées et les habitants des quartiers concernés ont reçu des informations tout à fait adéquates et explicites, avec un paragraphe concernant les personnes à mobilité réduite.

Dès lors, nous remercions le Conseil communal qui a répondu à notre demande en septembre et espérons que ces services seront pérennes. Je retire donc ma question et je vous remercie.

### **Séance levée à 22h40.**

La Présidente :  
Sarah Blum

Le secrétaire :  
Shaip Imeri

La secrétaire-rédactrice :  
Sylvia Ruchat