

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour la transformation et l'assainissement des cuisines de la Maison du Concert

(Du 17 janvier 2005)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 12 mars 2001, votre Autorité a accepté un crédit de 450'000 francs pour la restauration des façades de l'immeuble sis rue de l'Hôtel-de-Ville 4 à Neuchâtel (ancien théâtre). Les travaux se sont déroulés de juin à octobre 2001, hormis une dernière intervention de peinture sur la façade est qu'il reste encore à réaliser. Le résultat est probant et visible de tous.

Depuis de nombreuses années, aucune intervention n'a été effectuée à l'intérieur du bâtiment que ce soit au titre d'entretien ou de rénovation.

1 Historique

Depuis sa construction, entre 1766 et 1769, par les frères Rosselet, maçons, pour le compte de la Société de musique fondée en 1755, le bâtiment a subi plusieurs interventions lesquelles ont peu modifié son aspect original extérieur. En 1861, le bâtiment s'est élargi de « quelques

pieds »¹ vers l'est, avec la construction d'un escalier extérieur qui a été supprimé en 1927. Quant à l'élargissement ouest est, il est difficile à dater. Il s'est fait en deux étapes, la loge à l'angle sud-ouest étant la plus ancienne. Nous pouvons cependant affirmer que la silhouette trapue de cette bâtisse, telle que nous la connaissons aujourd'hui, date de 1895. En 1983, des tirants ont été installés pour empêcher le mouvement vers l'extérieur de l'angle nord-est de ce bâtiment, probablement lié au trafic routier.

Si l'aspect extérieur du bâtiment a peu changé, les interventions intérieures, quant à elles, furent nombreuses. Les principaux souscripteurs, Abraham de Pury, Jean-Frédéric et Pierre-Alexandre DuPeyrou, devenus ensuite propriétaires, ont fait édifier un bâtiment de concert, dans le fossé s'étendant de la porte de Saint-Maurice à celle de l'Hôpital. La première transformation a été réalisée en 1796. Une première galerie de loges a été construite alors que les deux entrées en saillie ont été supprimées. Dès 1911, la salle a été louée pour accueillir ponctuellement des représentations cinématographiques. Par la suite, ce bâtiment a encore subi plusieurs transformations intérieures.

2 La Maison du Concert : un projet culturel global

La Maison du Concert est un projet culturel qui consiste à régénérer l'ancien Théâtre de la ville en lieu de création de spectacles et en lieu d'ouverture et de convivialité au cœur de la cité. La nature du bâtiment rendait déjà ce projet possible, l'évolution de la réalité culturelle en ville de Neuchâtel allait le rendre souhaitable.

2.1 Une nouvelle donne culturelle

Lancé en 1998, ce projet repose sur une analyse de la réalité culturelle en ville de Neuchâtel, en particulier de son évolution. Jusqu'alors, dans le domaine du spectacle, la ville comptait une institution unique, le Centre culturel neuchâtelois. Doté de moyens logistiques et financiers relativement importants, le CCN assumait toute une série de tâches et de mandats culturels. La Ville lui confiait, par exemple, l'organisation de la saison théâtrale.

C'est principalement par rapport et autour de ce pôle du CCN que s'est véritablement ouverte en quelques années, en ville, la « scène

¹ Citation tirée de « Les monuments d'art et d'histoire du Canton de Neuchâtel » de Jean Courvoisier, vol.I, Bâle, 1955

indépendante professionnelle » . Par la mise à disposition de sa salle, par le biais de parrainages et même de coproductions, le CCN a aidé des ensembles de danse et de théâtre à développer, entre autres avec l'appui de la Direction des affaires culturelles, leurs projets artistiques. La nécessité pour certaines compagnies indépendantes actives depuis plus ou moins longtemps en ville de Neuchâtel de disposer d'un lieu de création permanent s'est cependant rapidement fait sentir. En effet, en raison des coûts d'exploitation du Théâtre du Passage, la grande comme la petite salles sont difficilement accessibles aux acteurs culturels indépendants, dont les moyens financiers sont limités et ce en dépit des efforts déployés par la direction du Passage qui fait preuve d'ouverture à leur égard.

2.2 Un projet culturel original

L'ancien Théâtre s'est alors imposé comme une solution qui permettait aux fondateurs de la Maison du Concert, en centrant leur projet sur ce bâtiment, de concilier un double objectif : conserver au théâtre sa vocation historique et architecturale de lieu culturel et donner un toit à des ensembles indépendants pour créer des spectacles.

Dès sa conception, en 1998, le projet culturel de la Maison du Concert a reposé sur une approche globale de l'ancien théâtre, de l'occupation de ses espaces aussi bien que de leur exploitation. Il a d'emblée comporté un volet artistique et un volet commercial, et c'est là que réside son originalité : à l'exploitation du théâtre proprement dit et de ses espaces servants comme lieux de création, est solidairement liée l'exploitation d'un établissements public, non seulement comme lieu de convivialité mais aussi comme pilier de rendement de la Maison du Concert.

En juin 2000, nous avons pris la décision de louer à l'Association Le Concert, nouvellement fondée, l'ancien théâtre et ses espaces servants. L'Association a pris possession des lieux en septembre 2000. Le bail a été signé le 28 février 2001, le loyer par 2'000 francs par mois, frais accessoires en sus, étant dû dès le 1^{er} janvier 2001. Cette association, qui comptait alors sept ensembles, a concrétisé le volet artistique de son projet en exploitant les lieux sur la base d'une Charte des utilisateurs.

Le bail portant sur la location des établissements publics, conclu avec la société Etablissements de l'Escale SA, le 29 juillet 1993, se terminait le 30 juin 2003. Par convention du 22 décembre 2000, les parties ont convenu d'une prolongation unique dudit bail au 31 décembre 2003. La société Etablissements de l'Escale SA a cependant déposé, le 31 octobre 2003, une requête tendant à une nouvelle prolongation du bail

jusqu'au 31 décembre 2009, requête déclarée irrecevable par décision de l'Autorité régionale de conciliation du 23 janvier 2004. La société Etablissements de l'Escale SA a alors émis, en septembre 2004, d'autres prétentions à l'égard de la Ville, fondées sur un avenant au bail à loyer daté du 27 octobre 1997. Dite société a finalement libéré progressivement les lieux dans le courant du mois de décembre 2004, après signature, le 1^{er} octobre 2004, d'une convention avec la Ville mettant fin à tout litige. Les établissements publics étant aujourd'hui enfin devenus vacants, l'Association « Maison du Concert » peut concrétiser le volet commercial de son projet.

La Ville loue encore deux vitrines en façade, ainsi qu'une surface commerciale dans l'angle sud-ouest.

2.3 Un théâtre performant

Privé jusqu'alors de son volet commercial, le projet de la Maison du Concert est porté à la fois artistiquement et financièrement, depuis septembre 2000, par les seuls ensembles fondateurs qui y résident, passés très tôt de sept à quatre : la Compagnie Aloïs Troll, la Compagnie Tap'nads, le Théâtre des Gens et le Théâtre Rumeur. Deux ensembles qui faisaient à l'origine partie de l'association – la compagnie de danse Objets Fax et la troupe de théâtre Tumulte – ont préféré poursuivre seuls leur parcours.

Parallèlement à la création de leurs spectacles, les résidents ont effectué, à leur charge et bénévolement, un nombre important de travaux d'aménagement intérieur, notamment: mise à niveau du plancher et obscurcissement de la salle, rafraîchissement du foyer, démontage des sièges et de la serrurerie scénique. Grâce à un don de la Loterie Romande, ils ont pu acquérir du matériel d'équipement. Cela a représenté près de 1980 heures de travail pour les résidents qui se sont acquittés, en sus, de fournitures pour près de 20'000 francs. De l'ancien et vétuste théâtre qu'elle était, la Maison du Concert est ainsi devenue un outil performant: d'une jauge maximale de 200 spectateurs, elle dispose de 2 grils techniques et de gradins facilement amovibles, offrant un espace théâtral variable et fonctionnel.

En l'état, le projet de la Maison du Concert n'est guère viable, en dépit de l'octroi par votre Conseil, le 6 décembre 2004, d'une subvention ordinaire au fonctionnement de 35'000 francs. En effet, les résidents doivent prélever sur leurs budgets de création les coûts afférents aux charges d'exploitation. Le moment est donc venu d'activer le volet commercial du projet.

2.4 Un nouvel organigramme

Avec la reprise de l'exploitation de l'établissement public sis au sud du bâtiment, le projet de la Maison du Concert retrouve sa cohérence. Le nom, la Maison du Concert, identifiera désormais, dans son unité architecturale, le bâtiment au projet qu'il abrite : *le théâtre*, comme lieu de résidence et de création de plusieurs ensembles indépendants, *le café-restaurant*, comme lieu d'ouverture.

Cette extension de l'activité de la Maison du Concert impliquera cependant une nouvelle organisation interne : locataire du bâtiment, l'association Le Concert demeurera l'instance faîtière de la Maison du Concert, dont le but, défini par ses statuts, reste le but général du projet : *« conserver à l'ancien théâtre sa vocation originelle de lieu culturel en y aménageant et en y maintenant des locaux permettant à tout artiste ou ensemble artistique professionnel de théâtre, de danse et de musique, dont l'activité est principalement implantée en ville de Neuchâtel, de disposer d'espaces de création, de répétitions et de représentations. »*

Signataires d'une Charte ratifiée par l'association Le Concert, aux termes de laquelle ils reconnaissent leurs droits et leurs devoirs, les résidents sont chargés du fonctionnement et de l'exploitation du *théâtre* de la Maison du Concert.

Par définition, le but de l'association Le Concert est non lucratif. Elle ne peut donc gérer un établissement public à but lucratif. Il convient de séparer l'activité commerciale de l'activité artistique. Un nouvel organe a ainsi été constitué le 27 août 2004, sous la forme d'une coopérative. La coopérative assurera la pérennité de l'exploitation de l'établissement public et sa conformité au but culturel, également en cas de changement du titulaire de la patente. Elle garantira également une surveillance sur la bonne gestion de l'établissement. La coopérative versera les bénéfices de son activité à l'association Le Concert et sous-louera à cette dernière l'établissement public. Le titulaire de la patente sera lié par contrat de travail à la coopérative. Cette structure permettra de poursuivre un but lucratif tout en respectant le but idéal du projet global. Consulté, le service cantonal du commerce et des patentes a convenu de la pertinence de cette forme juridique dans le cas d'espèce.

2.5 Le café-restaurant et la cave

Le café-restaurant de la Maison du Concert aura le profil d'un lieu public ouvert sept jours sur sept aux diverses clientèles de la journée, avec une restauration simple et de goût, accessible aux petites bourses. Sa

décoration intérieure portera la marque de son appartenance à la Maison du Concert et les signes d'une présence artistique. En retour, les résidents contribueront à faire vivre ce lieu, par leur présence et leur activité.

Quant à la cave, la reprise de son exploitation sous une autre forme que celle d'un cabaret nécessite un changement d'affectation du lieu. Une mise en conformité implique des travaux lourds dont les coûts sont estimés au minimum à 600'000 francs. Ce pan du projet est ainsi différé. Une utilisation occasionnelle de la cave par l'Association Le Concert pour y organiser des manifestations culturelles devra être soumise à la délivrance d'autorisations casuelles, en particulier de la part du Service d'hygiène et de prévention du feu (SHPF).

2.6 L'aménagement intérieur de la salle du café-restaurant

L'équipement intérieur de la salle, d'environ 70 places, consistera pour l'essentiel en un mobilier traditionnel ou éventuellement de récupération, offrant une ou plusieurs grandes tables pour des groupes ou des tables plus intimistes. Il est prévu une zone pour les enfants. La décoration de la salle pourra changer en fonction des créations qui ont lieu dans le théâtre. L'espace de la salle sera orienté par rapport à un grand bar avec zinc et miroir.

L'aménagement intérieur de la salle sera conduit par l'architecte-conseil de l'association Le Concert, et son financement incombera à la société coopérative mentionnée plus haut, par le biais de prélèvements sur le capital provenant des parts sociales de la coopérative et sur la commission résultant du contrat brasserie, ainsi que par un don de la Loterie romande.

Les coûts de ces équipements correspondent à l'estimation suivante :

	Fr.
Meubles	57'000
Equipement vestiaire et rayonnage	1'000
Bar existant, transformation	15'000
Bar nouveau	17'000
Tables et chaises	24'000
Luminaires	15'000

Textiles	2'000
Rideaux et accessoires	12'000
Appareils	23'000
Caisse enregistreuse	7'000
Machine à café	9'000
Machine à glace	2'000
Sonorisation	5'000
Petit inventaire	4'000
Honoraires	<u>11'000</u>
Total	122'000
	=====

Un inventaire des meubles garnissant les locaux fera l'objet d'un avenant au bail à loyer dans la perspective éventuelle de l'exercice par le bailleur de son droit de rétention en garantie du loyer et des frais accessoires.

3 Descriptif des travaux

3.1 Introduction

L'étude de transformation concerne le périmètre de l'établissement public sud, anciennement appelé Escale et dernièrement Silver Café. Le parti architectural est simple et n'a pas été modifié depuis des décennies.

Plein-pied :	Salle brasserie	66 m ²	env. 50 places
	Arrière-salle depuis 1997	27 m ²	env. 20 places
	Dégagement cuisine	20 m ²	
	Cuisine	34 m ²	
	Chambre froide	2,5 m ²	
	Sanitaires hommes et femmes	9,2 m ²	
	Sous-sol stock	66 m ²	
	Terrasse	31 m ²	

La distribution des espaces, les matériaux du second-œuvre, les techniques sanitaires et la ventilation sont anciens et ne satisfont plus aux conditions d'hygiène et de salubrité. Les équipements techniques d'exploitation (bar, cuisine, stock, chambre froide) sont dans un état tel

qu'ils ne sont plus récupérables. En 1997, suite à la demande du Service d'hygiène et de prévention du feu (SHPF), un compartimentage a été réalisé entre l'établissement public sis au sud et le cabaret, par l'exécution d'un mur coupe-feu et la pose d'une porte résistant au feu.

Aujourd'hui, cet établissement est vétuste par les matériaux qui le composent, insalubre par son état et inexploitable en tant que restaurant et débit de boissons.

Il est à noter que ces travaux de rénovation des lieux et plus particulièrement des cuisines sont incontournables si nous désirons relouer cet établissement. Une décision du SHPF, datée de juillet 2002, informait la gérance des bâtiments qu'à l'expiration du prochain bail, d'importants travaux devront être envisagés avant la conclusion d'un nouveau bail.

Il est donc important de réaliser ces travaux au plus vite, afin qu'un nouveau gérant puisse exploiter ce lieu et que la Ville de Neuchâtel, en tant que propriétaire, puisse recouvrer une location.

Pour le cas où le théâtre et l'établissement public sis au sud devaient être loués à deux locataires différents, il serait nécessaire, selon les remarques formulées par les services communaux de la police des constructions et de la salubrité, d'engager des travaux d'isolement périphérique des locaux, soit d'entreprendre une transformation lourde, pour éviter les nuisances sonores réciproques. Il faudrait notamment reconsidérer le réseau électrique complet du plafond et l'ensemble de la ventilation et sa distribution. Par rapport à la demande de crédit qui vous est soumise, les coûts additionnels générés par ces travaux supplémentaires sont estimés au minimum à 200'000 francs.

3.2 Projet

L'Association Le Concert désire faire revivre cet établissement dans le même espace. Le concept est simple et évolutif. La première priorité est de restaurer ce lieu en le mettant en conformité dans son parti architectural existant, soit :

- Restaurer la salle de brasserie et son bar,
- Remettre en état la cuisine pour l'élaboration d'une petite restauration,
- Assainir les espaces servants, dégagement et sous-sol,
- Assainir les sanitaires,
- Maintenir la terrasse,
- Mettre en conformité les canalisations et le réseau électrique.

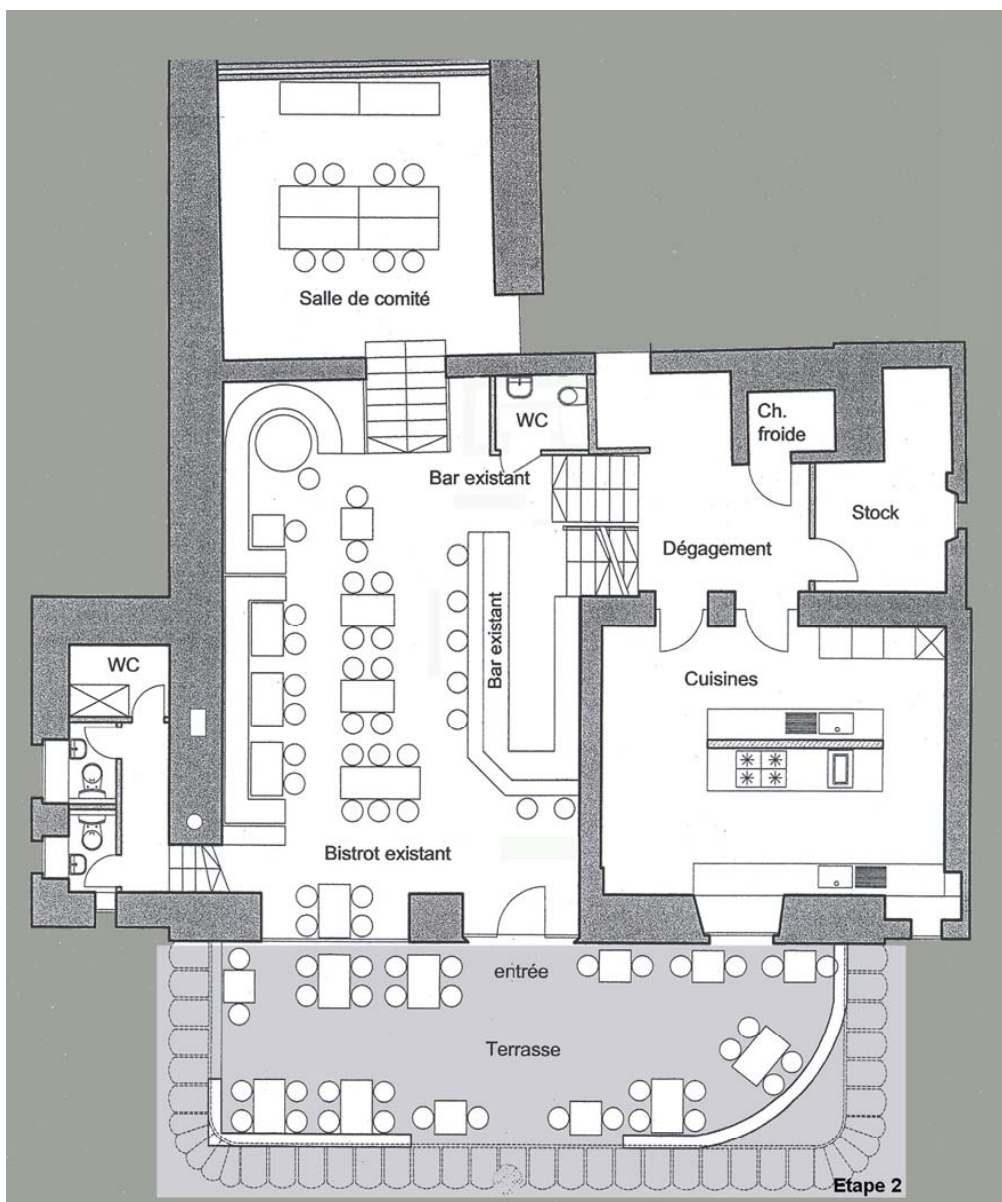


Fig. 1 - Projet d'aménagement

Cette étape permettra d'assainir l'état existant et de rendre conforme à l'exploitation l'établissement public actuel.

3.2.1 Aménagement de la salle brasserie

Le concept d'aménagement se veut simple et utilise les espaces existants afin d'éviter une transformation lourde. Il s'agit de rénover les éléments existants pour satisfaire aux normes de sécurité et de conformité. Ce concept est étroitement lié au projet de l'Association Le Concert et n'est donc pas intégralement adapté à la gestion de cet établissement public par d'autres exploitants animés. L'organisation spatiale de la brasserie sera maintenue, seuls les matériaux de second-oeuvre, planchers, parois, plafonds, seront refaits. Le bar et le comptoir

seront restaurés afin de satisfaire les conditions d'hygiène en la matière.

Cet espace d'accueil aura pour but d'ouvrir la Maison du Concert à la ville par l'aménagement d'espaces libres à l'exposition d'informations culturelles régionales et nationales et ceci dans un décor réversible. Ce lieu devra, par son traitement architectural, être ouvert à tous, offrir des services et un accueil qui n'existent pas encore dans notre ville.

C'est dans cet espace qu'il est prévu la création de sanitaires accessibles aux personnes handicapées. Le montant de ces travaux est relativement élevé, étant donné qu'il n'existe aucune alimentation, ventilation et canalisation dans la seule zone pouvant recevoir une telle infrastructure. La transformation des sanitaires actuels n'est pas possible. Des problèmes de niveaux et de proportions nous obligent à en créer dans la salle de l'établissement.

3.2.2 Aménagement de la cuisine

La cuisine sera restaurée pour recevoir des appareils pour la confection d'une restauration simple de brasserie.

En première étape, son équipement sera dimensionné pour la salle de brasserie actuelle. L'assainissement de la cuisine permettra tout développement futur, notamment l'augmentation des repas de jour. Les travaux d'aménagement de la cuisine comprennent toutes les prestations de mise en conformité exigées par la salubrité publique.

3.2.3 Les espaces servants

Les dégagements et stocks de marchandises seront remis en état de manière simple, les locaux nettoyés et repeints, des vestiaires aménagés pour le personnel et les sanitaires homme et femme restaurés.

3.3 Synthèse du projet

Le projet consiste à rénover cet établissement de manière à pouvoir le mettre en exploitation publique. Afin de limiter les coûts d'investissement, l'Association Le Concert a décidé de ne pas demander de plus-value sur le parti architectural et sur le confort. Les matériaux, les techniques d'exploitation seront simples et standards. La distribution technique sera conforme à la législation en vigueur, le tout prévoira des développements futurs, à réaliser selon les performances et les compétences d'exploitation.

4 Coût des travaux	Fr.
4.1 Restauration intérieure	
Travaux préparatoires	14'000
Petites démolitions, galandages, percements, Démontages, protections, installations de chantier	14'000
Bâtiment	103'000
Maçonnerie, divers	15'000
Remise en état électricité	10'000
Remise en état des sanitaires	11'000
Crépis, menuiserie et serrurerie	22'000
Revêtements de sol, plafond, peinture et nettoyage	45'000
Equipements d'exploitation	24'000
Alimentations bar, menuiserie des équipements, Vitrages et peinture des éléments	24'000
Frais secondaires	57'000
Autorisation, assurance, reproduction, relevés	12'000
Divers, réserves, imprévus	17'000
Honoraires mandataires	<u>28'000</u>
Total	198'000
4.2 Aménagement de la cuisine	
Travaux préparatoires	5'000
Démolition et démontage techniques	5'000
Bâtiment	134'000
Maçonnerie, percements, rhabillages, canalisations	11'000
Distribution électrique	10'000
Ventilation et hotte	25'000
Distribution sanitaire	7'000
Agencement « appareils et inox »	60'000
Menuiserie, revêtements parois et sols, peinture	21'000

Equipement d'exploitation	12'000
Séparateur à graisse et canalisations	12'000
Frais secondaires	26'000
Autorisation, reproduction, assurances	5'000
Honoraires des mandataires	<u>21'000</u>
Total	177'000

4.3 Création de sanitaires pour personnes handicapées

Travaux préparatoires	9'000
Démolition et démontages techniques	9'000
Bâtiment	30'500
Maçonnerie, percements, rhabillages, canalisations	8'000
Distribution électrique	4'200
Ventilation	2'300
Distribution sanitaire et appareils	7'000
Crépis et carrelages	9'000
Frais secondaires	5'500
Divers et imprévus	2'500
Honoraires des mandataires	<u>3'000</u>
Total	45'000

4.4 Récapitulatif des travaux	Fr.
4.1 Restauration intérieure	198'000
4.2 Restauration et aménagements cuisine	177'000
4.3 Création de sanitaires pour handicapés	<u>45'000</u>
TOTAL GENERAL	420'000
	=====

5 Développement durable

En élaborant son Agenda 21, la Ville de Neuchâtel s'est engagée dans un processus visant à favoriser et à encourager le développement durable. Ce projet de transformation et d'assainissement d'une partie d'un bâtiment significatif du patrimoine neuchâtelois, est organisé en fonction des trois critères du développement durable, soit:

5.1 Critères économiques

Comme nous le pratiquons depuis de nombreuses années, le rapport qualité-prix (achat, utilisation, élimination des déchets) et la diversité des fournisseurs seront pris en compte. La méthode de restauration et de rénovation mise en place depuis plusieurs projets, en collaboration avec le Service de la protection des monuments et des sites de l'Etat, nous permet de rationaliser l'étude, la planification et le déroulement du chantier. Cette approche est indépendante de l'objet. L'ensemble du projet de rénovation intérieure et extérieure du bâtiment repose sur un partenariat entre la collectivité publique et l'association Le Concert.

5.2 Critères sociaux

Selon notre pratique usuelle et en conformité avec la loi sur les marchés publics, nous procédons au contrôle du respect par les mandataires et les entreprises des usages professionnels, de la formation, de la protection de la santé et de la concurrence équitable.

5.3 Critères environnementaux

A l'occasion des travaux de restauration des façades de la Maison du Concert qui ont été réalisés en 2001, une amélioration du bilan énergétique du bâtiment a été obtenue par le remplacement des fenêtres en façades est, nord et ouest.

A la même époque, le Service des bâtiments, en collaboration avec le délégué communal à l'énergie, a procédé à une évaluation des installations techniques du chauffage de l'édifice. Vu leur vétusté, les pompes de circulation ont été remplacées et la régulation de chauffage de la salle de spectacles a été entièrement renouvelée.

L'efficacité de ces différentes mesures d'assainissement est intéressante, puisque l'évolution de la consommation d'énergie de chauffage de l'édifice montre une diminution des besoins de plus de 20

%

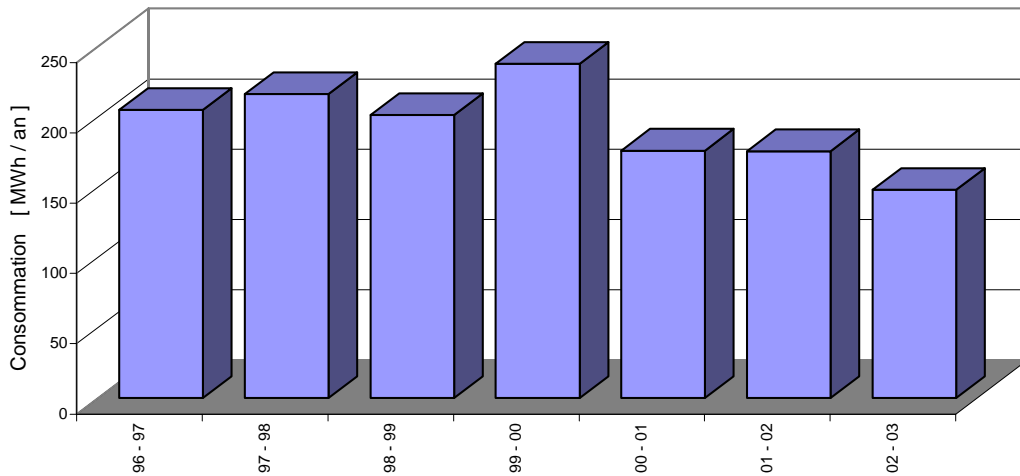


Fig. 2 - Évolution de la consommation d'énergie de chauffage de la Maison du Concert depuis 1996.

Entre 1996 et 2000, la consommation annuelle moyenne était de 215 MWh/an, ce qui représente l'équivalent de 21'500 litres de mazout. Entre 2000 et 2003, cette mesure s'établit à 167 MWh/an, soit 16'700 litres de mazout par an. Les économies de combustible se montent à 23 %, soit l'équivalent de 5'000 litres de mazout par année, ce qui se traduit également par une diminution des émissions de CO₂ de plus de 10 tonnes par année !

Afin de caractériser les performances énergétiques globales d'un bâtiment, on détermine son indice de dépense d'énergie thermique. Cette grandeur est définie comme étant le rapport entre la consommation annuelle d'énergie et la surface de référence énergétique du bâtiment (surface de plancher corrigée en fonction de la hauteur des locaux). Pour la Maison du Concert, on trouve la valeur de 8.7 (312 MJ/m² an pour les spécialistes), ce qui est une très bonne valeur. En effet, cette construction ancienne répond aux exigences sévères d'isolation thermique de l'actuelle loi cantonale sur l'énergie pour un bâtiment neuf ! Le fait que le bâtiment soit raccordé au réseau de chauffage urbain des Terreaux (rendement élevé de l'échangeur de chaleur) et que la construction est d'une structure très massive (inertie thermique très favorable) explique ce phénomène.

Concernant les travaux qui seront réalisés dans le cadre de la présente demande de crédit, on relèvera que des réflexions ont déjà été menées ou seront encore entreprises sur les points particuliers suivants :

La ventilation de la cuisine est entièrement assainie, mais reste très modeste (les plats cuisinés proposés restent simples et ne nécessitent pas une installation « industrielle »).

La ventilation existante du restaurant n'est pas modifiée vu la taille modeste de l'établissement.

Le choix des nouveaux appareils sera réalisé en tenant compte de leurs performances énergétiques :

- le plan de cuisson sera alimenté au gaz naturel,
- les appareils de type frigo, congélateur, lave-vaisselle ou machine à café seront choisis sur la base de l'EtiquetteEnergie (appareils de catégorie A uniquement),
- le choix de l'éclairage portera sur des luminaires à haut rendement énergétique.

L'ensemble de la démarche ainsi proposée conduira à améliorer encore le comportement énergétique déjà favorable de cet édifice dans le respect du développement durable.

6 Calendrier de l'opération

Il faudra compter environ 2 mois pour la phase d'étude du projet définitif, la préparation à l'exécution ainsi que pour la phase des appels d'offres en procédure sur invitation ou de gré à gré.

Suivront les travaux proprement dits, à savoir :

- Travaux préparatoires tels que : installations de chantier, maçonnerie, techniques chauffage-ventilation- sanitaire-électricité : environ 1 mois et demi.
- Aménagements intérieurs tels que : crépissage, peinture, revêtement de sol, menuiserie : environ deux mois.
- Equipement d'exploitation tels que : alimentation du bar, séparateur à graisse, peinture et menuiserie des éléments et équipements des cuisines : environ 1 mois et demi.
- Ameublement et décoration par l'exploitant : environ 1 mois.

En résumé, et en tenant compte des travaux qui se chevaucheront, il se passera environ quatre mois depuis le début des travaux préparatoires jusqu'à la fin de l'ameublement.

L'ensemble de l'opération, si votre Autorité adopte cette demande de crédit, prendrait 7 mois.

7 Aspects financiers

7.1 Investissements

Le budget des investissements 2004 prévoit un crédit de 300'000 francs pour la transformation et l'assainissement des cuisines de la Maison du Concert, dont 200'000 francs à dépenser en 2004. La création de sanitaires pour personnes handicapées n'a pas été planifiée initialement. Or, la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004, confère un droit subjectif aux personnes handicapées, notamment celui de demander aux autorités qu'elles s'abstiennent de commettre une inégalité lors de construction ou de rénovation d'une construction accessible au public.

Dans le cadre du budget des investissements 2005, nous avons maintenu le montant de 300'000 francs et la dépense de 200'000 en 2004, tout en indiquant une nouvelle dépense de 220'000 francs en 2005.

L'investissement global étant augmenté, en application de l'art. 159 al. 1 du règlement général de la commune, la Commission financière sera consultée.

7.2 Rentabilité

Les valeurs de l'immeuble sont les suivantes.

Valeur d'assurance actuelle	4'900'000.—
Valeur cadastrale actuelle	2'165'000.—
Valeur cadastrale future	env. 2'180'000.—
Valeur au bilan du bâtiment	2'158'414.—

Après cette intervention, la valeur cadastrale sera réévaluée.

Les charges financières de cet investissement sont les suivantes :

Investissement	420'000.—
Amortissement, taux 7 %	- 29'400.—
Intérêt, taux 3,556 %	- 14'900.—
Frais d'entretien (1 % sur la valeur au bilan)	- 21'600.--
<hr/>	
Charges financières et d'entretien	- 65'900
Amortissement en cours (rénovation des façades en 2001)	- 45'000
Intérêts passifs en cours (3,556 %)	- 89'000
<hr/>	
Charges financières totales	- 199'900

Conformément aux directives du Service des communes, le taux d'amortissement pris en considération sera un taux moyen de 7 %. Quant au taux applicable aux intérêts passifs, il s'agit du taux usuel lequel tient compte de l'ensemble des passifs de la Ville (emprunts à court, moyen et long termes) calculé sur la base du budget des investissements.

En tenant compte de la vétusté des locaux, les loyers encaissés jusqu'alors se montaient, annuellement et sans les charges, à 46'200 francs pour les deux établissements publics (café-restaurant et cabaret), à 9'240 francs pour les deux locaux avec vitrines et la surface

commerciale, et à 24'000 francs pour les locaux occupés par l'Association Le Concert , soit au total 79'440 francs.

Le loyer net dû par l'association Le Concert pour la location de l'établissement public sis au sud sera de 76'000 annuellement, frais accessoires en sus. Ce montant a été fixé sur la base de critères économiques et financiers, tels que les directives de Gastrosuisse, les charges financières résultant de la présente demande de crédit et l'état actuel des lieux. Il correspond au montant prévisible, après travaux, annoncé à l'association Le Concert lors des premières discussions sur le volet commercial de son projet.

Compte tenu d'une augmentation du revenu locatif de 29'800 francs, mais également d'une augmentation des charges financières de 44'300 francs :

- Revenu locatif	109'240
- Revenu net annuel	
(charges financières ./ .revenu locatif	
soit 199'900 ./ . 109'240)	- 90'660
- Rendement brut (revenu locatif divisé	
par la valeur au bilan, soit	
109'240 : 2'158.414)	5 %
- Rendement net	
(revenu net divisé par la valeur au bilan	
soit – 90'660 : 2'158.414)	- 4 %

Le rendement brut du bâtiment sera de 5 %. Si celui-ci n'est pas élevé, il est cependant en progression par rapport à celui de 2001, soit 3,7 % (79'440 francs d'état locatif (9'240 + 24'000 + 46'200) divisé par la valeur au bilan de 2'158.414).

Par contre, le rendement net, qui était de – 0,8 % en 2001 (charges

financières de 98'415 francs ./ revenu locatif de 79'440 divisé par la valeur au bilan de 2'158.414) passera à – 4 % pour la totalité du bâtiment. Cependant, les frais financiers, par 199'900 francs en sont la part prépondérante. La part importante des intérêts passifs ainsi que l'amortissement proviennent de la reprise par la Ville en 1997 du bâtiment de l'ancien Théâtre, propriété alors de « la Société des Concerts ». Le 100 % des intérêts de cette reprise (2'158'000 francs) a été considéré.

Les crédits étant cependant amortis en 10 ans, cela permettra de diminuer les charges financières annuelles du bâtiment de 53'000 francs environ dès 2012. On se rapprochera alors d'un équilibre financier, la location étant quant à elle indexée au coût de la vie.

A contrario, ne pas poursuivre les investissements engagés et laisser le bâtiment quasi vide impliquerait de devoir dépenser annuellement, 134'000 francs de charges d'intérêts passifs et d'amortissement, sans importantes rentrées financières. Quant à une location à deux locataires différents, elle impliquerait un nouvel investissement d'au moins 200'000 francs destiné à entreprendre des travaux lourds d'isolement périphérique des locaux.

Il est donc manifestement préférable de poursuivre les investissements engagés pour pouvoir redonner à ce bâtiment à la fois une activité culturelle et commerciale et de permettre à l'Association Le Concert de financer, à terme, ses activités de création.

8. Conclusion

Compte tenu :

- de l'histoire et de la qualité du bâtiment de la Maison du Concert,
- de l'intérêt du projet culturel et de l'établissement public lié à celui-ci,
- de la mise en conformité du bâtiment et de sa rénovation,
- du devis présenté, proposant un projet simple et raisonnable,
- du respect de critères de développement durable,

il nous apparaît qu'il est opportun de réaliser maintenant cette opération.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de bien vouloir adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 17 janvier 2005

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Françoise Jeanneret

Rémy Voirol

PROJET

Arrêté concernant une demande de crédit pour la transformation et l'assainissement des cuisines de la Maison du Concert

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Un crédit de 420'000 francs est accordé au Conseil communal pour la transformation et l'assainissement des cuisines de la Maison du Concert sise au n°4 de la rue de l'Hôtel-de-Ville.

Art.2.- L'investissement net fera l'objet d'un amortissement annuel de 7 %. La charge financière sera imputée à la Section de l'urbanisme.

Art.3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.