



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le cautionnement d'un prêt à la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de La Coudre

(Du 13 décembre 2005)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Depuis plus de 15 ans, l'association Ateliers Phénix (anciennement Atelier-Buanderie) œuvre dans le domaine de l'insertion professionnelle et sociale. Au cours de ces années, elle a développé de nombreuses activités qui, pour la plupart, sont au service des collectivités publiques, des services sociaux et de leurs usagers¹.

¹ Voir le rapport du Conseil communal au Conseil général, du 24 août 1998, concernant la politique sociale de la Ville de Neuchâtel, pages 4 à 6.

Parmi celles-ci, on peut notamment mettre en exergue :

1. Le ramassage du papier dans l'Administration communale et cantonale
2. Le ramassage du papier et du verre chez les personnes âgées.
3. La restauration de jouets en faveur des crèches et garderies (en collaboration avec la FRC).
4. Le tri, le recyclage et l'élimination de matériaux et appareils électriques ou électroniques, en collaboration avec le Service de la voirie et la Société Job Eco SA.
5. Les déménagements et les nettoyages d'appartements à destination de personnes dépendantes des services sociaux.
6. La gestion d'un garde-meubles, principalement en faveur des personnes expulsées.
7. Le nettoyage du linge des personnes dépendantes de l'action sociale âgées ou handicapées (plus de 1'000 clients par mois).
8. Depuis cette année, la maintenance des vélos dans le cadre de l'opération « Neuchâtel Roule ».

A titre d'exemple, le rapport d'activité de l'association mentionne quelques chiffres qui permettent d'évaluer le volume de travail effectué par les différentes équipes du programme : pour l'année 2004, 135 t de papier, 37 t de verre, 64 t de bois, 34 t de fer, 16 t de divers matériaux ont été recyclés.

L'association Ateliers Phénix est financée pour moitié environ par le biais des recettes directes d'exploitation des activités susmentionnées, le solde étant assuré par l'assurance-chômage fédérale et le Fonds cantonal des mesures d'intégration professionnelle. Compte tenu de l'importance des prestations qu'elle fournit à la Ville de Neuchâtel, l'association reçoit une contribution annuelle forfaitaire de 50'000 francs, contribution qui lui permet de compléter l'encadrement socioprofessionnel des participants au programme.

Au mois d'octobre 2005, 50 personnes bénéficiaient de mesures de réinsertion sociale et professionnelle, selon les différents régimes suivants :

Genre de mesure	Femmes	Hommes	Total
Assurance-chômage et MIP	14	12	26
ISP (aide sociale)	7	15	22
TIG (travail d'intérêt général)		2	2

Le personnel d'encadrement spécialisé est composé d'un directeur de programme, de trois chefs de groupe, d'une animatrice sociale, d'une employée de buanderie, ainsi que d'une secrétaire. Depuis deux ans maintenant, un effort particulier de formation est entrepris, afin que plusieurs titulaires acquièrent une formation socioprofessionnelle de niveau tertiaire.

2. Création de la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle

La problématique de l'insertion sociale et professionnelle des personnes en situation de fragilité constitue un enjeu de société majeur face à la compétitivité sans cesse croissante exigée sur le marché du travail.

La Ville de Neuchâtel a fait œuvre de pionnier en la matière en développant ou en soutenant depuis quinze ans un nombre important de mesures destinées à favoriser le retour à l'emploi et à lutter contre l'exclusion.

La création d'une fondation pour l'insertion socioprofessionnelle permettra de réunir plusieurs acteurs publics et privés concernés par cette thématique, au rang desquels figureront notamment l'Université et la Haute école sociale et pédagogique de Lausanne. Il s'agira également pour la fondation d'associer à ses actions concrètes des représentants de l'économie régionale, afin d'être mieux en phase avec les attentes, besoins et possibilités de celle-ci.

Les buts principaux qu'elle poursuivra peuvent se résumer ainsi :

- Soutenir l'association Ateliers Phénix dans la réalisation de son programme d'emplois temporaires par la mise à disposition d'une infrastructure immobilière et technique adaptée à ses activités ;
- Attribuer à l'association ou à d'autres mesures soutenues par la Ville de Neuchâtel des travaux d'entretien ou d'amélioration de son patrimoine immobilier qui permettent aux participants d'acquérir des compétences pratiques dans divers métiers, valorisables ensuite sur le marché du travail ;

- Développer une plate-forme de réflexion et d'étude, notamment à destination des Hautes écoles partenaires, sur les actions et moyens d'insertion à développer, les nouvelles formes de partage du travail, l'émergence des emplois dits de proximité et l'avènement d'entreprises sociales.

3. Immeubles

Depuis 8 ans, l'association occupe le bâtiment de l'ancienne cantine FAVAG, situé au 36, rue de Monruz. Un contrat à l'amiable permet à l'association d'occuper ces locaux à un prix de location très avantageux de 40 francs le m² par année. Toutefois, le délai de résiliation est de 6 mois, sans contestation possible. Alors qu'elle met en œuvre le plus ancien programme d'emplois temporaires subventionnés dans ce canton, l'association Ateliers Phénix se trouve ainsi paradoxalement dans une situation extrêmement précaire. Soucieux d'assurer la pérennité de l'association, le comité a eu vent des intentions du propriétaire, la société Intershop Management AG à Winterthur, de vendre ce bâtiment, les entrepôts annexes, ainsi que la parcelle attenante affectée aujourd'hui à des places de parc.

Il se trouve que le bâtiment de la rue de Monruz correspond parfaitement aux besoins de l'association du point de vue de son aménagement et de sa situation géographique (proximité immédiate d'un arrêt des transports publics et d'un nœud autoroutier). Par ailleurs, le fait de pouvoir occuper également les entrepôts annexes permettrait à l'association de concentrer l'ensemble de ses activités sur le site de Monruz, en intégrant la buanderie sociale aujourd'hui située à la rue de Clos-Brochet, dans le bâtiment de la Cité Universitaire. Enfin, les conditions financières décrites ci-après démontrent que le coût d'infrastructure resterait largement en deçà des prix usuels de location du marché assurant ainsi à l'association les conditions-cadre nécessaires à la pérennité de son travail d'insertion.

4. Aspects financiers

Après expertise et négociation, la société propriétaire des biens-fonds est disposée à s'en dessaisir au prix de 1'600'000 francs.

Compte tenu des frais d'acquisition, c'est une somme de 1'700'000 francs qui devrait être empruntée par la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle. Les représentants de cette dernière se sont approchés d'une banque, qui, moyennant le cautionnement de la Ville de Neuchâtel, est disposée à prêter cette somme contre un intérêt fixe sur 5 ans de 2.8% et un amortissement annuel constant de 2% (soit 34'000 francs la première année), ce qui représente une charge locative annuelle maximale de 81'600 francs. Cette somme est à mettre en regard de l'état locatif actuel des locaux, qui s'élève à 93'840 francs, montant auquel il faut ajouter les loyers normaux dus par l'association pour ses propres locaux, soit 30'000 francs supplémentaires (2'500 francs par mois) ce qui donne un état locatif total de 123'840 francs. La différence entre ce montant et les charges financières serait exclusivement affectée soit à un amortissement supplémentaire extraordinaire soit à des travaux d'amélioration de l'immeuble. Compte tenu du soutien ainsi apporté, nous proposons de réduire la subvention apportée par la Ville en la faisant passer de 50'000 à 30'000.- francs par année dès l'exercice 2007.

L'installation de la buanderie ainsi que les travaux urgents de rénovation s'élèveraient à un montant estimé à ce jour à 400'000 francs environ, selon une expertise effectuée par l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne en collaboration avec le Service des bâtiments. Une partie importante de ces travaux devrait pouvoir être réalisée par le personnel des programmes Ateliers Phénix et Bâtiplus. Le solde du financement serait assuré par le biais de la recherche de fonds, notamment auprès de la Loterie romande. Des premiers contacts fructueux ont d'ores et déjà été noués dans ce sens.

Au vu des éléments qui précèdent, il apparaît que l'opération serait pratiquement sans risque pour la Ville qui veillera à ce que l'acte notarié stipule qu'elle deviendrait propriétaire du terrain et des bâtiments au cas où elle serait appelée à intervenir comme caution. C'est dire que si le risque venait à se réaliser, il serait largement contrebalancé par la situation stratégique de ces objets immobiliers et leur intérêt pour la promotion économique.

5. Aspects fonciers

L'article 2632 du cadastre de La Coudre, dont il est fait mention dans le présent rapport, correspond en fait à l'actuel article 2469 du même cadastre

amputé des terrains cédés pour la construction de l'autoroute A5. Cette situation s'explique par le fait que le Service cantonal des mensurations cadastrales n'a pas encore été en mesure de déposer au Registre foncier les plans relevés au moment de la fin des travaux autoroutiers. A moins que la situation n'ait changé dans l'intervalle, les opérations se feront donc formellement sur l'ancien article 2469.

La désignation sommaire du futur article 2632 sera la suivante :

Cadastre de La Coudre

Article 2632, Plan folio 101

Les Favarges, parcelle de 4902 m²

Subdivisions :

N° 4146,	atelier entrepôt, bureau	927 m ²
N° 2830,	commerce, restaurant	389 m ²
	jardin	677 m ²
	route, chemin	7 m ²
	accès, place	<u>2902 m²</u>
		4902 m ²

N° 2834 entrepôts souterrains
 surface déjà comprise dans d'autres natures

6. Conclusion

Depuis sa création, l'association Ateliers Phénix bénéficie du soutien de la Ville de Neuchâtel eu égard à l'importance de son rôle social, économique et environnemental. En cautionnant le prêt que la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle se propose de contracter auprès d'une banque, à titre de soutien aux activités de l'Association, la Ville de Neuchâtel garantit la pérennité de l'association. Au surplus, elle s'assure la maîtrise de bâtiments revêtant une importance stratégique pour son développement économique et urbain futur.

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

Neuchâtel, le 13 décembre 2005

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Annexe : 1 plan

Projet I

Arrêté concernant le cautionnement d'un prêt à la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de La Coudre

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 garantir au nom de la Ville de Neuchâtel, sous la forme d'un cautionnement de 1'700'000 francs au maximum, le prêt consenti à la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de La Coudre, pour une durée maximale de 25 ans.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à adhérer à la Fondation, le montant de sa participation étant d'un montant de 5'000 francs au maximum.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.

Projet II

Arrêté concernant la subvention en faveur de l'association Ateliers Phénix

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Une subvention annuelle de 30'000 francs est accordée à l'association Ateliers Phénix.

Art. 2.- Cette subvention sera prise en charge par la Section des Affaires sociales.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté dont l'entrée en vigueur est fixée au 1 janvier 2007.

Annexe

Parcelle 2632, sis à Monruz 36



Source SITN