

Séance de lundi 4 septembre 2006

PROJET

VILLE DE NEUCHÂTEL

CONSEIL GÉNÉRAL

VINGT CINQUIEME SEANCE

**Lundi 4 septembre 2006, à 19h30,
à l'Hôtel de Ville**

Présidence de M. Nicolas de Pury (popertssol), président.

Y compris le président, 36 membres sont présents: Mmes et MM. Olivier Arni (soc), Jean-Charles Authier (lib), Jean-Pierre Baer (soc), Sandra Barbetti-Buchs (popvertssol), Steven Bill (udc), Amélie Blohm Gueissaz (lib), Béatrice Bois (soc), M. Christian Boss (rad), Sébastien Bourquin (popvertssol), Marc-André Bugnon (udc), José Caperos (lib), Gérald Comtesse (lib), Jonas de Pury (lib), Patricia de Pury (soc), Jean Dessoulavy (rad), Daniel Domjan (rad), Thomas Facchinetti (soc), Anne-Frédérique Grandchamp (udc), Frédéric Guyot (udc), Maria-Angela Guyot (udc), Pascal Helle (popvertssol), Blaise Horisberger (popvertssol), Bernard Junod (popvertssol), François Konrad (popvertssol), Philippe Loup (soc), Raymond Maridor (soc), Sabri Mermer (soc), Blaise Péquignot (rad), Philippe Ribaux (lib), Didier Rochat (soc), Fabienne Spichiger (rad), Nathalie Steullet Wintgens (soc), Cristina Tasco (soc), Raymonde Wicky (soc) et David Wintgens (soc).

Excusés: Mmes Laurence Gauchat (soc), Marie-France Joly (soc), Anne-Dominique Reinhard (soc), MM. Jocelyn Fragnière (popvertssol), Richard Tiépo (soc)

Le Conseil communal était représenté par M. Daniel Perdrizat, président, (popvertssol), Mme Valérie Garbani, vice-présidente, (soc), Mme Françoise Jeanneret (soc), M. Antoine Grandjean (lib) et M. Pascal Sandoz (rad).

PROCES-VERBAL

Les procès-verbaux des séances des lundis 8 mai 2006, 12 juin et 3 juillet 2006 sont adoptés.

LECTURE DE PIECES

A ce chapitre, le président, **M. Nicolas de Pury**, mentionne les éléments suivants :

1. Dépôt, en date du 14 août 2006, d'une question écrite de M. Philippe Ribaux, libéral, intitulée « Introduction des normes IPSAS ».

Le président précise que cette question a été transmise à la Direction des finances, qui apportera une réponse dans le délai réglementaire.

2. Lettre de Mme Doris Angst, popvertssol, par laquelle elle annonce sa démission du Conseil général avec effet immédiat.
3. Arrêté de nomination du Conseil communal du 30 août 2006, proclamant membre du Conseil général Mme Sandra Barbetti-Buchs, deuxième suppléante de la liste popvertssol à laquelle appartient le siège vacant, cela suite au renoncement de Mme Charlotte Touati, première suppléante.
4. Lettre de M. Jean-Marie Fauché, socialiste, du 28 août 2006, annonçant sa démission du Conseil général avec effet immédiat.
5. Arrêté de nomination du Conseil communal du 31 août 2006, proclamant M. Sabri Mermer, septième suppléant de la liste socialiste à laquelle appartient le siège vacant, membre du Conseil général, cela après le renoncement de M. Maxime Goergen, sixième suppléant.

Sous les applaudissements de l'assemblée, le président souhaite la bienvenue aux deux nouveaux conseillers généraux, en espérant qu'ils trouveront toute satisfaction dans l'exercice de leur nouveau mandat.

6. Dépôt, par M. Philippe Ribaux et consorts, d'une motion sur le guichet virtuel de la Ville.

Le président précise que cet objet, qui en sera au stade du

Séance de lundi 4 septembre 2006

développement, sera inscrit à l'ordre du jour de la séance du Conseil général de lundi 2 octobre 2006.

7. Programme de la saison 2006-2007 du Théâtre du Passage.
8. Envoi du texte de la Réponse du Conseil communal concernant l'interpellation no 06-603 du groupe popvertssol, relative à l'installation des projecteurs au stade de la Maladière. **Le directeur des sports, informe l'assemblée que compte tenu des informations parvenues ultérieurement à la connaissance de l'exécutif, il apportera au nom du Conseil communal un complément d'information avant que le Conseil général ne statue sur le contenu de la réponse.**

Voici le contenu du texte qui a été envoyé :

« Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,
Le 30 juin 2006, le groupe popvertssol, par Mme et MM. François Konrad, Nicolas de Pury, Doris Angst, Blaise Horisberger et Bernard Junod, a déposé l'interpellation suivante :
« *Dans son édition du mardi 13 juin 2006, le journal l'Express présentait la mise en place des nouveaux projecteurs au stade de La Maladière. C'est avec étonnement que nous avons découvert que ce qui est en passe d'être installé ne correspond pas au projet soumis au Conseil général.*
Contrairement aux réponses apportées par l'ingénieur communal, il nous apparaît que nous n'avons pas à faire ici à des modifications "mineures". En effet, le projet présentait des structures bien plus basses et dont la conception était en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Le Conseil communal peut-il nous dire :

- *Pourquoi les structures installées actuellement ne correspondent pas à celles présentées au Conseil général?*
- *Le Conseil communal a-t-il été informé du changement d'option en regard des plans présentés au Conseil général et si oui, quelle a été sa réaction?*
- *Comme il en fait part dans un rapport récent (rénovation de la zone piétonne), le Conseil communal peut-il nous dire si l'installation de puissants projecteurs culminant à 48 mètres du sol ne représentera pas une pollution lumineuse nettement supérieure à celle du projet initial au sens des récentes recommandations de la Confédération sur le sujet ».*
-

Séance de lundi 4 septembre 2006

Le texte de l'interpellation est considéré comme développement écrit. Conformément à l'article 38 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous apportons la réponse suivante à cette interpellation.

1. Introduction

L'article de l'Express du 13 juin 2006 intitulé « A petit stade, grands spots » sur lequel se fonde le groupe popvertssol pour interpellier le Conseil communal affirmait, suite à la pose des deux premiers projecteurs du stade de La Maladière, que ceux-ci ne figuraient pas sur les maquettes et sur certains plans virtuels des architectes.

Cet article a suscité quelques interrogations d'une partie de la population pouvant laisser croire à celle-ci que les projecteurs n'avaient pas été prévus au début du projet et que la procédure décisionnelle n'aurait pas été suivie.

L'interpellation déposée nous permet d'apporter les précisions utiles démontrant que des projecteurs aériens ont été prévus et que la procédure légale a été suivie en la matière.

2. Les décisions du Conseil général et la procédure administrative

Le 2 juin 2003, votre Autorité acceptait notre rapport 03-008, du 14 mai 2003, concernant la réalisation de « La Maladière ». La décision positive du Conseil général portait sur trois arrêtés : les opérations foncières, le plan spécial « La Maladière » et la réalisation d'une place multisports en plein air au sud des Patinoires du Littoral.

Le projet d'arrêté II, soit le plan spécial qui comprend les prescriptions relatives au dimensionnement des superstructures, a été adopté par votre Autorité, à l'unanimité, le 2 juin 2003. L'article 12 alinéa 4 précisait : « les éléments de superstructures nécessaires au fonctionnement du Complexe (mâts d'éclairage, cheminées de ventilation) ne dépasseront pas la cote d'altitude de 475.00 msm ».

Il a été soumis au référendum facultatif. Le citoyen n'a pas jugé nécessaire d'en faire usage.

Le plan spécial est entré en vigueur après sa mise à l'enquête publique intervenue du 15 août au 5 septembre 2003 et la sanction par le Conseil d'Etat octroyée le 12 novembre 2003.

Enfin, les mâts d'éclairage figuraient dans les plans du projet mis à l'enquête publique, du 21 novembre au 11 décembre 2003, dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. Le permis de construire a été accordé le 4 février 2004.

S'agissant de l'éclairage, précisons que sa qualité fait partie des exigences fixées par la Suisse Football League pour qu'un stade puisse

Séance de lundi 4 septembre 2006

être homologué, tant en ce qui concerne les championnats de Suisse (Super et Challenge League) que les éventuelles rencontres internationales, telles que les championnats européens et les matches des équipes nationales. De plus, elle doit notamment satisfaire aux besoins des retransmissions télévisées.

Pour ce faire, la source d'éclairage doit se trouver à une distance minimale de la surface de jeu. La taille réduite du stade de la Maladière (12'000 places) empêche l'installation de projecteurs sur le bandeau de la couverture des gradins, comme, par exemple, au stade de Suisse à Berne (32'000 places) ou au stade St Jacques à Bâle (33'400 places). Pour cela, il aurait fallu réaliser trois niveaux de gradins surélevant ainsi l'édifice davantage encore, ce qui n'est pas approprié aux spécificités de la Maladière. La seule solution consistait donc à ériger des mâts d'éclairage. Les projecteurs se situent finalement à une hauteur de 45 m du sol (non pas à 48 m comme le stipule l'interpellation).

Quant à la pollution lumineuse évoquée dans l'interpellation, elle ne peut pas être comparée à celle d'un projet dit « initial » puisque le projet, dès le début, prévoyait une source d'éclairage de ce type. Précisons également que nous sommes attentif aux recommandations de la Confédération en matière de pollution lumineuse comme cela a effectivement été relevé lors de la présentation du rapport 06-005.

3. L'information

En plus des informations à caractère officiel liées aux procédures évoquées ci-dessus et accessibles à tous, plusieurs supports informatifs ont été diffusés comprenant une illustration des superstructures destinées à l'éclairage du champ de jeu du stade, ceci dès l'adoption de notre rapport au Conseil général concernant la réalisation de La Maladière.

Sans prétendre être exhaustif sur la question, il s'agit pour l'essentiel des éléments suivants :

- Rapport « La Maladière » 03-008, p. 4, 5, 10, 18 : les superstructures sont visibles, il n'y a pas d'éclairage sous les tribunes. Le rapport complet y compris le règlement du plan spécial est sur le site des Travaux publics de la Ville de Neuchâtel, rubrique Maladière et sur www.la-maladiere.com depuis le lancement du projet.
- Grand plan fixé sur le chantier utilisé notamment pour les nombreuses visites guidées et à l'Administration communale, comprenant les superstructures.

Séance de lundi 4 septembre 2006

- Article de l'Express intitulé « Près de 300 millions ! », infographie avec superstructures, 25 novembre 2005 (Fig.1).
- SportVille^{Le}Mag no 6, tout ménage « La Maladière, découvrez l'ensemble du projet », en partenariat avec l'Express, illustration avec superstructures sur double pages centrales, mai 2005

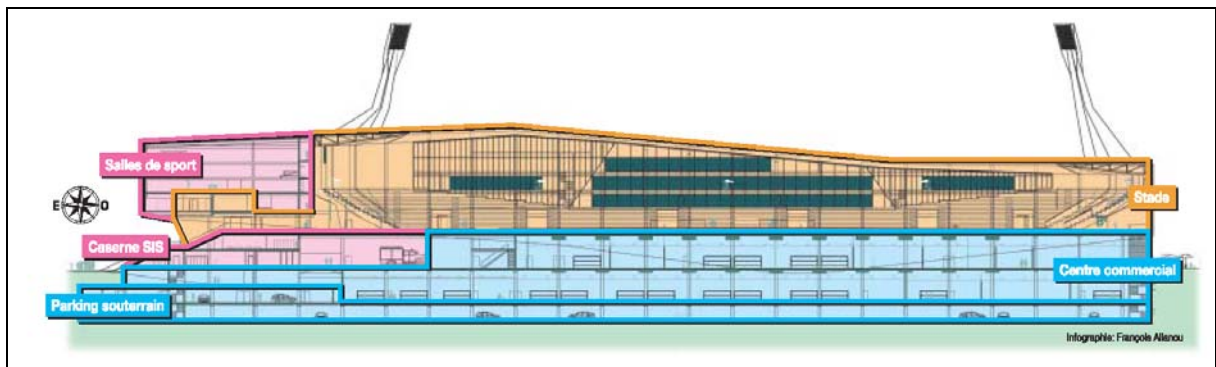


Fig. 1 : Infographie extraite de l'article l'Express du 25 novembre 2005

4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne considérons donc pas, comme l'affirme les interpellateurs, que ce qui a été installé ne correspond pas au projet soumis au Conseil général puisque le plan spécial adopté par votre Autorité, puis par les instances compétentes, contient les superstructures dont il est question.

La procédure a été suivie et seuls les documents officiels qui ont fait l'objet de décisions formelles font foi.

S'il est vrai que les maquettes et certains plans virtuels des architectes ne font pas apparaître les superstructures, il est également exact qu'une maquette ou un plan virtuel utilisés à des fins de visualisation volumétrique ne peuvent être retenus comme pièce valable pour l'octroi d'une sanction officielle. Seuls les plans soumis à la procédure administrative légale le peuvent. Ils sont d'ailleurs, rappelons-le, à disposition de la population.

Par ailleurs, les nombreuses informations diffusées auprès du public y compris les publications par l'Express de photomontages, avec les projecteurs, l'ont été dans leurs caractéristiques définitives.

Nous espérons avoir répondu aux attentes des interpellateurs avec ces précisions sans doute utiles à quelques mois de l'ouverture à la population, d'une partie du complexe de La Maladière.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à l'interpellation n° 06-603.

Neuchâtel, le 16 août 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Daniel Perdrizat

Le chancelier,

Rémy Voirol

Séance de lundi 4 septembre 2006

ORDRE DU JOUR

VINGT-CINQUIEME SEANCE

06-109

Nomination d'un membre au sein de la Commission des naturalisations et des agrégations, en remplacement de Mme Doris Angst (popvertssol), démissionnaire.

06-110

Nomination d'un membre au sein de la Commission des ports et rives, en remplacement de Mme Doris Angst (popvertssol), démissionnaire.

06-111

Nomination d'un membre au sein de la Commission pour l'élaboration d'un plan d'aménagement du territoire, en remplacement de Mme Doris Angst (popvertssol), démissionnaire.

06-112

Nomination d'un membre au sein de la Commission spéciale "Marchés de l'énergie", en remplacement de M. Jean-Marie Fauché, démissionnaire.

Rapport du Conseil communal

06-015

Rapport du Conseil communal concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles.

Autres objets

06-401

Proposition, (dont l'urgence demandée a été acceptée par le Conseil général le 12 juin 2006), des groupes radical et libéral, par MM. Blaise Péquignot et Gérald Comtesse, au sens de l'article 32 du Règlement général, concernant l'assainissement des finances communales

06-602

Interpellation des groupes radical et libéral par MM. Daniel Domjan et Gérald Comtesse (dont l'urgence a été acceptée le 3 juillet 2006) concernant la prochaine ouverture de l'établissement des Bains des Dames (déposée le 29 juin 2006).

04-503

Postulat du groupe popecosol, par M. Sébastien Bourquin (non inscrit) et consorts, relatif à la généralisation des zones bleues.

05-601

Interpellation de Mme Doris Angst et consorts, relative à une déclaration de Neuchâtel comme « zone hors AGCS ». **Réponse écrite du Conseil communal** du 2 mai 2005.

05-501

Postulat du groupe radical, par M. Blaise Péquignot et consorts, intitulé « pour une politique d'entretien responsable du patrimoine immobilier ».

05-401

Proposition de M. Blaise Péquignot et consorts, concernant le parcage sur la place de stationnement des Jeunes-Rives.

05-502

Postulat du groupe UDC, par M. Marc-André Bugnon et consorts, intitulé : *"Ouverture des marchés de l'électricité : pour une équitable et harmonieuse baisse des prix sur le territoire communal, notamment en faveur des PME et des ménages privés"*.

05-402

Proposition des groupes libéral et radical, par M. Pierre Aubert et consorts, relative à une modification du Règlement général pour une simplification de la procédure d'adoption des motions et postulats.

05-503

Postulat des groupes radical et libéral, par M. Christian Boss et consorts, intitulé «Pour une politique d'entretien responsable et durable du domaine public».

Séance de lundi 4 septembre 2006

06-301

Motion du groupe popvertssol, par M. Blaise Horisberger et consorts, concernant la révision des plans d'alignement.

06-501

Postulat du groupe socialiste, par M. Didier Rochat et consorts, intitulé « Pour une simplification des démarches administratives ».

06-603

Interpellation du groupe popvertssol, par M. François Konrad et consorts, relative à l'installation des projecteurs au stade de La Maladière (déposée le 30 juin 2006).

06-502

Postulat des groupes libéral et radical, par MM. Jean-Charles Authier, Christian Boss, concernant la mise en valeur de la zone piétonne (déposé le 3 juillet 2006).

06-503

Postulat du groupe UDC, par Mme Maria Angela Guyot et consorts, concernant le recensement des terrains dont la Ville est propriétaire, intitulé "Recensement des terrains à bâtir, en zone mixte ou en zone agricole appartenant de la Commune de Neuchâtel : état des lieux", (déposé le 3 juillet 2006).

06-604

Interpellation urgente des groupes radical, popvertssol, libéral, socialiste, par Mme Fabienne Spichiger et consorts, concernant l'accueil para-scolaire des 4-12 ans au CVE du Carambole.

Neuchâtel, les 16 août et 1^{er} septembre 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Daniel Perdrizat

Le chancelier,

Rémy Voirol

Séance de lundi 4 septembre 2006

Avant qu'il entame l'ordre du jour, le président, **M. Nicolas de Pury**, déclare :

- M. Philippe Ribaux a déposé une motion relative au guichet virtuel de la Ville. Je demande à M. Ribaux s'il considère cet objet comme un développement écrit?

M. Philippe Ribaux répond :

- Non.

Le président prend acte de cette réponse et il informe l'assemblée que cet objet, qui en sera au stade du **développement**, sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance. Il ajoute :

- Vous avez reçu la réponse du Conseil communal concernant l'interpellation no **06-603**, du groupe popvertssol relative à l'installation des projecteurs au stade de la Maladière.

M. Pascal Sandoz, Directeur des sports, intervient pour compléter la réponse écrite :

- Conformément à notre ordre du jour, le groupe popvertssol aurait, aujourd'hui, à se prononcer sur notre réponse en déclarant s'il est satisfait ou non. Or, il se trouve qu'entre le moment où nous avons procédé à la rédaction de la réponse et aujourd'hui, il semblerait que certaines indications obtenues à l'époque ne se confirment pas nécessairement. Nous avons donc ordonné un contrôle supplémentaire afin de compléter, le cas échéant, notre réponse. Je propose donc au groupe popvertssol de ne pas se prononcer ce soir sur son degré de satisfaction, mais d'attendre notre complément d'information sur ce point. J'en profite pour rappeler que ce n'est pas la Ville de Neuchâtel qui construit le stade, mais bien le maître de l'ouvrage, à savoir Publicanto et HRS et qui doivent nous remettre un stade conforme aux exigences de la "Swiss football league". Nous sommes, dans ce contexte, l'Autorité de surveillance en ce qui concerne le respect du plan spécial. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous vous proposons d'attendre le complément d'information que nous venons de mentionner.

Séance de lundi 4 septembre 2006

1
06-109

**Nomination d'un membre au sein de la
Commission des naturalisations et des
agrégations, en remplacement de Mme
Doris Angst, démissionnaire**

M. Blaise Horisberger, président du groupe popvertssol, déclare :

- Nous proposons la candidature de **Mme Sandra Barbetti Buchs**.

Le président, **M. Nicolas de Pury**, constate qu'il n'y a pas d'autre candidature. Il prend acte, au nom de l'assemblée de la nomination de **Mme Sandra Barbetti Buchs** à la Commission des naturalisations et des agrégations.

Séance de lundi 4 septembre 2006

2
06-110

**Nomination d'un membre au sein de la
Commission des ports et rives, en
remplacement de Mme Doris Angst,
démissionnaire**

M. Blaise Horisberger, président du groupe popvertssol, déclare :

- Nous proposons la candidature de **M. Nicolas de Pury**.

Le président, **M. Nicolas de Pury**, constate qu'il n'y a pas d'autre candidature. Il prend acte, au nom de l'assemblée de la nomination de **M. Nicolas de Pury** à la Commission des ports et rives.

Séance de lundi 4 septembre 2006

3
06-111

**Nomination d'un membre au sein de la
Commission pour l'élaboration d'un plan
d'aménagement du territoire, en
remplacement de Mme Doris Angst,
démissionnaire**

M. Blaise Horisberger, président du groupe popvertssol, déclare :

- Nous proposons la candidature de **M. Nicolas de Pury**.

Le président, **M. Nicolas de Pury**, constate qu'il n'y a pas d'autre candidature. Il prend acte, au nom de l'assemblée de la nomination de **M. Nicolas de Pury** à la Commission pour l'élaboration d'un plan d'aménagement du territoire.

Séance de lundi 4 septembre 2006

4
06-015

**Rapport du Conseil communal au Conseil
général concernant les modalités
d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des
Cadolles**

(Du 16 août 2006)

Séance de lundi 4 septembre 2006

M. Didier Rochat, porte-parole du groupe socialiste, déclare :

- Le groupe socialiste se réjouit de voir enfin l'aboutissement d'un projet concret et ambitieux de réhabilitation du quartier des Cadolles. Que la fermeture d'un hôpital puisse contribuer à soigner un des principaux maux de notre cité, je pense à la pénurie de logements, est finalement un bon deal. Notre groupe tient à relever plusieurs éléments qui parlent en faveur du projet tel qu'il nous est soumis. La procédure, quoi qu'un peu longue, a permis de mettre en compétition plusieurs investisseurs et de faire émerger les projets respectant le mieux les priorités fixées par les Autorités de notre Ville. Nous nous réjouissons de voir que les candidats ne manquent pas, ce qui montre bien l'attractivité qu'exerce notre ville.

La mixité sociale désirée dans le but d'éviter la création de ghettos pourra être réalisée. Nous sommes persuadés qu'un développement harmonieux entre classes sociales et entre personnes d'intérêts différents est le meilleur garant d'une évolution future saine et équilibrée de nos quartiers. Le projet est réaliste et prend en considération les besoins du plus grand nombre, familles modestes, locataires de niveau moyen et même futurs propriétaires. Il nous plaît également de relever que les objectifs financiers ne seront pas négligés pour autant.

La Ville, sans prendre de risques spéculatifs, deviendra propriétaire d'un immeuble générant des revenus locatifs. Le compte de fonctionnement ainsi que la fortune, pourtant si fragile, seront alimentés avec des ressources nouvelles.

La création de 180 logements dans une zone facilement accessible détendra la demande en appartements, appuiera l'offre en transports publics et apportera de nouvelles recettes fiscales à la Ville, sans investissements onéreux pour la collectivité.

Le sondage sur la cohésion sociale, dont les résultats viennent d'être publiés, relève que plus le tissu social et associatif est fort dans un quartier, plus les gens s'y sentent bien et en sécurité. Il nous semble par conséquent particulièrement important de soigner, dans ce nouveau quartier des Cadolles, les espaces conviviaux et les lieux d'échanges. En soi, le quartier contient tous les ingrédients de la réussite avec son espace intérieur protégé des voitures et un encadrement de verdure si proche de la forêt.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Pour l'instant, le rapport n'est pas très explicite sur l'aménagement des lieux. Il reste encore bien des détails à peaufiner. Nous insistons sur l'importance particulière qui doit être accordée aux structures communautaires pouvant comprendre des places de jeu, des commerces, une crèche, une poste, voire d'autres espaces encore. Quels sont les engagements que le Conseil communal est prêt à prendre, voire à imposer aux architectes qui élaboreront les plans définitifs ? Petite question annexe : que deviendront les vitraux de l'actuelle chapelle? Serait-il imaginable de les introduire dans une des façades des nouveaux bâtiments?

A titre de conclusion, rappelons que, contrairement à ce que bien des gens pensent, la Ville de Neuchâtel est un patient globalement en bonne santé. Elle peut se passer de son ancien hôpital! Les enquêtes démontrent que la qualité de vie y est excellente et qu'on s'y sent largement en sécurité. Entreprises et particuliers lorgnent tous dans sa direction et convoitent un petit espace dans ses murs. Un coup de froid a certes soufflé sur l'économie ces dernières années, mais les symptômes d'une mauvaise grippe n'ont rien à voir avec ceux d'un patient à l'agonie. La Ville de Neuchâtel a d'énormes atouts à faire valoir et son développement est prometteur. Une fois la grippe passée, elle se relèvera plus forte qu'avant.

M. Marc-André Bugnon, porte-parole du groupe udc, déclare :

- Le groupe udc a pris connaissance du présent rapport avec grand intérêt et en remercie le Conseil communal. Pour commencer, nous tenons à relever que, quand le Conseil communal prend son temps et n'agit pas dans la précipitation, comme il nous a habitué pour de nombreux autres dossiers, nous arrivons enfin à obtenir un rapport plus ou moins correct. Nous relevons, pour une fois que les intérêts de notre cité ont été assez bien défendus avec un prix de vente du terrain effectivement aliéné de 645 francs le mètre carré. Nous saluons aussi les importants efforts effectués au niveau de l'accessibilité et du développement durable. Si je m'arrêtais ici, quel tableau idyllique...

Par contre, nous relevons, malheureusement, une fois de plus que quand notre Ville a la possibilité de reconstituer une bonne partie de sa fortune, à hauteur de pratiquement 10 millions de francs, elle préfère y renoncer et recevoir, à la place, un immeuble à loyer modéré de 9 millions de francs, ce qui augmentera notre fortune nette de seulement 4.2 millions. Avec une fortune nette approchant dangereusement le niveau 0, nous ne comprenons pas ce choix politique surtout que la Ville

Séance de lundi 4 septembre 2006

utilisait cet argument pour vouloir augmenter les impôts de ses citoyens! Pourquoi l'argent brûle-t-il autant les doigts des collectivités publiques quand elles en ont un peu ? Notre groupe pose cette question au Conseil communal sans beaucoup d'espoir. Est-ce que le Conseil communal prévoit un jour de diminuer le montant de notre dette surtout que nous ne savons toujours pas si le Canton reprendra la totalité de nos actifs suite au désenchevêtrement en regard que notre dette n'a pas diminué proportionnellement à la perte de 30 points d'impôts ? Un remboursement de la dette à hauteur de 10 millions, c'est environ 350'000 francs de plus à disposition de notre Ville. Combien de classes, combien de places de crèches?

Pour finir, le rapport et l'article paru dans le journal "Vivre la Ville" du 30 août font aussi mention de la phrase suivante : Nous souhaitons profiter de l'opportunité de disposer d'un bâtiment en compensation de la valeur du terrain pour offrir à la population une quarantaine d'appartements à loyer modéré. Dans le Larousse illustré de 2001 la définition du mot "offrir" est : "donner, présenter en cadeau gratuitement, offrir des fleurs, offrir son bras à quelqu'un". Si vous offrez le bras à quelqu'un pour traverser la route, n'oubliez pas de lui demander 10 francs... C'est le sens d'offrir du Conseil communal. Dans ce cas ne fallait-il pas dire "mettre à disposition" d'une partie de la population? Malgré ces quelques critiques, le groupe udc prendra acte du présent rapport.

Mme Amélie Blohm Gueissaz, porte-parole des groupes libéral et radical, déclare :

- Les membres du groupe libéral et radical apprécient le fait que le dossier des Cadolles avance enfin! Car on sait depuis huit ans, lorsque le chantier du nouvel Hôpital Pourtalès a commencé, que ce merveilleux site sera à disposition de la Ville. Il faut croire que ceci n'était pas une priorité du Conseil communal. Le partenariat privé-public que nous connaissons du projet de la Maladière est ici appliqué pour le logement et il nous semble une bonne solution que la Ville reçoive un bâtiment contre la mise à disposition des terrains.

Je dois exprimer le regret que le rapport reste très vague concernant certains sujets comme le financement ou la découpe de la parcelle. Donc il y a beaucoup de questions et remarques des deux groupes. Toutefois, les membres du groupe libéral et radical accepteront ce rapport, certains d'entre eux sous réserve des réponses qui seront données à nos questions par le Conseil communal.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Une question fondamentale est la découpe de la parcelle. Pour comprendre la découpe il faut vraiment relire le rapport trois fois et se débrouiller avec la petite maquette à la page 8. Nous avons compris que le site des Cadolles sera divisé en 5 parties. Il y a deux parties non constructibles en amont et en aval. Le bâtiment de 1914 et son terrain seront cédés au Groupe opérationnel. La partie "loyer libre avec droit de superficie". Du côté Conseil communal quels sont les engagements pris ou les engagements prévus pour ce terrain et les bâtiments qui sont sur cette parcelle? Un rachat par la Ville est-il envisagé dans 99 ans? Enfin, le dernier secteur c'est la différence pour le HLM au bord de la route.

La découpe de l'article 9509, à propos de laquelle on vote ce soir, est soit disant prévue par le Masterplan, mais on nous demande quand même de voter tout à fait concrètement sur le détachement d'un certain nombre de mètres carrés. L'emplacement des métrages qu'on vote ce soir est-il définitif ? On peut lire qu'environ 40 appartements sur les 180 seront à loyer modéré. Le Conseil communal a-t-il pris un engagement et si oui lequel par rapport aux types d'appartements? Combien d'appartements à loyer modéré y a-t-il déjà à Neuchâtel ? Est-ce que la construction d'appartements à loyer modéré répond à un besoin actuellement et la Ville garde-t-elle une certaine flexibilité si la demande d'appartements à loyer modéré devait diminuer ? Quarante appartements sur une surface de 2'818m² nous semblent beaucoup. Ce bâtiment est-il prévu plus haut que les autres ?

Nous lisons, à la page 5 que l'étude préliminaire doit être convertie au plan directeur sectoriel. Le rapport nous apprend également qu'il existe déjà un Masterplan, élaboré par le groupe opérationnel, présentant une version plus aboutie du programme-cadre qui faisait partie du cahier des charges aux investisseurs. Il affine les principes urbanistiques pour la ré-affectation du site; il définit aussi les périmètres d'évolution et constitue la base du règlement et programme du concours d'architectes. Compte tenu des multiples planifications déjà disponibles, nous demandons au Conseil communal à quoi cela sert d'établir un plan sectoriel a posteriori et en quoi un tel plan sera différent du Masterplan ? Nous ne comprenons pas pourquoi la Ville doit parachever ce que le groupe opérationnel a déjà fait en collaboration directe avec la Ville. De même à quoi cela sert-il d'établir un plan directeur sectoriel une fois que les principaux enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisation ont déjà été fixés avec les acteurs prêts à investir? Enfin, comment se fait-il qu'un tel plan directeur arrive aussi tard dans le processus décisionnel quant à l'urbanisation d'un secteur comme celui des Cadolles? Dans ce contexte, nous nous plaignons à constater que les plans directeurs sectoriels ne

Séance de lundi 4 septembre 2006

servent pas à grand chose puisqu'ils arrivent toujours trop tard. Par exemples, Maladière, Pierre-à-Bôt, Crêt-Taconnet-Sud. Dans ces trois cas, c'est la dynamique des projets de construction qui a primé et les plans directeurs sectoriels ont suivi au lieu d'anticiper. Quel gâchis de moyens!

Sur le côté finances/comptabilité de la transaction nous constatons qu'elle comprend 2 parties. Le détachement de 2 parcelles, dont une avec le bâtiment de 1914 et la remise à la Ville de Neuchâtel d'un bâtiment d'une valeur de référence de 10 millions de francs. Pour la comptabilisation de la transaction les informations sont très limitées. Le solde de la valeur des bâtiments existants, qui est de 4,8 millions de francs, sera amorti à 0. L'immeuble d'une valeur de référence de 10 millions sera porté au bilan à 9 millions. Là nous avons déjà l'impression d'avoir perdu un million et la mention de la moyenne entre valeur intrinsèque, valeur cadastrale et valeur de rendement a soulevé notre curiosité ! Quelles sont ces valeurs ? Le tout sera compensé et augmentera la fortune nette de 4.2 millions.

Nos deux groupes se sont demandés d'une façon générale si le Service des communes s'est penché sur la transaction et s'il n'aurait pas fallu l'aval de la Commission financière pour l'amortissement extraordinaire? Puisque les transactions ne concernent pas le même exercice nous nous demandons aussi dans quel exercice seront comptabilisées les différentes parties de la transaction ? Quand est-ce que la fortune nette sera touchée ? Finalement nous nous sommes penchés sur la rentabilité du nouveau bâtiment. Certes, l'acquisition du bâtiment est soi-disant gratuite, mais dans le futur un rendement de 5.6% couvre l'entretien et l'amortissement du nouvel HLM et quel sera l'amortissement du nouveau bâtiment?

Je conclus que les 2 groupes sont positifs par rapport à l'avancement du projet. Ils se réjouissent que la Ville de Neuchâtel aura un grand nombre d'appartements supplémentaires, mais ils trouvent que cette transaction immobilière unique aurait mérité plus d'information. J'ajoute à titre personnel que, vu la situation financière de la Ville, je préférerais que l'immeuble que la Ville recevra soit vendu au prix auquel il a été estimé. L'acheteur devrait naturellement s'engager à maintenir les loyers modérés. Cela permettrait de réduire la dette de la Ville plutôt que d'augmenter la fortune nette avec un bénéfice théorique.

Séance de lundi 4 septembre 2006

M. Sébastien Bourquin, porte-parole du groupe popvertssol, déclare :

- Le groupe popvertssol a réservé un accueil mitigé à ce rapport et ce projet de valoriser enfin le site des Cadolles. Il est vrai que cela fait quelques années que le Conseil communal parle de ce projet. Il a pris du retard bien qu'en 2004, la Directrice de l'urbanisme était optimiste quant à accélérer le processus. Malheureusement, le rapport nous apprend qu'en 2005, nous avons couru après un investisseur d'importance qui aurait certainement voulu faire autre chose de ce site que des logements. On a donc pris dix mois de retard inutile. En 2004, le Conseil général n'a jamais approuvé la transformation du site en parc industriel ou économique.

Vous comprendrez que le groupe popvertssol n'a pas réservé un accueil enthousiaste à ce projet. D'abord les points positifs de ce projet. Nous relevons avec satisfaction le maintien du parc arborisé. C'est très positif que la Ville ait pu négocier avec les investisseurs le maintien de ce parc tout à fait de valeur et notamment la préservation des 16 espèces d'orchidées, comme cela a été soulevé par notre rapporteur en 2004. D'autre part, on peut relever que, depuis 2004 à aujourd'hui, le projet a évolué dans le bon sens puisque au lieu de 120 à 160 logements, on prévoit maintenant entre 170 et 190 logements. C'est donc effectivement un meilleur rendement du site, une meilleure utilisation du sol que nous devons saluer. Il faut aussi saluer le maintien du bâtiment sud, un patrimoine architectural de valeur. Il n'allait pas de soi que nous trouverions des investisseurs prêts à reprendre ce bâtiment et le transformer en PPE. Finalement, il faut relever que cette transaction immobilière aura une influence positive sur la fortune nette, chose dont la Ville a bien besoin.

Revenons aux points qui nous ont déplu ou ont suscité des interrogations. On parle beaucoup de développement durable, on le met à toutes les sauces, c'est une habitude du Conseil communal, mais lorsque l'on parle de développement durable, il faut vraiment voir la globalité de ce développement. A notre sens, on évacue complètement la question des transports. Dans le rapport d'information 2004, le Conseil communal était relativement confiant de pouvoir prolonger le funiculaire Ecluse-Plan. Dans le rapport d'aujourd'hui on n'en trouve aucune mention. Le site des Cadolles, en tant qu'hôpital était desservi par les TN qui faisaient la boucle. Le Masterplan qui nous est présenté prévoit justement une part d'HLM là où le bus descendait sur l'avenue des Cadolles. Plus de desserte possible de ce quartier en bus des TN. Est-ce promouvoir les transports publics, promouvoir les dessertes en

Séance de lundi 4 septembre 2006

transports collectifs? Nous pensons que ce n'est pas la bonne voie. Nous sommes tous assez réalistes pour savoir que les personnes qui ont le choix entre leur véhicule privé et un transport public ne sont pas disposées à descendre le site des Cadolles pour aller à l'arrêt sur l'avenue des Cadolles afin d'aller faire leurs courses. Elles prendront leur voiture. Là nous ratons une occasion unique de desservir ce quartier en transports publics par un funiculaire cela paraît irréaliste, mais nous aurions tout de même voulu en avoir le cœur net dans le rapport, mais au moins par une desserte par bus.

Nous regrettons que le Conseil communal n'a pas profité de ce dossier pour en faire un quartier sans voitures, c'est-à-dire pas forcément qu'il n'y ait pas de voitures, mais que l'on puisse y vivre sans posséder une voiture. Là cela nous paraît impossible avec l'agencement des arrêts des transports publics. Nous avons des réflexions de fond qui nous font penser que ce rapport n'est pas en faveur de la Ville. D'après le montage financier qui nous est présenté, la Ville cède 15'500 mètres carrés au prix de 645 francs le mètre carré, ce qui serait, en soi, un bon prix. J'ai vérifié sur les sites immobiliers au Landeron et à Marin, vous trouvez des parcelles à 600 francs le mètre carré. Je pense que c'est un bon prix que vous avez négocié, mais a-t-on effectivement évalué la valeur du bâtiment sud que nous allons également céder aux promoteurs? Nous pensons que non ou pas assez bien. Ce bâtiment sud qui sera transformé en PPE nous n'avons pas pu l'évaluer. C'est impossible avec les données manquantes dans le rapport. Nous souhaiterions en avoir le cœur net et nous demandons ce soir au Conseil communal quel est le volume du bâtiment destiné à être transformé pour en évaluer la valeur résiduelle. Il est bien clair que ce bâtiment sera transformé et il coûtera aux entrepreneurs, mais nous pensons qu'il est certainement plus favorable aux entrepreneurs de reprendre un bâtiment existant pour le transformer que de le construire à neuf. Cette composante, à notre avis, elle n'est pas contenue dans le montage financier ou alors ce n'est pas transparent dans le rapport.

D'autre part, nous nous demandons aussi si la Ville n'avait pas intérêt à construire elle-même des logements sur le site qui lui appartient? C'est vrai, ce n'est pas la politique de la Ville de construire des logements, mais nous sommes toujours très disposés à investir dans la pierre où ce n'est pas rentable, on investit aux Bains-des-Dames, dans les terrains de football, dans le théâtre, ce ne sont pas investissements rentables, c'est nécessaire nous sommes tous d'accord, mais la Ville n'y retire aucun bénéfice financier. Elle aurait là la possibilité d'investir pour rentabiliser son patrimoine financier. La Ville a choisi une autre voie, notre Conseil

Séance de lundi 4 septembre 2006

aussi en 2004, en prenant acte du rapport d'information, a choisi cette voie de socialiser les pertes et privatiser les bénéfices. Ces entrepreneurs qui se sont manifestés ont un intérêt financier, c'est évident. La Ville renonce là à des rendements conséquents. Actuellement, les 500'000 francs de revenu locatif brut, dont il faut déduire les frais d'entretien et d'amortissement, à notre avis représentent un cinquième de ce que toucheraient les investisseurs avec l'exploitation des locatifs et de la PPE. Nous nous demandons donc s'il n'aurait pas été plus judicieux d'investir nous-mêmes 60 millions de francs pour en retirer 1,5 million de recettes annuelles, recette nette au lieu des 300'000 francs qui nous sont proposés? Nous sommes bien conscient qu'il est trop tard pour revenir en arrière. Mais nous sommes d'avis qu'il faut poser, une fois pour toutes, la question s'il ne serait pas aussi utile à une collectivité publique de valoriser son patrimoine là où elle pourrait retirer un bénéfice pour pouvoir financer des missions qui ne sont pas rentables? C'est une question de fond, une question politique que nous posons et vu le montage financier qui nous est présenté, nous pensons que la Ville ne fait pas une bonne affaire, elle brade son patrimoine, elle aurait dû retirer davantage avec l'option de la vente, de la cession du terrain, mais toujours est-il qu'elle aurait avantage à investir elle-même.

Nous avons encore quelques questions. Récemment, dans le dossier des Bains-des-Dames, nous nous sommes intéressés aux handicapés, à l'accès pour les personnes à mobilité réduite. Est-il prévu dans les contrats entre la Ville et les promoteurs de prévoir des appartements accessibles aux personnes handicapées? La Ville a-t-elle aussi évalué le besoin en places d'accueil à l'école primaire? La Ville est-elle consciente qu'avec l'arrivée de 300 nouveaux habitants il va falloir créer de nouvelles classes et a-t-elle déjà estimé les coûts? Y a-t-il des possibilités de reclasser ces enfants qui vont inévitablement arriver en ville? Enfin nous souhaitons obtenir des éléments de réponse sur les standards de construction des trois parties, donc loyer libre, PPE et loyer modéré? Va-t-on construire très bon marché dans le HLM, ce qui est à prévoir? Nous regrettons beaucoup les modalités de transaction immobilière qui prévoient donc la vente du terrain au centre alors qu'il était prévu, dans le rapport 2004, de trouver des arrangements qui permettraient de tout faire en droit de superficie. Là on cède le cœur de cette parcelle à vie et il nous paraît possible de négocier un droit de superficie même au deuxième degré. La Ville a-t-elle épuisé toutes ses possibilités de négociation dans ce sens? Enfin, une dernière remarque. En voyant l'image de synthèse sur l'agencement des différents immeubles prévus, nous avons l'impression que l'immeuble qui sera cédé à la Ville sera le parent pauvre du quartier. Ce sera l'immeuble au

Séance de lundi 4 septembre 2006

bord de la route, là où les cas sociaux seront logés, près du bruit, sans vue sur le lac. N'aurait-il pas été possible, là aussi, de viser une mixité sociale plus forte sans mettre les personnes à revenus modestes à l'écart du centre de quartier? Jusqu'à présent nous sommes plutôt enclins à refuser ce rapport pour montrer que nous ne sommes plus d'accord de continuer à socialiser les pertes tout en privatisant les bénéfiques. Il est temps que la Ville change de politique pour faire des investissements qui rapportent et pas seulement qui nous coûtent.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- A titre liminaire, je remercie celles et ceux qui font un accueil positif à ce projet et j'espère pouvoir convaincre le groupe popvertssol qu'il s'agit d'un projet qui respecte les trois critères du développement durable. Pour répondre au groupe udc, qui a critiqué le fait que nous allions augmenter notre fortune uniquement de 4,2 millions de francs, je répondrai que les autres propositions qui nous ont été faites étaient des droits de superficie, donc pas une remise de bâtiment à la Ville. Un droit de superficie qui aurait effectivement alimenté notre compte de fonctionnement, mais qui ne nous aurait pas permis d'alimenter notre fortune. Les revenus locatifs permettent aussi d'alimenter nos comptes de fonctionnement. C'était la seule proposition qui nous permet d'alimenter la fortune et pour répondre directement à l'une des questions posées par la porte-parole des groupes libéral et radical, la fortune augmenterait à la date de remise du bâtiment, selon le calendrier en 2009.

Je réponds globalement aussi à la question de savoir pourquoi 40 appartements à loyer modéré? D'abord parce que cela correspond à ce que nous vous avons annoncé dans notre rapport d'information qui était un plan d'intentions, mais surtout parce que nous allons souffrir d'une carence d'appartements à loyer modéré. Dans notre précédent rapport, nous avons indiqué que nous cherchions effectivement la mixité sociale, et nous l'avons trouvé, à notre avis, avec des logements à loyer modéré, PPE et des logements à loyer libre. Notre principal souci, et le vôtre aussi, en parlant notamment du serpent des Acacias, était d'éviter les ghettos. Je ne vais pas vous rappeler la politique du logement au niveau fédéral. Les subventionnements à l'aide au logement sont en train de disparaître alors qu'en plus, au 31 décembre 2008, les logements HLM vont sortir du régime HLM, c'est-à-dire qu'ils vont entrer dans le système du loyer libre. Pour le canton de Neuchâtel, les logements subventionnés représentent moins de 4 % du parc de logements alors que la moyenne suisse est de 10 %. Ainsi que je l'ai relevé, à la suite de la suppression

Séance de lundi 4 septembre 2006

du système HLM, c'est 92 logements qui sont propriété de la Ville qui en sortiront. Cela signifie que nous devons palier cette carence programmée et c'est la raison pour laquelle nous vous proposons ce taux de logements à loyer modéré. Je précise que ce bâtiment sera remis à la Ville. Comme nous ne sommes pas dépendants ni d'une loi fédérale, ni d'une loi cantonale et que nous faisons un abaissement selon nos propres règles, si nous voyons qu'il y a trop d'offres pour logements à loyer modéré, nous ne sommes soumis à aucune incombance légale pour réadapter les loyers, excepté celle du droit du bail puisqu'un locataire peut contester un loyer initial dans les 30 jours. Mais, sous réserve des dispositions du droit du bail, nous pourrions avoir une certaine flexibilité et une certaine modularité.

S'agissant des logements à loyer modéré, nous n'avons pris aucun engagement. Nous allons effectivement réagir par rapport aux besoins. Nous disposons d'une très grande marge de manœuvre en l'état, à moins que nous décidions, par exemple, de créer une coopérative d'habitation. Le cas échéant, nous serions soumis aux statuts de la coopérative et à l'assemblée générale des coopérateurs, mais nous n'avons pas de plan précis actuellement dans ce sens.

L'accès pour les personnes handicapées n'a pas été oublié. La loi sur les constructions et la loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés nous imposent des mesures en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il n'y a pas un nombre de logements déterminé et imposé dans la loi, mais, par contre, un minimum d'appartements doivent être facilement adaptables à l'utilisation par des personnes à mobilité réduite. Cela veut dire que nous allons prendre l'ensemble du parc immobilier de logements du site des Cadolles. Le taux retenu est de 20 % du nombre de logements qui doivent être adaptables aux personnes à mobilité réduite sur l'ensemble du site.

La découpe de la parcelle se fait effectivement sur cinq secteurs avec le parc, la forêt, qui reste propriété de la Ville et ensuite les trois coupes telles que nous vous le proposons.

S'agissant du métrage définitif, dans le cahier des charges que nous avons envoyé aux investisseurs, il y a un taux d'indice d'utilisation au sol maximal et les affectations sur la zone pourront être effectivement modifiées dans le cadre du concours. Ce que nous vous avons présenté dans le rapport, ce sont des affectations indicatives. Ensuite, dans le cadre du concours d'architecture, plus précisément du mandat d'études qui sera lancé, il est fort probable que des bureaux d'architectes nous

Séance de lundi 4 septembre 2006

proposent une autre affectation, mais les métrages devront être respectés, sans cela la construction financière serait à revoir. Pourquoi un plan directeur sectoriel? Ce n'est pas pour faire de la procédure inutile, sauf erreur ou omission, nous vous avons déjà expliqué, dans le précédent rapport, pourquoi le choix du PDS. L'article 163 de notre règlement d'aménagement prévoit que le secteur des Cadolles est soumis à plan de quartier et l'article 164 prévoit qu'un PDS est également à élaborer sur le secteur des Cadolles. Cependant, cet article 163 prévoit, à son alinéa 3 que, lorsqu'un projet est conforme à un plan directeur sanctionné et qu'un concours d'architecture a été réalisé, l'établissement d'un plan de quartier n'est pas obligatoire. Pourquoi ce choix d'élaborer le PDS en collaboration avec le groupe opérationnel une fois choisi est, à notre avis, plus judicieuse? Car la procédure est plus rapide. Je vous rappelle qu'un plan de quartier est soumis à enquête publique, avec possibilité d'opposition, ce qui n'est pas le cas d'un plan directeur sectoriel. Objectivement, il n'y a pas de proches voisins à proximité du site, mais il n'en demeure pas moins que nous pourrions être confrontés à des oppositions dilatoires, ce que nous ne souhaitons pas, raison pour laquelle nous avons choisi la voie du PDS.

Pourquoi si tard? Parce que nous souhaitons aussi travailler ce plan directeur sectoriel avec le groupe d'investisseurs et sur la base d'un projet concret. C'est donc délibérément que nous n'avons pas soumis ce PDS à légalisation avant connaissance du projet.

Le million en déshérence : je comprends votre question et je m'excuse du manque de clarté du rapport à ce niveau puisque, dans le projet d'arrêté, nous parlons d'une valeur de référence de 10 millions de francs et dans le texte du rapport, d'une valeur au bilan de 9 millions. L'arrêté aurait effectivement dû mentionner 9 millions, mais nous n'avons pas proposé d'amendement car nous vous proposons, dans l'arrêté, de préciser que ce bâtiment sera porté au bilan et ce sera effectivement à la valeur fixée selon les arrêtés cantonaux. Ces décrets cantonaux sur l'amortissement des communes prévoient que les bâtiments sont portés au bilan à la valeur de construction qui est bien celle de 9 millions de francs.

Quant à la position du Service des communes, nous avons eu un contact téléphonique avec son chef. Il est d'accord avec le montage proposé. La valeur de référence, c'est la valeur intrinsèque, potentiellement ce que vaudrait le bâtiment, la valeur cadastrale et la valeur de rendement. Evidemment, nous ne pouvons pas connaître la valeur cadastrale puisque le bâtiment n'existe pas encore, mais nous connaissons le coût

Séance de lundi 4 septembre 2006

de construction, 9 millions et la valeur de rendement que nous avons estimée, basée sur les loyers du marché, soit 6,3 % de rendement brut, c'est-à-dire environ 11 millions. Nous avons pris, comme valeur intrinsèque, la valeur entre les deux.

S'agissant de la rentabilité, vous avez évoqué un taux de 5,6 %. Si nous devons ne pas atteindre ce taux de 5,6 % car nous faisons des logements à loyer modéré, nous pourrions envisager de diminuer la valeur du bâtiment au bilan pour nous permettre d'obtenir un taux de rendement suffisant.

Quant au porte-parole du groupe popvertssol qui critique le fait que nous n'ayons pas réfléchi à la question de l'accessibilité en transports publics et que nous ne nous inscrivions pas dans la perspective d'un quartier sans voitures, je dirai que, précisément, c'est parce que nous voulons faire un quartier sans voitures qu'il n'y a pas de desserte du site des Cadolles par les transports publics pour laisser un espace de circulation. Il n'y a pas de desserte de ce secteur par les transports publics pour une autre bonne raison : il est excessivement bien desservi par les transports publics. Depuis 2005, les TN ont installé un bus articulé, donc à plus forte capacité qui s'arrête au bas du secteur des Cadolles et qui dispose d'une excellente desserte. Au surplus notre projet prévoit des liaisons piétonnes qui descendent effectivement rapidement à l'arrêt des TN déjà existant. Je vous rappelle aussi la procédure en matière d'offre de transports publics. Même si la Ville avait voulu, ce qui n'aurait pas été intelligent, maintenir cette desserte sur le site, c'est le Conseil d'Etat qui est seul compétent, dans le cadre du pot commun et sur proposition de la Conférence régionale des transports. Je doute donc que cette Conférence et le Conseil d'Etat aient accepté de financer une desserte pour un seul quartier d'habitation. Les voitures arriveront par le chemin existant, elles s'engouffreront dans un parking souterrain ce qui permettra effectivement d'assurer une totale virginité à l'espace situé sur le secteur des Cadolles, ce qui fait qu'il n'y aura aucun danger pour les enfants, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Imaginez qu'avec ce concept d'espace public que nous souhaitons créer, un bus traverse cet espace toutes les 20 minutes c'est le concept entier qui aurait été dénaturé. Nous ne faisons pas la promotion de la voiture, nous avons effectivement prévu des places de stationnement et je crois qu'un seul quartier pilote de Neuchâtel sans places de stationnement nous aurait valu des oppositions. Nous n'aurions pas eu gain de cause devant les autorités judiciaires.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Nous prévoyons 1,1 place de stationnement par logement alors que nous pourrions en aménager 1,5 puisque le règlement d'exécution de la loi sur les constructions prévoit une place pour 100 mètres carrés de surface plancher utile en sus avec 10 % de places pour les visiteurs. Nous sommes en deçà de ce que nous pourrions faire.

S'agissant de la prolongation du funiculaire Ecluse-Plan, nous n'avons pas oublié ce projet. D'ailleurs la Ville, en collaboration avec les TN a mandaté l'EPFL pour réfléchir à la faisabilité et nous rendre des conclusions sur le plan technique mais aussi économique d'un tel projet. Attendu que ni le Conseil communal, ni le conseil d'administration des TN ont pris connaissance de cette étude, je n'en parlerai pas aujourd'hui, mais, en tout état de cause, ce n'est pas le fait qu'il n'y ait pas la prolongation du funiculaire qui fait en sorte que les habitants de ce secteur seront isolés du reste du monde. De même que l'accès pour les handicapés puisque la route existante sera maintenue.

Ensuite, vous avez parlé de la vente de l'espace public. Précisément, nous ne vendons pas l'espace public puisque cet espace sera remis en droit de superficie et qu'il est précisément destiné à être espace public. La PPE sera dans le bâtiment de 1914 et évidemment un accès aux entrées, mais il n'y a pas vente du cœur de l'espace que nous souhaitons aménager.

Pour les structures d'accueil, nous avons aussi mentionné dans le rapport qu'il était effectivement prévu des surfaces pour les infrastructures d'intérêt public. Il faudrait que nous fassions une analyse pour ces structures d'accueil car nous nous étions approché à l'époque, du Service des écoles, en 2003. Le directeur des écoles enfantines et primaires nous avait dit que la construction de logements sur le site des Cadolles n'appelait pas la création de nouvelles classes pour l'école primaire ni de structures d'accueil puisque l'école et la crèche des Acacias pourraient être agrandies. Evidemment, le Conseil communal va vérifier si ces conclusions sont toujours d'actualité et, si tel ne devait pas être le cas, il faudrait faire une réflexion sur l'agrandissement ou non de la crèche. Il serait aussi envisageable de faire une crèche aux Cadolles et d'augmenter les capacités de structures d'accueil de la petite enfance aux Acacias. C'est une analyse à laquelle le Conseil communal va se livrer, de même pour la question de l'office de poste. Nous avons tous en mémoire la disparition de l'office de la Cassarde. Nous nous approcherons de la Poste suisse une fois que nous aurons un projet plus établi pour déterminer si elle estime qu'économiquement, puisque la Poste raisonne actuellement en termes économiques, si un office de

Séance de lundi 4 septembre 2006

poste pourrait s'avérer non seulement judicieux, mais répondre à un besoin sur le site des Cadolles.

La valeur du bâtiment sud, je ne peux pas vous la donner de manière détaillée puisqu'elle est englobée dans la valeur résiduelle de 4,8 millions. J'ai des chiffres car le Conseil communal s'est basé sur des chiffres pour prendre sa décision de choix de ce groupe opérationnel. Vous comprendrez que ne je peux pas vous les livrer car ce sont ceux des investisseurs. Cela trahirait le secret des affaires, mais cela signifierait aussi que je devrais vous donner les chiffres des autres investisseurs intéressés pour vous permettre de déterminer si le Conseil communal a bien choisi entre les trois investisseurs qui restaient dans le peloton de tête. Ce que je peux vous dire c'est que vous avez parlé de 60 millions. Evidemment je pourrais adhérer à votre projet, mais je me rappelle aussi la difficulté avec laquelle nous avons élaboré la planification financière quadriennale. Ne serait-ce qu'au niveau des coûts de construction, sans parler des amortissements ni des charges financières, ils ascendent à 66 millions de francs, 36 millions pour les bâtiments destinés à des logements à loyer libre, 9 millions pour le bâtiment à loyer modéré et les coûts de transformation de l'immeuble de 1914 sont estimés à près de 20 millions. Je doute que si le Conseil communal était arrivé devant votre Conseil en vous demandant de débloquer ne serait-ce qu'un montant de 9 millions pour acheter un immeuble, dans l'état actuel des finances de la Ville, vous auriez donné votre accord.

Effectivement, cela nous aurait permis d'être les seuls maîtres d'une politique du logement, mais je l'avais déjà dit précédemment, l'objectif du Conseil communal est de permettre à chacune et chacun de trouver un logement sur le territoire communal. Certes, j'ai insisté sur le fait que des logements à loyer modéré répondent à un besoin, surtout compte tenu de la fin du régime HLM en 2008, mais des appartements en PPE et des appartements en loyer libre aussi. Cela relève de l'intérêt général de maintenir aussi un certain équilibre. Peut-être que notre démarche peut vous sembler particulièrement timide avec ces 40 logements à loyer modéré, mais je peux vous assurer que si nous n'avions pas retenu l'offre de remise d'un immeuble, les autres propositions auraient certainement été de verser un droit de superficie et nous n'aurions eu aucune marge de manœuvre pour subordonner l'octroi du droit de superficie à la création de logements à loyer modéré, d'autant, et je le comprends, que les investisseurs privés veulent assurer une certaine rentabilité, davantage peut-être que les collectivités publiques.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Quant aux standards de construction, ce n'est pas un immeuble au rabais qui va être remis à la Ville. Nous en avons parlé avec le groupe opérationnel. Le standard est un standard moyen à supérieur. L'expression extérieure des bâtiments sera homogène. C'est dans le cadre des finitions intérieures qu'une petite différence sera marquée, par exemple, au niveau des investissements consacrés pour l'aménagement des cuisines. Je vous passe les détails des plinthes et de la qualité du parquet, mais nous avons été vigilants à ce niveau.

Je crois qu'il appartient aussi au rôle de gestion du Conseil communal de prendre des décisions et nous avons pris cette décision en estimant que c'était la meilleure offre du point de vue du développement durable, pour les aspects économiques car cela nous permet de réalimenter notre fortune, pour les aspects de la mixité sociale et les aspects environnementaux nous préservons la forêt et le parc. Le groupe opérationnel retenu est d'accord de participer aux coûts d'entretien du parc selon une clé de répartition que nous devons encore définir. Un Masterplan ne peut pas être assimilé à un plan directeur sectoriel. Dans un Masterplan on va dire quand on passe chez le notaire, si nous faisons une promesse de vente pour la remise de l'objet que nous allons remettre en vente ou non. C'est ce type d'éléments que nous allons régler dans ce Masterplan, cela n'a rien à voir avec l'aménagement du secteur.

Nous nous sommes déjà rendu, avec l'artiste, Mme Monnier sur les lieux, nous avons aussi pris contact avec M. Walter Tschopp, conservateur du Musée d'art et d'histoire et notre objectif n'est pas de démolir les vitraux de la chapelle, mais nous ignorons encore si nous pourrions les replacer dans le cadre du futur complexe.

M. Jonas de Pury ajoute :

- Je crois que mes camarades de groupe sont, comme moi, restés pantois de certaines explications. Je ne peux pas comprendre, en termes de gestion de notre patrimoine, la phrase qui dit que si nous n'obtenons pas une rentabilité suffisante sur notre patrimoine, il suffit d'en diminuer la valeur comptable pour obtenir la rentabilité escomptée. Avec un tel principe les seules personnes qui font ce genre d'opérations sont des spéculateurs éhontés qui essaient de faire monter leurs titres d'actions en bourse et que la plupart des gens condamnent. Nous avons ici une vision absolument catastrophique. On ne peut pas dire que si nous n'avons pas notre rendement, nous enlevons un ou deux millions à la valeur de l'immeuble pour avoir ensuite un rendement suffisant. Je ne

Séance de lundi 4 septembre 2006

sais pas quoi dire devant cela, mais je me permets d'avoir les plus grands doutes sur la capacité de nos Autorités à gérer cette ville.

D'un point de vue plus technique, il y a un certain nombre de choses qui m'interpellent en termes comptables. Le Conseil communal nous a informé que l'apport à notre fortune serait comptabilisé au moment de la remise de l'immeuble. Mais l'amortissement de l'hôpital actuel doit être opéré maintenant. C'est une non-valeur maintenant, à moins que l'on comptabilise déjà la promesse de l'immeuble que nous recevrons. Si l'on essaye de repousser cela à quelques exercices ultérieurs, on va avoir un problème pour savoir comment on comptabilise la non-valeur que représente le bâtiment de l'hôpital des Cadolles?

La deuxième chose concerne l'amortissement extraordinaire de l'hôpital des Cadolles, du solde des bâtiments. On pourrait se poser la question de savoir si nous n'avons pas là, une dépense de fonctionnement qui est hors de la planification financière, mais qui aurait dû être soumise à la Commission financière? On ne peut pas, d'une part, prétendre faire une politique d'investissements dont on active les valeurs et après, au moment où on fait une opération au compte de pertes et profits, faire comme si c'était une opération blanche, donc inexistante. Il semble que nous avons là aussi un problème technique pour savoir si cela n'aurait pas dû être soumis à la Commission financière. De même, si, comme l'a laissé entendre le Conseil communal, pour obtenir une rentabilité théorique et suffisante de notre immeuble, on procède à un amortissement pour le futur dans la valeur de cet immeuble. On effectuerait une dépense qui devrait passer devant la Commission financière.

Ensuite, toujours en matière comptable, allons-nous comptabiliser les loyers net subventionnés perçus ou allons-nous, pour plus de transparence, comptabiliser les loyers à la valeur du marché sur l'immeuble HLM et imputer les subventions de loyer aux Services sociaux? Il me semble que ce sont de dépenses qui doivent être vues en transparence et qui ne doivent pas être occultés dans un dicastère comme celui de l'Urbanisme.

La conseillère communale a parlé de 92 logements du patrimoine de la Ville qui entreraient dans le loyer libre. Ces 92 logements appartiennent à la Ville et pourquoi devons-nous remplacer ces 92 logements par 40 logements à loyer modéré alors que nous pouvons très bien décider de faire des loyers plus bas ou modérés? Dire que nous avons 92 logements qui tombent dans le marché libre et que nous allons

Séance de lundi 4 septembre 2006

indirectement subventionnés 40 logements qui sont déjà dans le loyer libre, mais dont, de notre propre chef, nous décidons d'en faire des loyers plus bas, il me semble qu'il y a, à nouveau, une incohérence.

Je rejoindrai les rangs écologistes pour les questions de mobilité. Nous ne pouvons pas nous dire que nous allons faire 20 % de logements accessibles à des gens à mobilité réduite et nous dire que les TN vont les prendre en bas de la colline. Je suis relativement costaud, mais je pense que j'aurais pas mal de peine à monter avec des cannes ou un fauteuil roulant les pentes qui permettent d'accéder à l'esplanade des Cadolles. Soit on prévoit un accès souterrain avec un ascenseur qui permet aux gens d'aller des transports publics jusqu'à leur logement, soit on ne prévoit pas de logements accessibles à des gens à mobilité réduite car nous avons un obstacle topographique relativement grand. Il y a une petite incohérence.

J'ai une dernière question sur un dommage collatéral du projet. Vous savez qu'au bas de la colline des Cadolles, il y a une école privée. Certains ne l'aiment pas. Il n'existe là aucun moyen de déposer les enfants. Le seul accès actuel, et les agents de police sévissent tous les jours pour punir les parents qui amènent leurs enfants à l'école, le seul accès est donc de se parquer sur l'esplanade des Cadolles ou le long de la rue qui descend. Au moment des travaux, ces places n'existeront plus. Il n'y aura plus aucun moyen de se garer à proximité de cette école pour déposer des enfants de 2 ans à la fin de l'école primaire. Il s'agirait peut-être de prévoir une mesure transitoire autre qu'un agent de police qui verbalise toutes les mères qui amènent leur enfant et leur dire que le seul endroit où il faut aller se parquer c'est dans la forêt au-dessus des Cadolles. Je doute que ce soient des places appropriées au stationnement. Je pense que dans la conception des travaux et, ensuite, dans l'aménagement futur il faudra prévoir également pour les enfants non scolarisés dans le domaine public, un accès exagérément difficile à leur école.

M. Sébastien Bourquin intervient :

- Je comprends que la conseillère communale ne veut pas nous livrer tous les détails du montage financier. Ce qui nous intéresse tout de même et vous pouvez nous donner une réponse, c'est le volume du bâtiment sud qui est destiné à être transformé, valeur qui nous permettrait d'évaluer approximativement la valeur du dit bâtiment. Une autre réflexion nous amène à prétendre que la transaction n'est pas à l'avantage de la Ville. Si on prend les 15'500 mètres carrés de terrain

Séance de lundi 4 septembre 2006

constructible qui seront cédés aux entrepreneurs, nous opérons avec 400 francs le mètre carré pour ne pas prendre une valeur excessive, plus les 4,8 millions de valeur résiduelle du complexe de l'hôpital, cela nous amènerait à une valeur de 11 millions que 9 ou 10 millions que vous êtes en train de nous vendre. Nous pensons que la transaction ne répond pas à la valeur réelle du site et que la Ville, même si elle ne veut pas profiter d'un investissement qui serait rentable, au moins elle cède cette parcelle et ces bâtiments à la valeur réaliste, donc plutôt à 11 millions que 10 millions.

On m'a demandé de saluer l'effort de la Ville qui a retenu le bureau d'architectes Bauart pour ce projet, c'est un garant de construction inscrit dans le développement durable. Nous saluons aussi le nombre de places de parc réduit. Nous ne voulions pas dire qu'il y avait trop de places de parc, mais ce qu'il aurait été souhaitable encore c'est que l'on puisse y vivre sans voitures du tout. Il nous paraît maintenant impossible, tant qu'il n'y a pas d'ascenseur qui permettrait aux personnes à mobilité réduite d'accéder facilement en bas de la colline, ne serait-ce que pour porter une poussette, trois sacs de courses et la grand-mère... Là il y aurait un aménagement à faire pour utiliser au mieux l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

M. Marc-André Bugnon ajoute :

- Une petite réflexion personnelle. Ce qui m'inquiète, par rapport à cette assemblée, c'est le message qui vient d'être donné. D'un côté, il y a quelques temps, on établit un budget et, pour qu'il soit équilibré, que fait-on? On demande au Canton de réévaluer nos immeubles. C'est un tour de passe-passe. Nos immeubles, au lieu de valoir un montant X, valent un petit peu plus. D'un autre côté, on se dit que maintenant que la situation va un peu mieux, ce bâtiment n'aura pas un assez bon rendement. Que fait-on pour rebondir? On baisse la valeur. Mais quelle image allons-nous montrer au Canton en agissant de la sorte? Deuxièmement, ne serait-il pas envisageable, vu que nous aurons une fortune nette au minimum de 4,2 millions de francs, de procéder, à hauteur de 4 millions, au remboursement de la dette? Est-ce totalement utopiste? On ne remboursera donc jamais notre dette?

M. Blaise Horisberger déclare :

- Quand on voit la situation de la parcelle qui est destinée à la vente avec le bâtiment existant sur le plan qui figure dans le rapport, on constate que cette parcelle se situe pas loin du centre, elle en constitue

Séance de lundi 4 septembre 2006

en tous cas le centre de gravité. Cela étant la moins value sur le reste du terrain qui reste propriété de la Ville et la diminution de la rentabilisation à futur, c'est voir loin, dans 99 ans, mais je veux dire que quand on fait de l'aménagement du territoire il faut penser à cette échelle, cette moins value et cette perte ont-elles été prises en compte car elles nous paraissent significatives et c'est clair qu'une fois ce terrain vendu, dans un autre projet, le cas échéant, il sera beaucoup plus difficile pour la Ville de valoriser ce terrain, sauf en vendant le reste? Il me semble que ce n'est pas dans les programmes de la Ville que de vendre tout son patrimoine immobilier.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, complète :

- Pour clarifier, le bâtiment sera porté au bilan à sa valeur de construction, que nous estimons aujourd'hui à 9 millions de francs. Peut-être que ce sera plus, peut-être moins, mais en tous cas nous allons être attentifs au fait qu'il n'y ait pas de bradage de ce bâtiment et que les standards que l'on nous a promis de faire vont effectivement être respectés.

Nous avons déjà beaucoup d'immeubles sous évalués au bilan. Le Conseil d'Etat a accepté que l'on en réévalue certains, mais nous en avons encore toute une liste. Notre objectif n'est pas de sous-évaluer. Dans le rapport, nous avons voulu jouer la carte de la transparence pour vous expliquer sur quelle base nous nous étions déterminés en indiquant des recettes locatives de 500'000 francs. Nous ne sommes soumis à aucune législation. La législation prévoit qu'un immeuble à loyer modéré est de 30 % inférieur à la valeur d'un immeuble en loyer libre. Si nous avons un taux de rendement qui péjore la situation de la Ville dans une situation financière difficile, nous avons toute marge de manœuvre pour fixer le montant des loyers. Nous pouvons décider que les loyers initiaux seront abaissés de 20 % plus ou moins. L'idée est effectivement de mettre des immeubles un peu moins chers sur le marché que les logements à loyer libre.

M. de Pury dit que ces 4,8 millions devraient être amortis tout de suite et que nous aurions dû consulter la Commission financière. La Directrice des finances me souffle que vous avez fait exactement pareil pour l'ancien stade de la Maladière, que vous avez mis 4 millions dans les contributions extraordinaires et que la Commission financière n'a pas pour autant été saisie. Il appartiendra au Conseil communal de clarifier cette question. Nous avons prévu de l'assainir en même temps et le chef du Service des communes a été d'accord avec cette proposition. Notre

Séance de lundi 4 septembre 2006

montage financier, en amortissant ces 4,8 millions lorsque nous recevrons le bâtiment, a été accepté.

Les loyers, au budget de fonctionnement, ce sera la valeur des loyers encaissés, donc facturés, qui sera portée au budget de fonctionnement. 92 logements que nous allons perdre, pourquoi ne pas faire de ces logements des logements à loyer modéré plutôt que prévoir 40 logements dans le cadre du projet Cadolles? Il faut savoir et nous en reparlerons prochainement, que notre parc immobilier n'est pas en très bon état, objectivement. Et cela signifie que les coûts de rénovation d'un certain nombre de logements seraient élevés, ce qui nous conduit aussi à réfléchir à la vente de certains de nos immeubles du patrimoine financier car nous ne pouvons, en vue de la situation actuelle de la Ville, dans le cadre de notre budget des investissements lourds, qui se monte à 300'000 francs par année pour la Section de l'urbanisme, procéder à des travaux de rénovation.

S'agissant de l'"International school", j'ai pris acte, je l'ignorais. Quand je dis que notre patrimoine est dans un mauvais état d'entretien, c'est un secret de polichinelle, mais c'est aussi un secret de polichinelle que les loyers que nous pratiquons actuellement sont bien en-deçà des loyers du marché et que notre marge de manœuvre pour le besoin de logements à loyer modéré n'est pas si large que cela. Pour les personnes handicapées, je remercie le porte-parole du groupe popvertssol d'avoir insisté sur la sensibilité du groupe Bauart. Evidemment, nous réfléchissons aussi à l'amélioration des accès piétonniers, non seulement par les deux routes existantes, mais aussi par le cheminement derrière le bâtiment de 1914 ou de la place centrale. Nous allons réaménager des chemins piétonniers. Nous ne sommes pas à la Commission d'urbanisme et je ne peux pas vous montrer ici quels sont les plans définitifs du projet retenu.

Pour répondre à M. Bourquin, les mètres cubes je ne les connais pas. En revanche, il y a 3'315 mètres carrés de surface locative.

M. Marc-André Bugnon précise :

- Vu que le budget est plus ou moins équilibré, nous pourrions faire un amortissement extraordinaire de 4 millions de la dette car nous ne pouvons pas faire un transfert directement de la fortune à la dette, ce n'est pas possible. Nous ferions donc un amortissement extraordinaire de 4 millions. Nous pouvons nous le permettre vu que nous avons une fortune nette de 4 millions de francs et le transfert pourrait se faire. Il y

Séance de lundi 4 septembre 2006

avait aussi dans la question le fait de savoir si la Ville ne procédera jamais à un remboursement de dette?

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- M. Bugnon, vous avez des questions pertinentes, mais j'invoque le principe de Peters, c'est-à-dire qu'elles outrepassent mes compétences en qualité de Directrice de l'urbanisme. Quand on augmente la fortune on réduit aussi notre dette. C'est un concept basique. Conclusions, le Conseil communal a examiné attentivement les offres des trois investisseurs. Il a estimé que l'offre retenue était celle qui était la plus intéressante du point de vue financier, mais également du point de vue social. La PPE, tous les investisseurs qui ont fait acte de candidature souhaitaient une vente avec la PPE car faire des doubles droits de superficie, c'est la croix et la bannière, surtout pour trouver des acquéreurs. Je comprends votre remarque si nous avons effectivement vendu la plus grosse partie de la parcelle Cadolles. 99 ans c'est court et c'est long, mais nous gardons tout de même l'essentiel du secteur. La forêt reste notre propriété, le parc public aussi, donc nous sommes propriétaire majoritaire sur ce site et c'est aussi l'objectif du Conseil communal de densifier la ville dans la ville, mais c'est aussi ne pas se délester de surfaces à bâtir et de terrains constructibles puisque nous souffrons précisément de carence, en tant que commune, dans ce domaine.

M. Jean-Charles Authier intervient :

- Il est vrai que le dossier, bien que assez défendable sur le fond, souffre de quelques points opaques qui m'empêchent de l'accepter en l'état et un de ces points est clairement de dire comment allons-nous, d'un point de vue comptable, financer ou faire apparaître ce subventionnement d'une partie des affaires sociales? Je pense que ce n'est pas acceptable d'un point de vue comptable et même d'un point de vue politique, de le faire apparaître ou de le noyer dans le compte de l'urbanisme, car je suppose que c'est à ce chapitre que cela apparaîtra. De ce point de vue, j'estime que, politiquement, nous ne faisons pas notre devoir en séparant clairement les différentes intentions que nous donnons à ce projet. Ensuite, j'aimerais comprendre. Je n'ai pas clairement entendu si on va augmenter le nombre de logements sociaux ou subventionnés à Neuchâtel ou si nous allons le diminuer, le conserver? Vous avez dit plusieurs choses, je n'ai pas tiré de conclusions pour l'instant, mais c'est un point important sur lequel nous devons nous prononcer. Chacun avec

Séance de lundi 4 septembre 2006

sa sensibilité, les uns trouvant que ce n'est pas assez, les autres trop. Mais le manque de clarté m'empêche de me prononcer.

Ensuite, et c'est plutôt une affaire d'application de règlement. Vous êtes gentille de nous dire que nous nous sommes fait avoir une fois avec la Maladière et que nous n'allons pas maintenant nous dire que nous refusons de nous faire avoir une deuxième fois avec les Cadolles. Je pense que l'argumentation est tout à fait juste dans le sens de l'historique, mais elle est fautive dans le sens de la logique. Un amortissement extraordinaire devrait, si ce n'est pas explicitement mentionné dans le règlement qui parle de crédit extraordinaire, on pourrait dire un crédit ou amortissement extraordinaire, devrait être soumis à la Commission financière. La preuve en est que les débats que nous avons en plénum seraient beaucoup plus efficacement discutés et la discussion avancerait mieux si elle avait lieu dans un cadre moins formel et surtout restreint d'une Commission financière qui permettrait de dégager les implications financières de ce projet qui sont tout de même majeures. Oui, nous avons laissé passer la balle lors du projet de la Maladière, c'était encore une boulette beaucoup plus grosse que nous avons dû avaler à ce moment à notre insu. Cela ne veut pas dire que maintenant nous allons devoir fermer les yeux une deuxième fois. Pour toutes ces raisons, je ne pourrai pas accepter ce rapport bien que, dans le fond, je ne puisse pas dire qu'il y ait des raisons sérieuses qui me demandent de le refuser.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- J'ai dit que ces 92 appartements sortiraient du régime HLM à fin décembre 2008. J'ai aussi relevé que notre population qui pourrait, du point de vue fiscal, requérir des logements à loyer modéré est importante et qu'il faudra bien trouver une solution. Je n'en ai pas dit plus car le Conseil communal n'a pas pris de décision quant au sort de ces immeubles HLM. Nous faisons actuellement des réflexions. J'ai simplement dit que si nous souhaitions directement appliquer du loyer libre, cela nous conduirait à faire des frais de rénovation excessivement importants. J'ai aussi dit que le Conseil communal était attentif à un équilibre et je pense qu'il vaut mieux intervenir sur le loyer que par le biais de l'action sociale. Je pense que c'est plus responsabilisant d'éviter aussi que les gens émargent à l'action sociale et que l'on intervienne soit par une aide à la pierre, soit par une aide à la personne, cela respecte davantage la dignité de celles et ceux qui, malheureusement, n'arrivent pas à nouer les deux bouts.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Quant à l'amortissement extraordinaire, c'est toujours mentionné dans nos comptes de fonctionnement, dans une rubrique séparée, donc ce n'est pas aussi opaque que vous semblez le soulever.

M. Jonas de Pury ajoute :

- Il ne s'agit pas de stigmatiser les personnes qui bénéficieraient d'un logement subventionné et on ne demande pas qu'elles soient désignées du doigt, mais en terme de transparence, ce qui est une forme de respect dû à l'ensemble des administrés et des contribuables de cette ville, et un respect qui nous est dû à nous-mêmes car nous ne pouvons pas nous prononcer sérieusement dans des comptes où on cultive volontairement une certaine opacité. Si nous voulons une fois avoir des comptes un peu transparents et que, même les spécialistes n'y comprennent plus grand chose quand nous recevons nos gros pavés et on ne sait pas quoi coûte quoi, la moindre des choses quand il s'agit d'une question d'imputation interne, mais de mettre dans le loyer de marché, d'affecter la part subventionnée aux Services sociaux ou au chapitre que l'on voudra et que de manière interne et claire, nous puissions voir quelles sont les dépenses que nous faisons car sinon on fait un peu de social partout et plus personne ne se rend compte des dépenses qui sont effectuées. Alors est-ce une volonté de non-transparence affichée? Pour ma part, je la trouve difficile à accepter et on voit que dans la durée nous avons des choses qui sont de moins en moins transparentes et cette absence de transparence nous empêche tous, quelle que soit notre sensibilité politique, de prendre des décisions raisonnables ou qui reposent sur des bases d'information précises.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, souligne :

- Il n'y a aucune velléité de non-transparence, simplement nous ne sommes pas en train de discuter du budget 2009 ou 2010. Dans notre précédent rapport de 2004, nous vous avons dit que nous souhaitions faire des logements à loyer modéré. Je vous ai dit que c'étaient les loyers facturés qui seront mentionnés comme recettes à la Section de l'urbanisme. Maintenant vous en discuterez quand vous élaborerez le budget 2010. C'est à ce moment que nous pourrons effectivement faire acte de transparence. Comme je vous l'ai relevé, le fait que nous ne dépendions d'aucune loi cantonale ni fédérale par rapport à ce système de réduction des loyers, nous permet toute latitude et toute flexibilité.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Le président, **M. Nicolas de Pury**, constate que la parole n'est plus demandée. Il soumet l'arrêté au vote du Conseil général qui **l'accepte par 19 voix contre 1.**

Séance de lundi 4 septembre 2006



**Arrêté
concernant les modalités d'aliénation
du site de l'ancien Hôpital des Cadolles**

(Du 4 septembre 2006)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à diviser l'article 9509 du cadastre de Neuchâtel pour :

- détacher une parcelle de 9600 m² environ et constituer un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de nonante neuf ans au profit de Bauart Architectes et Urbanistes SA et de F. Bernasconi et Cie SA,
- détacher une parcelle de 5900 m² environ comprenant le bâtiment sud de l'ancien hôpital et la vendre au Groupe opérationnel Bauart Architectes et Urbanistes SA + F. Bernasconi et Cie SA.
-

Les surfaces exactes seront déterminées en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- Le droit de superficie et la vente de terrain décrits ci-dessus font l'objet d'une contreprestation correspondant à la remise à la Ville de Neuchâtel d'un bâtiment d'habitation d'une valeur de référence de 10 millions de francs sis sur un nouvel article cadastral propriété de la Ville de Neuchâtel. Ce bâtiment sera porté au bilan. Les charges et revenus seront imputés à la Section de l'urbanisme.

Le solde de la valeur des anciens bâtiments de l'hôpital des Cadolles (4,8 millions de francs à fin 2005) sera amorti par le nouveau bâtiment et la différence sera portée à la fortune nette.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Art. 3.- Le solde de l'article 9509 reste propriété de la Ville de Neuchâtel.

Art 4.- Le Conseil communal est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires, au profit ou à charge du droit de superficie et des nouvelles parcelles, telles que passages, canalisations, etc...

Art 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Neuchâtel, le 4 septembre 2006

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président,

Le secrétaire,

Nicolas de Pury,

Blaise Péquignot

5
06-604

**Interpellation urgente des groupes radical,
popvertssol, libéral, socialiste, par Mme
Fabienne Spichiger et consorts,
concernant l'accueil parascolaire des 4-12
ans au CVE du Carambole**

(Déposée le 18 juillet 2006)

Le président, **M. Nicolas de Pury**, déclare :

- Nous passons à la suite de l'ordre du jour avec un cas un peu particulier. Nous devons nous prononcer sur la demande d'urgence de l'interpellation **06-604**. Nous devons savoir si nous pouvons considérer que cette interpellation des groupes radical, libéral, popvertssol et socialiste est à considérer comme développement écrit. Si c'est le cas, le Conseil communal y répondra de manière écrite dans le délais de deux mois qui lui est imparti, soit le 18 septembre. Je demande à Mme Spichiger si elle accepte de retirer l'urgence?

Mme Fabienne Spichiger déclare :

- Dans la première question, il s'agissait de savoir si le texte faisait office de développement écrit. J'espère parler au nom de tous en disant qu'effectivement c'est **considéré comme développement écrit** et nous attendons la réponse écrite. Alors l'urgence tombe. Mais, je demande

Séance de lundi 4 septembre 2006

instamment qu'effectivement la réponse arrive dans le délais imparti depuis la date du dépôt qui était donc le 18 juillet. Nous attendons avec une grande impatience la réponse écrite du Conseil communal pour le 18 septembre 2006.

M. Daniel Perdrizat, Président du Conseil communal, déclare :

- Le chef du service concerné est en vacances en ce moment, mais il m'a assuré qu'il mettrait tout en œuvre pour que ce délai soit respecté. Il ne sera peut-être pas respecté au jour près, mais à fin septembre vous aurez une réponse.

L'assemblée en prend acte.

6
06-401

**Proposition des groupes radical et libéral,
par M. Blaise Péquignot et Gérard
Comtesse, au sens de l'article 32 du
Règlement général, concernant
l'assainissement des finances
communales**

M. Blaise Péquignot déclare :

- Cette proposition avait déjà été développée dans le cadre de notre intervention au sujet des comptes et de la gestion pour l'exercice 2005. Je m'y réfère donc, tout en reprenant un ou deux points. Nous avons constaté que l'aggravation du déficit pour l'exercice 2005 provenait d'une augmentation des charges de plus de 5,6 millions de francs par rapport au budget alors que les recettes n'avaient été supérieures que de 4 millions. Ce résultat induisait trois constats principaux :

- Les charges ont effectivement augmenté nonobstant les efforts de compression des dépenses;
- Il y a eu augmentation des recettes, certes, mais elles étaient dues essentiellement à des ventes de prestations supérieures aux prévisions. Il y a un événement qui n'est pas forcément pérenne;
- La reprise économique a produit des effets positifs, mais sur l'imposition des personnes morales.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Le Conseil communal avait qualifié l'exercice 2005 d'année de transition, en raison notamment de l'entrée en vigueur de la deuxième étape du désenchevêtrement des tâches entre l'Etat et les communes, en rappelant que cette réforme avait eu des conséquences négatives importantes sur les finances de la Ville. Par rapport à cela, nous avons rappelé que l'un des thèmes prioritaires que nous défendons est de rétablir l'équilibre budgétaire, sans augmentation de la pression fiscale, en proposant la mise en œuvre d'un programme d'assainissement des finances communales afin d'adapter les dépenses aux moyens financiers disponibles et de réduire ainsi les charges de fonctionnement.

Le budget 2006 qui nous avait été présenté, et qui a finalement été accepté par ce Conseil, ne nous semblait pas apporter toutes les mesures qui pouvaient garantir un assainissement des finances à long terme, Nous pouvions en effet craindre que le Conseil communal n'ait pas la volonté de pratiquer une réforme en profondeur à long terme sur les structures de la commune. Il nous semblait plutôt que le Conseil communal avait davantage la volonté de réagir en fonction de l'évolution de la situation plutôt qu'aborder de face le problème des charges dans son aspect structurel.

Ce sont donc les raisons pour lesquelles il nous avait paru impératif de redéfinir les missions des services de l'Administration communale et de prendre les mesures structurelles fondamentales qui s'imposent dans ce cadre particulier. Dès lors, le but de cette proposition est d'entrer dans une véritable logique de restructuration en rappelant, et je crois que c'est important, que le Conseil général est là pour donner des missions générales qui se déclinent en termes d'objectifs à atteindre. Il appartient ensuite à l'Exécutif de trouver les moyens pour remplir cette mission.

S'agissant du contenu de cette proposition, l'article premier fixe, par rapport à cette redéfinition des missions des services de l'Administration communale, un taux de réduction des charges que nous estimons nécessaire mais suffisant. L'article 2 n'est qu'un petit mécanisme comptable sur lequel je ne reviens pas. Il nous paraît que l'article 3 est finalement responsable puisque l'excédent de recettes qui devrait résulter de la réduction des charges devrait être affecté à la fortune. Il ne s'agit pas de faire n'importe quoi avec un excédent de recettes que nous avons et c'est dans ce sens que cette proposition nous paraît responsable. Enfin, l'article 4 vise au maintien des acquis et, pour ce faire, il s'agit d'avoir une majorité qualifiée s'il devait s'avérer nécessaire d'admettre, pour une raison ou pour une autre, d'avoir soudain une augmentation de charges plus importante que celle qui pourrait être

Séance de lundi 4 septembre 2006

admissible. Logiquement, l'article 5 fixe évidemment une majorité qualifiée pour toute modification qui interviendrait dans ce cadre particulier. Voilà ce que je peux dire au nom des signataires de cette proposition et il me paraîtrait important que la discussion ait lieu ce soir encore vu la proximité de l'échéance du budget 2007.

Le président, **M. Nicolas de Pury** informe l'assemblée que, selon le règlement, la discussion doit être renvoyée à la prochaine séance ordinaire. Il demande donc au Conseil communal son avis.

Mme Françoise Jeanneret, Directrice des finances, déclare :

- Le Conseil communal s'y oppose. Il attendait d'entendre le développement pour affiner sa position. C'est le fonctionnement normal prévu par le Règlement général.

7
06-602

Interpellation des groupes radical et libéral concernant la prochaine ouverture de l'établissement des Bains-des-Dames

Le texte de cette interpellation, dont l'urgence a été acceptée le 3 juillet 2006, est le suivant : **"Dans quelques jours, nous sommes invités à l'inauguration de la restauration des Bains des Dames. A notre connaissance, et selon nos propres observations, nos groupes sont préoccupés par l'état actuel de cet édifice. Le conseil Communal peut-il répondre sur les points suivants ? :**

- **Au sujet de l'accessibilité de l'édifice par les personnes à mobilité réduite, Nous avons constaté que l'accès au corps central se fait par le franchissement de trois marches!**
- **Que sont devenus les deux plans inclinés permettant l'accès? Eléments encore présents dans le rapport concernant l'aménagement quai Louis-perrier/ Bains des Dames en septembre 2005.**
- **Au sujet de l'accès à l'étage supérieur, qu'en est-il de l'aménagement du monte-escaliers ? Je me permets de rappeler que lors de l'octroi du crédit de 1'100'000 francs le Conseil communal avait assuré que seul l'accès à l'étage supérieur ne serait pas accessible. A l'unanimité le Conseil général a accepté un amendement augmentant, pour ce point précis, le crédit de 15'000 francs. Le Conseil communal nous avait encore signifié que cette somme permettrait non pas l'installation d'un ascenseur mais d'un monte-escalier.**

Séance de lundi 4 septembre 2006

- **Est-il exact que le crédit cadre a été dépassé d'où la nécessité de faire des modifications importantes, dont celle de l'accessibilité, mais aussi dans d'autres secteurs du bâtiment, entre autre dans les installations sanitaires (douches?)**
- **Dans son rapport concernant l'aménagement du quai Louis-Perrier/ Bains des Dames, en septembre 2005, le Conseil communal argumentait pour l'octroi du crédit de 594'000 francs, l'importance de réaliser les étapes 1 et 2 pour sécuriser l'accès piétonnier, cycliste et pour les livraisons. Notre inquiétude est d'autant plus grande par le constat que nous avons fait que des livreurs s'arrêtaient sur la route cantonale RC5 pour accéder aux Bains des Dames.**

Le Conseil communal peut-il nous assurer que ces travaux donc la sécurité, seront terminés pour la mise en exploitation de l'établissement public des Bains des Dames?

- **Qu'en est-il des conventions pour la cohabitation entre le club de ski nautique et le tenancier de l'établissement public, particulièrement dans la répartition des surfaces ?"**

M. Daniel Domjan déclare :

- De l'eau a coulé sous les ponts et dans le Seyon depuis que j'ai déposé cette interpellation. Je ne vais pas m'allonger, vu que le temps avance et j'aimerais plutôt avoir des réponses. Je précise ces questions. Je suis allé visiter, lors de l'inauguration. Il n'est pas question de faire un procès d'intention en disant que nous avons perdu et que nous cherchons la petite bête. Ce n'est pas cela. Simplement, quand un Législatif met une volonté politique à certains choix, il est nécessaire que s'ils ne sont pas respectés, on pose au moins la question du pourquoi. Il y a une seule question modulée. J'ai demandé au Conseil communal de nous assurer que les travaux concernant la sécurité seront terminés avant. Cela n'a pas été le cas et, croyez-moi, il aurait été préférable qu'ils le soient avant. J'attends donc les réponses du Conseil communal.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- Je crois que les propos de chercher la petite bête ne viennent pas du Conseil communal. Effectivement, vos questions sont légitimes. Le rapport du Conseil communal du 12 janvier, donc le premier rapport, ne faisait pas état, effectivement, des deux plans inclinés puisque vous

Séance de lundi 4 septembre 2006

vous prononciez sur le concept de réhabilitation et sur demande de crédit. Mais, dans le cadre de ces débats, un amendement du groupe radical-libéral, visant à augmenter le crédit de 15'000 francs pour l'installation d'un ascenseur pour permettre aux personnes handicapées d'accéder à la salle du premier étage, (je précise que ce n'est pas à l'entrée de l'édifice) a été tacitement accepté par votre Conseil. C'est à juste titre que vous posez des questions car, dans notre rapport du 5 septembre 2005, pour l'aménagement du secteur Quai Louis-Perrier/Bains-des-Dames, nous précisons : "Le trottoir sera aménagé par une rampe d'une pente de 6 % de façon à raccorder les niveaux existants et permettre l'accès aux personnes handicapées, tout en maintenant le cheminement longitudinal pour les piétons, cycles et autres usagers de la mobilité douce". Je répondrai à votre question, mais avant je souhaite faire une brève description de la configuration des Bains-des-Dames.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, des sanitaires, également pour personnes à mobilité réduite, des escaliers, un bar, des places assises. Le premier étage comprend une salle de 48 places assises. Comme vous le savez, pour celles et ceux qui s'y sont rendus, ce bâtiment présente différents niveaux de construction. L'accès extérieur du quai Louis-Perrier, accès qui est l'objet du litige, le premier niveau du bâtiment central, une allée de desserte des cabines du rez-de-chaussée du bâtiment central, une plage solaire, une terrasse sur l'eau ainsi que le sous-sol, qui lui n'est pas accessible au public.

Pour permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à l'ensemble de ces différents niveaux par des équipements fixes, il aurait été nécessaire d'installer quatre monte-escaliers extérieurs et un monte-escaliers intérieur pour l'accès au premier étage du bâtiment pour un coût estimé à 45'000 francs. Ce n'est pas l'objet de l'amendement accepté par votre Conseil puisqu'il se limitait à l'accessibilité du rez au premier étage.

Le 30 janvier 2006, après les débats sur le rapport, le Service de l'urbanisme a déposé, auprès du Département de la gestion du territoire, une demande de sanction définitive relative à la modification des plans sanctionnés le 26 août 2005, tendant à supprimer les deux rampes d'accès à l'entrée principale du bâtiment pour les remplacer par trois marches équipées d'une chenillette monte escaliers, ainsi qu'une demande de dérogation relative à l'accessibilité de la salle du premier étage aux personnes à mobilité réduite, en application de la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées et la

Séance de lundi 4 septembre 2006

loi sur les constructions ainsi que son règlement. L'article 11, alinéa 1, lettre a de la loi n'exige pas l'élimination de l'inégalité lorsqu'il y a disproportion entre l'avantage qui serait procuré et la dépense qui en résulterait, une dépense étant disproportionnée lorsqu'elle dépasse de 5% la valeur d'assurance du bâtiment avant sa rénovation ou de sa valeur à neuf ou 20 % des frais de rénovation ou de transformation, sans les mesures propres pour les personnes à mobilité réduite.

Pro Infirmis a préavisé favorablement la dérogation à l'accessibilité de la salle du premier étage, mais négativement à la modification des plans visant à supprimer les deux rampes d'accès. Par décision du 12 mai 2006, le DGT a accordé la dérogation relative à l'accès au premier étage pour le motif que les prestations offertes par l'établissement public étaient identiques au rez et au premier étage. Je précise que l'architecture du bâtiment nous autorise, à l'avenir, l'installation d'un monte escaliers entre le rez et le premier étage. Le DGT a en effet estimé que les coûts de mise en conformité parfaite de 45'000 francs étaient disproportionnés au regard de la valeur d'assurance ECAI du bâtiment de 500'000 francs.

Quant à la suppression des deux rampes d'accès d'une pente de 6 %, elles ne donnaient, depuis le début, pas satisfaction au DGT, respectivement au Service cantonal des ponts et chaussées, qui a estimé, que "la solution d'entrée avec rampes n'offrait pas une solution intéressante et sûre". Le Service cantonal des ponts et chaussées a quand même accepté de retirer son opposition au réaménagement du secteur. Dans sa décision du 12 mai 2006, le DGT a autorisé la suppression de la double rampe d'accès à l'entrée principale et son remplacement par trois marches d'escaliers.

Je dois avouer que la solution proposée par le Service cantonal des ponts et chaussées n'était, pour le Service d'urbanisme, respectivement pour sa Direction, pas idéal puisqu'il préconisait une entrée dans la tourelle est, ce qui, pour nous, n'était pas envisageable du point de vue du concept architectural et du respect de l'architecture initiale de M. Léo Châtelain. En revanche, force est de constater que nous avons admis que les critiques sur la construction de ces deux rampes étaient fondées puisque l'existence entravait la circulation des autres personnes sur ce cheminement, c'est-à-dire des roller, piétons, etc. C'est la raison pour laquelle nous avons finalement suivi le préavis du DGT.

Ensuite, vous nous avez posé une question sur le dépassement du crédit. Effectivement des travaux complémentaires ont dû être réalisés

Séance de lundi 4 septembre 2006

par rapport au crédit qui a fait l'objet du rapport du Conseil communal du 12 janvier 2004 : la charpente des cabines, la ferblanterie des cabines, le mur de soutènement des dallages est et ouest, la réfection complète des introductions eau et téléphone et, précisément un escalier intérieur en béton afin qu'il puisse recevoir, à l'avenir, un monte-escaliers, les canalisations. A ce jour, et j'ai fait le maximum pour que vous puissiez avoir ces renseignements, mais je n'ai pas pu les obtenir tous. Je ne peux donc vous donner qu'une projection du dépassement du crédit car toutes les factures ne sont pas encore rentrées. Compte tenu du renchérissement, nous nous étions basé sur l'indice d'octobre 2003 et que les adjudications sont intervenues en octobre 2005, à l'heure actuelle, selon les premières projections, c'est un montant de 140'000 francs qui constituerait un dépassement de crédit. Nous avons essayé de minimiser au plus ce dépassement.

S'agissant des travaux de sécurisation, notre objectif, dans le cadre de notre rapport du 5 septembre 2005, était effectivement de terminer simultanément les travaux de réhabilitation et ceux du quai Louis-Perrier. Nous avons estimé que l'approbation des plans des installations ferroviaires par l'Office fédéral des transports, c'est-à-dire le déplacement du passage à niveaux et l'installation d'une barrière automatique, pouvait intervenir d'ici fin 2005 car c'est une obligation légale faite à l'Office fédéral des routes de donner son préavis dans un délai de trois mois. Nous avons donc compté sur le fait que les travaux pouvaient être effectués de janvier à mai 2006. Chronologiquement, les faits se sont déroulés de la manière suivante :

- Adoption du crédit par votre Conseil, le 26 septembre 2005;
- Le 10 février 2006, les TN ont encore dû retravailler leur projet, ils ont soumis à l'Office fédéral des transports pour approbation les plans du projet de déplacement et d'installation des barrières automatiques;
- Suite aux remarques de l'Office fédéral des transports le 6 avril 2006, les TN ont transmis, le 18 avril 2006, les documents complémentaires nécessaires pour la mise à l'enquête du projet;
- Les plans ont été mis à l'enquête publique par la Ville de Neuchâtel du 3 mai au 1^{er} juin 2006. Aucune opposition n'a été déposée;
- L'Office cantonal des transports a communiqué, le 19 juin 2006 à l'Office fédéral des routes n'avoir aucune remarque à formuler et a donné son préavis positif le 23 juin 2006;
- Par décision du 18 août 2006, donc bien au-delà du délai de trois mois, l'Office fédéral des transports a approuvé le projet, décision qui a été notifiée aux TN le 21 août 2006;

Séance de lundi 4 septembre 2006

- Les travaux, dans leur aspect gros œuvre, n'ont pu que débiter ces derniers jours en raison de la longueur de la procédure auprès de l'Office fédéral des transports, ce que nous regrettons.

Nous précisons toutefois qu'en l'état actuel, sans les travaux, la situation est conforme à la loi fédérale sur les chemins de fer et à ses ordonnances d'application, c'est-à-dire que la visibilité est admise comme étant suffisante. Le Conseil communal, de concert avec les TN, a toutefois décidé, en vous soumettant sa demande de crédit en septembre 2005, d'anticiper la sécurisation de ce secteur, attendu que, d'ici à 2014, tous les passages à niveaux devront être gardés, c'est-à-dire munis au moins d'une barrière. De plus, des mesures préventives et non pas obligatoires ont été prises depuis le jour de l'inauguration de l'établissement public, c'est-à-dire une limitation de la vitesse des trams de 70 à 40 km/h et un sifflement accentué des convois.

Vous m'avez encore posé une question sur les conventions de cohabitation entre le club de ski nautique et l'établissement public. Le 17 mai 2006, la répartition, sur plan, des surfaces a été approuvée par les deux parties et le propriétaire qui se sont également mis d'accord sur les points essentiels des contrats de bail.

Le président, **M. Nicolas de Pury**, demande à l'interpellateur s'il est satisfait de la réponse.

M. Daniel Domjan répond :

- Je ne suis pas satisfait et je demande l'ouverture de la discussion.

Le président met alors cette demande au vote, qui est **acceptée par 18 voix sans opposition.**

M. Daniel Domjan poursuit :

- Je ne veux pas allonger, simplement je ne peux pas être satisfait de la réponse car elle n'est pas tout à fait exacte, dans le sens que si on supprime des plans inclinés, c'est comme l'affaire des Cadolles, nous avons le ménage intérieur, mais l'accès au bâtiment n'est pas possible. Ce n'est pas très logique. Il est vrai que l'on peut accéder par une chenillette qui, tout de même mérite que je relève une chose. J'avais annoncé ma visite pour le jeudi, la chenillette n'a pas été achetée, elle a été empruntée à un autre établissement de notre commune, au cimetière en l'occurrence, et on nous dit qu'on a acheté une chenillette. C'est une

Séance de lundi 4 septembre 2006

petite affaire mais je n'aime pas beaucoup ce genre de manière de faire. C'est la transparence que nous demandons et pas l'opacité. Mais c'est peut-être de bonne guerre. Je voudrais rappeler une chose. Si nous demandions une construction adaptée et Pro Infirmis, par son représentant, dit qu'il ne peut pas accepter la non mise en place de ces rampes, c'est parce que l'accès ne peut pas se faire avec des fauteuils roulants électriques. Je suis désolé, la plupart des résidents dont je m'occupe qui veulent aller aux Bains-des-Dames seront en fauteuil électrique.

Que faut-il faire? Laisser le fauteuil à l'entrée, prendre une chaise manuelle, transférer la personne et je vous jure que ce n'est pas simple. Expliquez-moi la sécurité quand vous avez, sur ce petit espace un fauteuil roulant qui reste en stationnement, c'est encore plus dangereux qu'une rampe. Je ne peux donc pas accepter le fait que la rampe soit aussi gênante. De plus on m'a dit que c'était cher car il aurait fallu supprimer le passage du tram momentanément pour faire les travaux. C'est vrai il fallait faire un mur de soutènement car 60 centimètres, c'est énorme. Mais quand on voit que l'on a investi 560'000 francs pour un passage à niveau pour faire passer des livreurs, excusez-moi mais une personne handicapée vaut aussi quelques caisses de bière. C'est pour cela que je ne peux pas accepter qu'une volonté politique de cette Autorité qui demande que ce bâtiment soit accessible soit simplement rendu accessible qu'à une partie de la population et je pense que sur l'ensemble du dépassement de 140'000 francs, ces rampes n'auraient pas coûté bien plus cher. Je ne peux pas accepter et je voulais ouvrir la discussion pour savoir ce que nous pouvons faire d'autre que simplement regretter. J'aimerais bien que, quand cette Autorité décide quelque chose, au moins on revienne devant elle pour lui expliquer que ce n'est pas possible et que fait-on?

Dernier élément, la sécurité. Pourquoi n'avons-nous pas attendu simplement pour pouvoir ouvrir les Bains-des-Dames. C'est un grand regret car c'est un endroit agréable et je reconnais que c'est un beau travail, mais tout de même. Simplement il est vrai que, pour des questions de sécurité, il aurait été préférable de reporter et d'abord sécuriser avant d'ouvrir le restaurant. Cela me laisse un peu d'amertume pour les personnes handicapées.

M. Blaise Horisberger intervient :

Séance de lundi 4 septembre 2006

- Nous avons tendance à rejoindre, sur ce dossier, l'opinion de M. Domjan. C'est vrai que c'est extrêmement désagréable de voir des décisions de notre Autorité bafouées non seulement dans la mesure où l'amendement de 15'000 francs n'est pas respecté, mais le résultat va encore au-delà, c'est-à-dire que même ce qui était déjà prévu de façon standard comme accessibilité pour les personnes handicapées ne soit pas réalisé. Et que l'on vient nous dire que pour respecter l'esprit du bâtiment on ne peut pas le faire, faut-il vraiment préserver à ce point la mémoire des morts par rapport à la vie quotidienne d'un certain nombre de vivants? Je dois dire que je suis aussi interloqué par cette situation. Le troisième point qui me gêne tout autant c'est que finalement le Service de l'urbanisme n'est pas pu anticiper ces difficultés et que le Conseil communal soit venu avec des projets qui se révèlent pas réalisables, accepte des demandes de notre part qui sont encore moins réalisables ou trop chères. Je crois que, sur un tel dossier, il y a vraiment des vices de fonctionnement que je trouve désagréables et, en plus, sur une question qui est délicate. En ce qui nous concerne nous regrettons que les choses se passent ainsi et nous espérons que le Conseil communal va trouver une solution acceptable pour permettre au moins l'accès au rez-de-chaussée aux personnes handicapées sans qu'elles aient besoin de s'annoncer une semaine à l'avance. Même si, en ce qui concerne l'accessibilité au premier étage, nous avons été un peu légers lorsque que nous nous sommes lancés dans cet amendement à 15'000 francs. Ce n'était peut-être pas très réaliste de notre part, mais nous n'avions pas non plus les informations pour juger de la non réalisabilité de ce point, mais au moins sur l'accès au rez-de-chaussée pour les personnes handicapées de manière immédiate et régulière cela nous paraît tout de même un élément fondamental.

Mme Maria Angela Guyot ajoute :

- Concernant cet objet et puisque le groupe udc n'était pas dans cette audience en 2004, mais il l'était le 5 septembre 2005, nous avons dit deux choses. La première c'est qu'il me semble normal que les handicapés font partie de cette société et lorsque l'on rénove des bâtiments la moindre des choses c'est qu'on leur en permette l'accès. Cela dit, les rampes pour permettre à ces personnes d'aller au rez-de-chaussée et ne pas pouvoir accéder aux éléments qui, finalement, font toute la beauté de ces Bains-des-Dames, nous paraît quelque chose d'assez difficile à comprendre et nous verrons mal ces personnes rester, par des chaleurs de 35 degrés, à l'intérieur, au bar, en attendant que quelqu'un veuille bien les prendre dans ses bras pour les amener dans un contexte où ils ne pourront de toute façon pas bouger. Cela étant dit,

Séance de lundi 4 septembre 2006

nous relevons que non seulement le crédit a été dépassé, mais il a été dépassé deux fois puisque les éléments pour lesquels il a été voté le 26 septembre 2005 n'ont même pas été pris en compte. Finalement le dépassement est encore double. Quand le Conseil communal peut-il nous garantir que nous aurons à voter des crédits qui seront maintenus? Nous aurons à voter sur des projets qui seront garantis et cette audience ne sera plus mise devant le fait accompli des dépassements de crédit, des projets mal ficelés et des promesses non tenues.

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, souligne :

- Je suis consciente des désavantages. L'avantage des chenillettes c'est de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à tous les niveaux de l'édifice. Je vous ai expliqué tout à l'heure qu'il y en avait cinq. L'inconvénient de la rampe, c'est qu'elle permet de n'accéder qu'au premier étage et c'est aussi une solution qui n'a pas reçu l'aval du Service des ponts et chaussées.

Vous avez raison en parlant de vice de fonctionnement. Le Conseil communal est responsable de ses services, mais le Conseil communal n'a pas été informé de cette demande de dérogation au mois de janvier 2006, raison pour laquelle nous ne vous avons pas fait un rapport d'information ou informe au début d'une séance de votre Parlement.

La chenillette n'est pas une solution idéale puisque, effectivement, les personnes à mobilité réduite, et je le comprends, souhaitent avoir une indépendance, c'est tout à fait légitime et qu'elles ne peuvent accéder au premier étage de ce bâtiment qu'à l'aide d'un tiers, dans le cadre de la chenillette.

L'esprit du bâtiment ce n'était pas à cause des rampes, c'était une proposition du Service cantonal des ponts et chaussées de faire une entrée à l'est et cela, du point de vue de la configuration du bâtiment, c'était pas envisageable. Je dois dire que le Conseil communal est aussi emprunté que vous aujourd'hui. Une solution sera recherchée, mais je suis convaincue que la solution idéale dans un tel édifice sera très difficile à trouver. Le cas échéant, par le biais d'un crédit de construction, tout dépend de l'ampleur des coûts qui pourraient être sollicités. La chenillette, avec cette accessibilité à tous les niveaux, me paraît encore aujourd'hui la solution la plus idoine. Peut-être que Pro Infirmis a d'autres solutions? Mais ce sont des solutions qui doivent aussi avoir l'accord du DGT.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Nous sommes sensible à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux établissements publics. Lorsque nous vous avons présenté le rapport sur la rénovation de la Maison du Concert, nous avons expressément prévu des sanitaires pour personnes handicapées alors que si nous avons appliqué strictement la législation fédérale, nous aurions pu ne pas vous demander un tel crédit.

Ne nous faites pas un procès d'intention, vos remarques sont justifiées. Pourquoi ouvrir les Bains-des-Dames avant les travaux de sécurisation? Du point de vue légal, nous étions parfaitement en conformité.

Séance de lundi 4 septembre 2006

8
05-601

**Interpellation de Mme et MM. Doris Angst,
François Konrad, Blaise Horisberger,
Bernard Junod, Christian Piguet, Jocelyn
Fragnière, relative à une déclaration de
Neuchâtel comme "Zone hors AGCS"**

(Déposée le 21 février 2005)

Cette interpellation a fait l'objet d'une réponse écrite du Conseil communal, le 2 mai 2005. Le président, **M. Nicolas de Pury**, demande à l'un des interpellateurs s'il est satisfait.

M. François Konrad déclare :

- Nous ne sommes pas satisfaits de la réponse, mais nous ne demanderons pas l'ouverture de la discussion.

Le président en prend acte et précise que cet objet est dès lors retiré de l'ordre du jour. L'assemblée y souscrit tacitement.

Séance de lundi 4 septembre 2006

9
05-501

Postulat du groupe radical, par MM. Blaise Péquignot, Mme Fabienne Spichiger, Daniel Domjan et Jean Dessoulavy, intitulé "pour une politique d'entretien responsable du patrimoine immobilier".

(Déposé le 14 mars 2005)

Mme Maria Angela Guyot, porte-parole du groupe udc, déclare :

- Le groupe udc souhaiterait que l'on puisse reporter la discussion du postulat 05-501 à la prochaine séance, du moment qu'il a soulevé, lors de ces derniers mois, différentes discussions, notamment dans le cadre de la planification financière. Nous souhaiterions que le Conseil général s'associe à cette proposition.

Le président, **M. Nicolas de Pury**, soumet cette proposition au vote de l'assemblée.

M. Philippe Loup, président du groupe socialiste, déclare :

- Je n'ai pas bien compris les déclarations de la représentante du groupe udc pour nous dire qu'il convenait de la reporter. Le groupe socialiste est d'avis de poursuivre l'examen de l'ordre du jour.

Séance de lundi 4 septembre 2006

Le président, **M. Nicolas de Pury** déclare :

- La première question est de savoir si nous abordons ce point réglementairement à l'ordre du jour. Nous allons dépasser les 22 heures. Il sera probablement 22h30.

M. Marc-André Bugnon ajoute :

- Concernant ce postulat, je suis le rapporteur. Par rapport à ce soir, il y a beaucoup de nouvelles informations qui vont me faire changer mon rapport, du seul fait qu'il y a des possibilités de diminuer la valeur d'un immeuble au bilan, il y a beaucoup de questions que j'ai posées auxquelles on ne me répond pas. Il est donc clair que, désormais, mon rapport va être établi d'une manière telle que l'on sera obligé de me répondre. Comme il est écrit maintenant on ne me répondra à nouveau pas en disant que l'on passe le témoin et la personne qui a le témoin ne répond pas. C'est pour cela que je vous demande un peu de compassion afin que je puisse refaire mon rapport.

M. Blaise Horisberger, président du groupe popvertssol, déclare :

- A mon sens, nous devrions poursuivre avec notre ordre du jour, comme il n'est pas 22 heures. Si nous commençons à arrêter nos séances avant l'heure de la fin où allons-nous?

Le président, **M. Nicolas de Pury** déclare :

- Il y a une demande de stopper nos débats, une autre de les poursuivre. Je mets la question au vote.

Le Conseil général **accepte de poursuivre l'examen de l'ordre du jour par 21 voix contre 6.**

M. Sébastien Bourquin, porte-parole du groupe popvertssol, déclare alors :

- Le groupe popvertssol rejoint les postulants dans leur souci de mieux entretenir le patrimoine immobilier. Il y a effectivement plusieurs indices dans des rapports qui reviennent régulièrement qui montrent que la Ville a peut-être un peu quelques négligences. J'en veux pour preuve un rapport de la Commission financière sur les comptes de l'exercice 2005 où même le chef du Service de la police des constructions a dû admettre

Séance de lundi 4 septembre 2006

que la Ville intervient souvent à la dernière dans l'entretien des bâtiments et que l'intervention tardive renchérit les travaux à cause des dégâts collatéraux. Il est effectivement temps que le Conseil communal gère mieux son patrimoine immobilier et qu'il soit conscient qu'en laissant aller les choses, cela coûte beaucoup plus cher à la collectivité qu'en entretenant régulièrement son patrimoine immobilier. Le groupe popvertssol accepte donc ce postulat.

M. Philippe Loup, porte-parole du groupe socialiste, déclare :

- J'abonde dans le sens du préopinant. Le groupe socialiste accepte aussi ce postulat et trouve tout à fait important que la Ville gère ses bâtiments avec un suivi qui ne soit pas celui de l'urgence, mais celui de la réalité des améliorations ou des rénovations à faire dans ses bâtiments. J'ai l'impression que le Conseil communal n'est pas tellement éloigné de ces décisions puisque, vous le savez, nous avons voté une planification financière et dans cette planification, il me semble qu'un objet traite de cela. Finalement, donc, allons tous, main dans la main, pour voter ce postulat.

M. Marc-André Bugnon, porte-parole du groupe udc, déclare :

- J'aurai juste une question. On nous a dit dans un débat ce soir, qu'une grande partie des actifs des immeubles de notre ville sont en mauvais état. Comment est-il possible que le Canton ait autorisé la réévaluation de ces immeubles en mauvais état? Est-il possible que nous ayons une liste des immeubles réévalués?

M. Gérald Comtesse, porte-parole du groupe libéral, déclare :

- Nous accepterons évidemment ce postulat, mais je vais tout de même faire une remarque d'ordre général. Mme la conseillère communale a dit tout à l'heure qu'effectivement, beaucoup d'immeubles étaient en mauvais état. Ils avaient peut-être été mal soignés au cours de ces dernières années, mais je vous fais remarquer qu'il faudrait quand même être conséquent car, Mme Garbani l'a dit, et on le sait bien dans le cadre de la planification financière, il n'y a que 300'000 francs par an qui sont prévus pour la rénovation du patrimoine. On sait bien que, par les temps qui courent, ce n'est pas grand chose. Par conséquent, il s'agira d'être conséquent avec le postulat dans les affaires financières.

M. Blaise Péquignot, porte-parole du groupe radical, déclare :

Séance de lundi 4 septembre 2006

- Simplement, au vu des interventions majoritaires concernant ce postulat je ne dirai que "ite missa est", (La messe est dite)!

Mme Valérie Garbani, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- Au nom du Conseil communal je remercie M. Comtesse de ses propos. Comme l'a relevé M. Loup, le Conseil communal est prêt à accepter ce postulat puisqu'il correspond à ses objectifs politiques décrits dans son programme 2006-2009. Un des objectifs du Conseil communal est d'entretenir son patrimoine bâti et non bâti et nous avons prévu un montant dans la planification financière quadriennale et dans le cadre du budget 2006. Je ne veux pas paraphraser, mais un inventaire de l'état d'entretien est effectivement nécessaire pour éviter le coup par coup qui coûte plus cher. Quels sont les biens que nous nous proposons de conserver, quels sont ceux que nous vous proposons de transformer, de démolir, voire d'aliéner? Comment l'Etat a pu réévaluer nos immeubles? Parce qu'il s'est fondé sur la valeur cadastrale et notre valeur au bilan ne correspondait pas à la valeur cadastrale. Le Conseil communal accepte volontiers ce postulat et nous remercions le groupe radical de l'avoir déposé car nous partageons les mêmes préoccupations. Le postulat a la teneur suivante :

"Après avoir établi un inventaire précis des bâtiments propriété de la Ville de Neuchâtel sous l'angle de leur entretien (dernière intervention, besoins actuels, futurs, etc.), le Conseil communal est prié d'étudier le coût précis des travaux d'entretien nécessaires pour remettre lesdits bâtiments dans un état conforme à leur destination et approprié à leur usage et de présenter un rapport sur la manière de procéder à cet entretien, autant au niveau du planning financier que d'un calendrier des travaux tenant compte des priorités ainsi dégagées".

Le président, **M. Nicolas de Pury** demande à l'assemblée de voter. Ce postulat est **accepté par 32 voix sans opposition.**

La séance est levée à 22 heures.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL:

Séance de lundi 4 septembre 2006

Le chancelier-rédacteur,

Le président,

Le secrétaire,

Rémy Voirol

Nicolas de Pury

Blaise Péquignot