



Réponse du Conseil communal à la question écrite no 04-811 de M. Blaise Péquignot et consorts relative au ballon captif

(Du 27 mars 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 6 septembre 2004, Mme et MM. Blaise Péquignot, Christian Boss, Fabienne Spichiger, Daniel Domjean et Pascal Sandoz ont déposé la question écrite suivante :

Lors de l'examen des comptes 2003 le 3 mai dernier, le représentant du Conseil communal a déclaré qu'après que la Ville a perdu Frs. 76'500.— dans cette opération suite à la faillite de la société exploitant le ballon captif, trois options se présentaient : soit un repreneur était trouvé pour l'exploitation de cette installation, soit la plate-forme servait à un autre usage (pour autant qu'un nouveau permis de construire soit délivré), soit enfin il était procédé au démontage. Le Conseil communal précisait que cette dernière solution ne devait rien coûter eu égard au prix actuel de l'acier, des entreprises étant en effet intéressées à démonter cette plate-forme sans rien facturer.

1. *Où en est actuellement ce dossier sous l'angle des trois options mentionnées ci-dessus?*

2. *Plus spécialement, à défaut de repreneur, le démontage de cette installation est-il envisagé dans les plus brefs délais, sous réserve bien évidemment de l'accord de l'Office des faillites?*
- 3.1 *Quelle est la position de l'Etat, respectivement du Service cantonal de l'aménagement du territoire?*
- 3.2 *Plus spécialement, un ordre de démolition a-t-il été donné par ledit service et, dans l'affirmative, de quand date-t-il et quelle est son échéance?*
- 3.3 *Dans ce dernier cas de figure, comment se régleront les frais de démolition? En d'autres termes, devront-ils être avancés par la ville – et à hauteur de quel montant – au risque de ne pouvoir les récupérer auprès de la masse en faillite?*

Conformément à l'article 42 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous y apportons la réponse suivante :

Par arrêté du Conseil communal du 5 mars 2002, la Ville de Neuchâtel s'est effectivement portée caution, à raison de 100'000 francs jusqu'au 31 décembre 2002, du prêt accordé par la BCN à la société H & K Cie Financière Holding SA, ayant son siège à Bière (ci-après H & K SA) pour la réalisation du ballon captif, arrêté sanctionné par le Conseil d'Etat le 13 mars 2002. Aux termes d'un nouvel arrêté, du 28 août 2002, également sanctionné par le Conseil d'Etat, la caution de la Ville a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2003. Au regard des difficultés financières de H & K SA, et pour éviter la faillite de cette dernière, la caution de la Ville a été sollicitée à concurrence de 76'500 francs, montant acquitté auprès de la BCN le 3 juin 2003.

Par décision du 13 mars 2002, le chef du Département de la gestion du territoire a donc autorisé, pour une durée limitée, soit du 11 mars 2002 au 31 octobre 2003, la société H & K à Bière à installer, devant le quai Osterwald, un ballon captif. Dite décision cantonale précisait qu'un délai au 31 décembre 2003 était imparti pour la remise en état du site. Elle stipulait également que, pour l'octroi de la concession de jouissance du domaine public cantonal, il était exigé des garanties financières à concurrence du montant des frais de démontage de la plate-forme, évalués à 20'000 francs par la société H & K. L'assurance Allianz s'est portée caution solidaire de cette société à concurrence de ce montant et pour une durée déterminée, soit jusqu'au 31 décembre 2003. Au sens de l'article 510 al. 3 CO, ce cautionnement s'est éteint de plein droit attendu que son bénéficiaire n'a pas interpellé la caution dans le délai

légalement imparti. Le Conseil communal a dès lors entrepris des démarches auprès du canton, matérialisées par une entrevue avec une juriste du SAT, pour tenter d'obtenir paiement de ces 20'000 francs à valoir sur les frais de démontage de la structure du ballon captif, tout en précisant déjà que le SAT a annoncé qu'il était réticent à accepter d'entrer en matière. Pour étayer sa position, soit pour justifier sa non interpellation de la caution, le SAT se fonde sur les velléités du Conseil communal, annoncées en 2003, de maintenir le ballon captif au-delà du 31 décembre 2003. Or, le 28 mars 2003, le Conseil d'Etat s'est approché, par courrier, du Conseil communal en précisant que si l'exécutif de la Ville souhaitait maintenir ce ballon captif, il lui appartiendrait de lui trouver un autre site d'exploitation.

Le 18 février 2004, la Direction de l'urbanisme a prié la société H & K de prendre immédiatement les mesures nécessaires à la remise en état du site ou de lui faire part, dans le même délai, de ses intentions, en particulier si elle était en pourparlers avec un repreneur.

Le 30 avril 2004, la faillite de la société H & K a été clôturée par le Tribunal d'arrondissement de la Côte à Nyon. Par décision du 6 juillet 2004, le Conseil communal a fixé un délai de deux mois à la société H & K SA en liquidation pour procéder à la remise en état du lac et du quai Osterwald. Parallèlement, en date du 19 juillet 2004, le Conseil communal s'est opposé, près l'Office du registre du commerce du canton de Vaud, à la radiation de cette société, dans l'espoir de conserver un interlocuteur. En août 2004, la société H & K a procédé au démontage de la structure en bois du ballon captif, le ballon ayant été repris, après le dépôt de bilan de la société H & K SA, par son fournisseur. Le 8 décembre 2004, la société H & K SA a informé la Direction de l'urbanisme qu'elle tentait de réunir des fonds pour être en mesure de procéder au démontage. Le 4 avril 2005, les autorités communales ont à nouveau mis en demeure la société H & K SA de se conformer à la décision du 6 juillet 2004. Sans succès.

Au printemps 2004, un dépliant illustrant, en images de synthèse, l'implantation d'un restaurant sur la structure métallique du ballon captif a été présentée, par un bureau d'architectes, au chef du DGT et à la Direction de l'urbanisme. Le 27 mai 2004, le chef du SAT s'est prononcé en ces termes relativement à la concrétisation d'un tel projet: *« compte tenu de l'emplacement de cette plate-forme sur les rives du lac de Neuchâtel, soit un espace qui n'a pas fait l'objet d'une affectation et qui par conséquent doit être considéré comme étant situé hors zone à bâtir, l'article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est applicable. Des autorisations ne peuvent être délivrées que pour de*

nouvelles constructions ou installations et, pour tout changement d'affectation, que si l'implantation de ces dernières est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Il n'y a implantation imposée par sa destination que si la construction doit être réalisée hors de la zone à bâtir pour des motifs techniques et d'exploitation ou en raison de la configuration du terrain, ou encore lorsqu'il est exclu de construire un tel ouvrage en zone à bâtir pour les raisons précitées. Aucun critère objectif n'impose la construction d'un restaurant à l'endroit souhaité. L'existence de cette plate-forme ne peut en aucun cas justifier une nouvelle construction, puisque la décision par laquelle le chef du DGT a autorisé le ballon captif était limitée au 31 décembre 2003. La transformation de la plate-forme du ballon captif en vue d'y aménager un restaurant n'est pas envisageable». Une telle implantation ne pourrait au surplus pas être autorisée par une modification du plan d'aménagement communal attendu que le site est sis hors zone d'urbanisation et donc de compétence exclusivement cantonale.

Au vu de ce qui précède, les deux premières options n'en sont pas, en réalité:

- Chercher un repreneur pour l'exploitation du ballon captif aurait nécessité de trouver à cette structure un autre emplacement, prioritairement sur territoire communal, la concession de jouissance du domaine public cantonal étant limitée au 31 décembre 2003.
- La plate-forme ne peut servir à un autre usage au vu de la position de l'Etat ; en particulier il n'est pas envisageable de modifier son affectation pour y implanter un restaurant.

Partant, la Direction de l'urbanisme s'est attelée à analyser les modalités et les coûts du démontage de cette structure. Comme l'exige la loi sur les marchés publics, des offres ont été demandées à trois entreprises spécialisées, pour évaluer non seulement le prix des travaux de démontage, mais également celui de l'extraction des pieux, et ceux relatifs à l'évacuation de la plate-forme. Il convient de préciser que ces travaux ne sont pas ordinaires puisqu'ils impliquent de faire appel à d'importants moyens techniques (barge avec grue ou bateau avec autogrupe à terre, par exemple). Parallèlement à cette démarche, contact a été pris avec un promoteur intéressé à récupérer la plate-forme en vue de sa reconstruction dans un autre pays pour le même usage. Cette personne a récemment communiqué à la Section de l'urbanisme qu'elle était disposée à rétribuer la Ville à hauteur de 10'000 francs, somme

représentant environ deux à trois fois le prix de l'acier de récupération, tel qu'il se négocie aujourd'hui dans la région. Ce repreneur considère qu'au-delà de ce montant, le coût de l'opération correspondant à la valeur de la reprise, à la plus-value pour démontage soigné, au transport et au remontage, excéderait celui d'une construction neuve dans le pays de destination. Au regard des résultats de l'appel d'offres et de la contribution financière de 10'000 francs du promoteur, auquel la Ville entend confier le mandat de démontage, les coûts à charge de la Ville ascenderont à 64'000 francs, sous réserve de l'éventuel apport de 20'000 francs de l'Etat pour le motif allégué par la Ville de non diligence de sa part dans la recherche de la caution donnée par Allianz. Les travaux pourront débuter incessamment, soit dès que les conditions météorologiques le permettront, tout en précisant que la Ville exige qu'ils soient terminés au 31 juillet 2006 au plus tard.

Pour effectuer ces travaux de démontage, le Direction de l'urbanisme a également étudié la possibilité de faire appel à l'armée. Une telle option a cependant dû être écartée car les conditions cumulatives fixées par l'Ordonnance du 8 décembre 1997 réglant l'engagement de moyens militaires dans le cadre d'activités civiles et d'activités hors du service (OEMC – RS 510.212) ne sont en l'espèce manifestement pas réalisées, en particulier, celle relative à l'importance nationale ou internationale des activités civiles.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à la question écrite no 04-811.

Neuchâtel, le 27 mars 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol