



Réponse du Conseil communal à l'interpellation n°18-612 du groupe PLR intitulée « Villa Lardy : quels coûts, quelle utilité, mais surtout quel futur ? »

(Du 10 décembre 2018)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 18 juillet 2018, le groupe PLR, par M. Alexandre Brodard, a déposé l'interpellation écrite n°18-612 intitulée « Villa Lardy: quels coûts, quelle utilité, mais surtout quel futur ? » dont le contenu est le suivant:

« La Ville de Neuchâtel est devenue propriétaire de la Villa Lardy et de son domaine (env. 16'000 m² au total, à l'est de la colline Mail) par legs de feu Mme Thérèse-Marguerite Lardy, il y a de cela plus de 40 ans. La Ville est toutefois liée par des conditions (ou charges) posées par la défunte, à savoir d'utiliser la villa et son jardin pour les réceptions des autorités et de maintenir la partie arborisée en l'état. Ce legs a été accepté par le Conseil général lors de sa séance du 2 juin 1975, malgré des réticences formulées sur les coûts engendrés pour la Ville par les conditions posées. Si la Ville avait à l'époque refusé ce legs, la villa et son domaine seraient à notre connaissance revenus à différentes œuvres de bienfaisance de la région, héritières de Mme Lardy.

Or cette villa coûte effectivement depuis de très nombreuses années à la Ville. En effet, elle ne peut être louée ni utilisée librement, et ses frais d'entretien annuels ne sont pas négligeables. Cela alors qu'elle n'est pratiquement d'aucune utilité, la Ville disposant de suffisamment de locaux pour organiser ses réceptions. Cette villa reste donc semble-t-il vide la plupart du temps, à l'exception de l'appartement de fonction mis à disposition du concierge de la villa.

Cette situation n'est satisfaisante pour personne et il y a lieu de chercher une solution pour y remédier, dans le respect des dernières volontés de feu Mme Lardy.

Une solution possible pourrait être par exemple la négociation d'un accord avec les héritiers afin qu'ils renoncent à leurs droits au profit de la Ville. Les œuvres de bienfaisance concernées auraient tout intérêt à accepter un dédommagement, même très modeste, de la part de la Ville, en contrepartie de leurs droits. En effet, si la situation actuelle devait perdurer, elles ne toucheraient jamais le moindre argent. Alors que si elles acceptaient un accord, elles pourraient toucher en échange une certaine somme à déterminer, leur permettant de contribuer à la réalisation de leurs buts de bienfaisance. De son côté, la Ville pourrait être déliée des conditions du legs et pourrait alors chercher à rentabiliser la villa, par exemple en la louant, ou alors en la vendant, après avoir pris soin peut-être de séparer la partie boisée pour en rester propriétaire.

Cette solution pourrait satisfaire tout le monde et permettrait en outre de respecter les dernières volontés de la défunte, soit de favoriser les œuvres de bienfaisance de son choix et la Ville de Neuchâtel. D'autres solutions pourraient également évidemment être trouvées, pour autant qu'elles améliorent la situation actuelle.

Au vu de ce qui précède, les soussignés souhaitent par la présente interpellier le Conseil communal et lui demander des explications et des réponses aux questions suivantes:

- 1) Combien coûtent à la Ville la Villa Lardy et son domaine annuellement? Quels revenus de tiers rapportent-ils, et quelles charges (exploitation, entretien, intérêts, amortissements, etc.) engendrent-ils ?*
- 2) La Villa est-elle d'une quelconque utilité à la Ville ? Si oui laquelle ?*
- 3) Le Conseil communal sait-il qui sont les héritiers de Mme Thérèse Marguerite Lardy ? Des contacts sont-ils intervenus jusqu'à aujourd'hui avec eux dans le but de chercher une solution à cette situation insatisfaisante ?*
- 4) La solution consistant à trouver un accord avec les héritiers pour se défaire des conditions du legs et pouvoir utiliser de manière plus efficiente la Villa à l'avenir est-elle envisageable selon le Conseil communal ? Pense-t-il suivre cette voie ? Une autre solution est-elle envisageable selon lui ? Si oui, laquelle ? Sinon, quel avenir entrevoit-il pour cette villa ? »*

Le texte de l'interpellation valant développement écrit, la présente réponse est également apportée par écrit, en application de l'article 57 du règlement général de la Commune de Neuchâtel.

En introduction de sa réponse, notre Conseil souhaite préciser l'historique de la situation décrite en prémices de l'interpellation. En 1975, votre Autorité a en effet désigné une Commission spéciale qui a estimé à l'unanimité que *la Ville de Neuchâtel a un intérêt évident à devenir propriétaire de la propriété Lardy* (Rapport de la Commission spéciale concernant un legs de Mme Thérèse Marguerite Lardy, du 12 mai 1975), compte tenu de son emplacement, de son espace boisé et de sa valeur esthétique (bien que peu intéressante du point de vue architectural, l'édifice étant classé en catégorie 5).

À l'époque, la Commission s'était attachée à savoir s'il fallait accepter le legs, ou le refuser afin de le racheter aux œuvres de charité auxquelles il revenait: le but de cette opération était de se défaire des conditions posées par la légataire pour pouvoir exploiter la villa à d'autres fins que les réceptions. C'est, semble-t-il, un principe de moralité qui a fait pencher la balance vers une acceptation du legs aux conditions posées par sa défunte propriétaire.

Le bien-fonds 12513 sur lequel se trouve la Villa Lardy est issu d'une réunion en 1989 des biens-fonds 6980 et 8739, tous deux appartenant à la Ville. Le bien-fonds adjacent 17459 appartient également à la Ville : un muret sépare les deux espaces boisés.

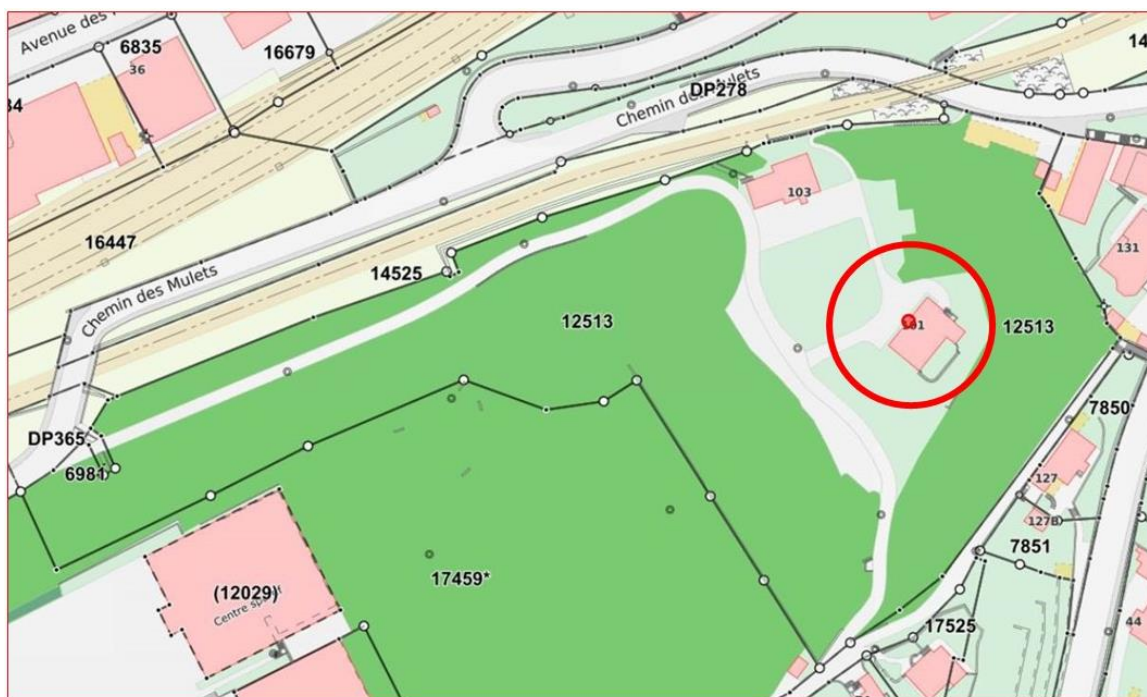


Figure 1 - Plan cadastral, situation de la Villa Lardy

1. Combien coûtent à la Ville la Villa Lardy et son domaine annuellement ? Quels revenus de tiers rapportent-ils, et quelles charges (exploitation, entretien, intérêts, amortissements, etc.) engendrent-ils ?

La Ville a investi 150'000.- francs pour la rénovation de la maison de maître (cf. Arrêté concernant un legs de Mme Thérèse Marguerite Lardy du 2 juin 1975). La propriété est inscrite au patrimoine administratif de la Ville : les frais d'entretien courant sont imputés au budget d'entretien du Service des bâtiments et du logement.

Sur les dernières années, on relèvera en 2014 un investissement de 28'074.- francs pour la pose de six paires de volets et la réfection des sols du logement, des escaliers extérieurs et de la terrasse sud. Pour les montants d'entretien lourd plus anciens, on pourra mentionner un changement de chaudière en 2008 (21'000.- francs). L'irrégularité des charges financières présentées dans le tableau ci-après est due à des rattrapages d'années antérieures. L'appartement loué par le concierge de la Villa génère quant à lui un revenu locatif de 13'200.- francs par année.

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Frais d'entretien courant	13'339	24'394	6'505	9'798	11'255	7'134
Frais d'entretien lourd	8'548	28'074	3'500	2'680	1'750	0
Charges financières annuelles	3'018	8'708	3'756	4'409	3'147	10'933
Frais annuels	24'907	61'177	13'762	16'888	16'153	18'068
Revenu locatif	-13'200	-13'200	-13'200	-13'200	-13'200	-13'200
Total CHF	11'707	47'977	562	3'688	2'953	4'868

2. La Villa est-elle d'une quelconque utilité à la Ville ? Si oui laquelle ?

La Ville a l'utilité de la Villa Lardy non seulement pour certaines de ses réceptions et cérémonies, mais encore pour différents types de réunions qu'elle organise pour son compte, tels que des formations continues, des conférences de presse, des expositions de projets ou encore des cérémonies officielles. En outre, les différents groupes représentés au sein de votre Autorité et les Commissions ont la possibilité d'y organiser leurs séances de travail.

Si la villa ne peut certes être louée par les particuliers à titre privé, elle peut être mise à disposition sur demande, lors d'évènements dont l'organisation incombe à des tiers et implique la Ville en tant qu'hôte. En effet, depuis 1975, la Villa Lardy a accueilli ponctuellement des remises de prix, des débats publics, des ateliers de musique, des concerts et des spectacles. Sur les dix dernières années, la Villa Lardy a accueilli en moyenne 9 à 10 évènements par an. L'édifice comporte enfin, en plus des pièces de réception, des locaux de conservation pour le Musée d'Art et d'Histoire et un appartement occupé à l'année par le locataire assumant la conciergerie.

L'espace entourant la Villa Lardy est un véritable poumon de verdure, très préservé, s'inscrivant dans un corridor écologique plus vaste s'étendant du Mail à Monruz. Il s'agit d'une forêt urbaine dont le mode de gestion reste aussi proche de la nature que possible afin de favoriser sa biodiversité. Concernant la faune, nous relevons que dans le secteur du Mail se trouve l'impressionnant et rare lucane cerf-volant. Les larves de cet insecte vivent dans le bois de chêne pourrissant (souches, branches) que recèle ce secteur. Une coupe d'entretien y a été réalisée en 2016 par le Service des forêts afin de supprimer les arbres dangereux et de favoriser le chêne.

Le Service des parcs et promenades effectue dans ce parc un passage de contrôle une à deux fois par année pour vérifier l'état sanitaire des arbres ou effectuer les arrosages d'arbres replantés. Le gazon est entretenu par le concierge de la Villa. Aussi les frais d'entretien du site se limitent-ils au strict minimum (en moyenne 800.- francs par an).

3. Le Conseil communal sait-il qui sont les héritiers de Mme Thérèse Marguerite Lardy ? Des contacts sont-ils intervenus jusqu'à aujourd'hui avec eux dans le but de chercher une solution à cette situation insatisfaisante ?

Au niveau de la descendance de la défunte, nous avons pu retrouver non pas des héritiers, car trop éloignés au niveau de la parenté, mais des descendants indirects de Mme Thérèse Marguerite Lardy. Toutes les lignées sont éteintes, sauf celle des petits enfants de la sœur de sa mère. Il s'agit de 4 frères et sœurs nés entre 1924 et 1930 dont 2 sont encore en vie. Ces 4 personnes ont des enfants (6) et des petits-enfants (12) dont certains habitent dans la région.

Si la Ville avait refusé le legs de la Villa Lardy, ou n'avait pu lui affecter la destination prévue, la Villa serait revenue aux six organisations caritatives désignées par le codicille au testament de Mme Thérèse Marguerite Lardy en copropriété sans charge, et pour un sixième à chacune. À notre connaissance, aucun contact n'a été établi entre ces organisations et la Ville.

4. La solution consistant à trouver un accord avec les héritiers pour se défaire des conditions du legs et pouvoir utiliser de manière plus efficiente la Villa à l'avenir est-elle envisageable selon le Conseil communal ? Pense-t-il suivre cette voie ? Une autre solution est-elle envisageable selon lui ? Si oui, laquelle ? Sinon, quel avenir entrevoit-il pour cette villa ?

Dans le cas de la Villa Lardy, une des conditions accompagnant le don est que l'édifice soit consacré aux réceptions des Autorités. Les vœux de Mme Thérèse Marguerite Lardy sont explicites: "*Je lègue ma propriété de Monruz à la Ville de Neuchâtel qui devra affecter la maison de maître et le jardin qui l'entoure aux réceptions de ses Autorités. Leur aspect ne pourra donc être modifié profondément. Les parties boisées devront être conservées.*" Le codicille au testament prévoit toutefois que si la Ville *ne veut pas ou ne peut pas conserver à ce legs la destination [assignée], elle aurait l'obligation de le remettre aux œuvres [de charité désignées] qui le recueillerait en copropriété.*

D'une manière générale, les charges (c'est-à-dire les conditions de donation) des legs aux personnes morales doivent être considérées comme perpétuelles, puisque les personnes morales ne sont pas sujettes à la mortalité. Cependant, les avis d'experts peuvent diverger selon les cas particuliers, par exemple si ces legs ont eu lieu avant l'entrée en vigueur de l'actuel Code civil et sont soumis à d'anciens droits cantonaux ; aussi les principes généraux sont-ils parfois contredits par les pratiques particulières.

Dans le cas de la Villa Lardy, il semblerait qu'une analyse approfondie pourrait établir certaines modalités permettant de se défaire des conditions associées au legs. La piste envisagée puis abandonnée par la Commission spéciale du Conseil général en 1975 semble en effet encore explorable : en s'accordant avec les six organisations caritatives désignées, la Ville pourrait renoncer à cette propriété, dans un premier temps, pour la racheter à ces organisations, dans un deuxième temps, et

ainsi se soustraire aux conditions posées par la défunte. Si la question du parc boisé dont la Ville n'a pas le droit de se défaire (loi cantonale sur les forêts, art.41) serait notamment à résoudre, une étude préliminaire porte à croire que la notion de bonne foi pourrait aussi être soulevée dans cette opération.

5. Conclusion

Au vu de l'usage et de l'utilité de la Villa et de la fonction écologique primordiale de son parc, notre Conseil souhaite fortement nuancer l'idée que la situation soit si insatisfaisante qu'il faille entreprendre des démarches afin de s'en défaire (question 3 et 4). De plus, nous rappellerons ici que la législation cantonale sur les forêts (art.41) interdit la vente des forêts publiques.

En regard de l'usage auquel la villa est destinée selon les vœux de Mme Thérèse Marguerite Lardy, sa vocation est pleinement remplie et son potentiel d'usage exploité autant que possible. Toutefois, nous convenons que les événements organisés dans l'édifice de la Villa Lardy se succèdent à une fréquence modérée, aussi notre Conseil souhaite-t-il promouvoir davantage cet espace. Nous proposons dans ce contexte d'interpréter les vœux de Mme Thérèse Marguerite Lardy, certes dans l'esprit plutôt qu'à la lettre.

Tout d'abord, afin de revaloriser ce lieu de réunion, notre Conseil encouragera davantage la tenue de manifestations impliquant la Ville en tant qu'hôte, aussi organisées par des tiers, comme il était déjà d'usage. Par ailleurs, le tissu associatif de la Ville, notamment en lien avec les assemblés citoyennes, pourra aussi en bénéficier.

Actuellement, le parc, ouvert et placé sous la sauvegarde du public, est visité par des promeneuses et promeneurs à des fins récréatives. Le caractère public de cet espace mérite d'être davantage explicité afin de le valoriser auprès des habitant-e-s du quartier comme lieu de délasserment. Nous veillerons à ce que les interventions sur les aménagements du parc et son accès rendent à futur ce lieu plus attractif. Il sera également bienvenu de le relier davantage aux cheminements et aux espaces avoisinants.

Enfin, nous soulignons que le revenu engendré par la location de l'appartement de la personne assurant la conciergerie n'est pas négligeable — la fonction du parc naturel qui l'entoure dans le corridor écologique du Mail restant, quant à elle, financièrement inestimable.

Pour ces motifs, notre Conseil n'envisage pas de se défaire de cette propriété et poursuit sa volonté de respecter les conditions du legs généreux de feu Mme Thérèse Marguerite Lardy. Nous vous remercions ainsi de prendre acte de cette réponse à l'interpellation n°18-612.

Neuchâtel, le 10 décembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol