



**Réponse du Conseil communal
à l'interpellation no 07-601
de Mme Amélie Blohm Gueissaz et de
M. Jean-Charles Authier concernant la
salle de musique de la Case à Chocs**

(Du 12 mars 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 9 janvier 2007, Madame Amélie Blohm Gueissaz et Monsieur Jean-Charles Authier ont déposé l'interpellation suivante :

« En invoquant l'article 106 al. 3 du règlement général de la Commune de Neuchâtel, le Conseil communal a soumis à la Commission financière un rapport concernant la Case à-Chocs.

Ce rapport décrit dans une première phase la résiliation anticipée du bail liant la Ville à l'AMN et les conséquences immédiates pour la Ville.

Le Conseil communal informe en outre la Commission financière qu'il entend :

- 1. Prélever en 2007 un montant de 30'991 francs sur le compte investissement « entretien lourd des bâtiments du patrimoine administratif » de la Section de l'urbanisme pour les travaux de*

remise en état des lieux, déduction faite de la participation de l'AMN ;

- 2. En application de l'article 153 du règlement général libérer en 2006 un crédit de 107'333 francs à imputer en investissement à la Direction des affaires culturelles (signataire du bail du 2 avril 1996) pour les indemnités dues en raison de la résiliation anticipée du bail ;*
- 3. En application de l'article 153 du règlement général libérer en 2006 un crédit de 78'112 francs à imputer en investissement à la Section de l'urbanisme pour le rachat du matériel son et lights.*

Les trois points concernent à notre avis le même objet, voir l'assainissement de la situation entre la Ville et son ancien locataire AMN. La somme des trois crédits est de 216'436 francs et apparaît nettement dépasser la compétence donnée au Conseil communal par l'article 153 a.

Sont également exposés dans le rapport les plans pour le futur immédiat de la Case-à-Chocs. La direction des Affaires culturelles est actuellement en train de finaliser les négociations visant à la reprise de l'exploitation de la Case- à-Chocs avec un nouveau locataire qui semble donner satisfaction au Conseil communal. La reprise est prévue pour le 1^{er} avril 2007 et nous nous félicitons de cet avancement fait dans le dossier.

Toutefois, il apparaît que le soutien total de la commune à la Case-à-Chocs n'apparaît absolument pas clairement dans les comptes. En autres soutiens indirects, il convient de mentionner :

- que le nouveau locataire payera un loyer de 13'500 francs par année (l'AMN payait 25'000 francs),*
- que la Ville cédera au nouveau locataire les recettes résultant des sous-locations de l'Interlope et des locaux de répétition, soit 61'000 francs,*
- que le nouveau locataire disposera gratuitement du matériel son et lights racheté auparavant à l'ancien locataire par la Section de l'urbanisme pour 78'112 francs (à charge pour cette dernière d'en assumer l'entretien pour un coût estimé à 10'000 francs par année) et,*

- *que la Ville prévoit d'engager un concierge à 30% chargé de sécurité de la Case-à- Chocs et de la propreté aux abords de la Brasserie Müller.*

Ici encore, il apparaît que les sommes engagées dépassent clairement les compétences prévues dans l'article 153 de notre règlement pour les dépenses renouvelables engagées par le Conseil communal.

Les signataires de cette interpellation demandent en conséquence au Conseil communal d'apporter plus de clarté dans l'impact financier du soutien de la Ville à la Case-à- Chocs.

Ils demandent également pourquoi le rapport en question, au vu des apparents dépassements de crédit mentionnés plus haut, n'est pas soumis à l'approbation du Conseil général.

* * *

Dans la mesure où le texte de cette interpellation a été considéré comme développement écrit, il appartient au Conseil communal d'y répondre également de manière écrite. Dès lors, conformément à l'article 38 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous y apportons la réponse suivante :

* * *

Subventions indirectes constituées des loyers des locaux de répétition et des loyers du restaurant, du matériel son et lights, du poste de concierge, de la réduction du loyer initial

Les signataires de l'interpellation reprochent au Conseil communal de ne pas avoir reçu l'aval du Conseil général pour accorder des subventions indirectes, non visibles dans les budgets de la Ville, en sus de la subvention ordinaire. Nous nous déterminons comme suit:

1. Rapports concernant l'ancienne Brasserie Müller

- 1.1 Le rapport du Conseil communal au Conseil général du 20 avril 1994 concernant « une demande de crédit pour l'aménagement

d'une salle de concert rock dans le bâtiment nord-ouest de l'ancienne Brasserie Müller » a entériné la vocation des lieux en salle de concerts.

- 1.2 Le rapport du Conseil communal au Conseil général, du 25 octobre 1995, concernant « une demande de crédit pour favoriser la création de salles de répétition pour des groupes de musiciens et pour la réfection des façades du bâtiment nord-ouest de l'ancienne Brasserie Müller », mentionne en page 4 « nous vous proposons de favoriser la réalisation de locaux de répétition par un crédit extraordinaire de 300'000 francs, le solde sera pris en charge par l'AMN. Il est entendu que les frais financiers et l'amortissement du montant mis à disposition seront pris en charge par l'AMN, sous forme de location, à charge pour elle, le cas échéant, de les répercuter sur les groupes de locataires des lieux de répétition. Cela représente une annuité fixe de 14'250 francs ».
- 1.3 Le rapport du 18 mars 1996 de la Commission spéciale du Conseil général chargée d'examiner le rapport du Conseil communal pour la réfection des façades du bâtiment nord-ouest de l'ancienne Brasserie Müller mentionne en page 3 « l'objectif de créer un restaurant social est double. D'une part, il constituera un moyen de financement des activités culturelles de la salle de concert et, d'autre part, il offrira un lieu de rencontre pour le public et les musiciens ».

2. Contrat de bail à loyer du 2 avril 1996 entre la Direction des affaires culturelles et l'AMN

- 2.1 Tous les locaux de l'immeuble sis rue de l'Evoles 39 à Neuchâtel, à l'exception de la salle l'Eplattenier, sont remis en location à l'AMN, Il s'agit, en particulier, d'une salle de concert aménagée, de locaux de répétition partiellement aménagés à l'aide d'une subvention de la Ville, de bureaux administratifs, d'une salle de cinéma (futur Namasté) et en café-restaurant (futur Interlope. Les locaux s'étendent sur une surface d'environ 2'100 m² répartis sur 7 étages.
- 2.2 Le loyer, fixé de façon à couvrir les frais financiers liés à l'acquisition du bâtiment (9'000 francs) et liés à la participation financière à la création de locaux de répétition et à la réfection des façades de l'immeuble (14'000 francs), est fixé à 25'000 francs brut annuellement, frais accessoires en sus.

- 2.3 L'AMN est responsable des activités qui se déroulent dans les locaux mis à sa disposition et des conséquences liées à leur utilisation, qu'elle organise elle-même des activités ou qu'elle mette certains locaux à disposition de tiers.
- 2.4 Le café-restaurant est destiné en priorité à être un lieu de rencontre pour les membres de l'AMN, ses sympathisants et ceux qui suivent ses activités. Le comité envisage de lui faire éventuellement jouer un rôle social. Dans cet objectif, l'excédent de recettes sera affecté aux activités culturelles de l'AMN. S'il devait se rapprocher davantage d'un établissement public traditionnel, l'égalité de traitement voudrait que la location soit fixée selon d'autres critères. Dans ce sens, il sera procédé, d'entente entre le bailleur et le locataire, à un examen de la situation, notamment sur la base du compte d'exploitation de l'établissement. Le montant du loyer serait alors adapté d'un commun accord.

3. Contrat de bail des futurs nouveaux locataires

- 3.1 Sur la base des comptes d'exploitation 2005 de l'AMN, les charges fixes annuelles liées à l'exploitation des locaux ascendant à 139'500 francs annuellement, compte tenu :
- d'un loyer de 13'500 francs
 - de frais d'électricité, de gaz, d'eau et de taxe déchets de 67'000 francs
 - de frais d'assurances de 5'000 francs
 - de frais de poste, téléphone, copies de 15'000 francs
 - de frais d'entretien d'immeuble de 10'000 francs
 - de TVA non récupérable de 5'000 francs
 - de frais généraux de 15'000 francs

Les charges de personnel et les charges promotionnelles annuelles estimées par les futurs locataires sont de 112'500 francs.

Le total des charges serait dès lors de 242'000 francs, annuellement.

- 3.2 Depuis l'exploitation de la Case-à-Chocs par l'AMN, les subventions suivantes ont été versées à cette association :

Année	Budget	Comptes
1996	60'000	106'127'50
1997	60'000	60'000.00
1998	60'000	59'608'35
1999	60'000	60'000.00
2000	60'000	74'217'75
2001	60'000	63'864'15
2002	80'000	81'074'15
2003	80'000	81'422'85
2004	80'000	91'529'55
2005	76'000	89'259'30
2006	76'000	50'667.00
2007	76'000	

Les recettes liées à la location des locaux de répétitions et de l'Interlope s'élèvent à 60'000 francs, annuellement.

Le concept d'exploitation de la Case-à-Chocs présenté par les futurs locataires ne permettra pas, contrairement à celui de l'AMN, d'engendrer des recettes substantielles liées à l'exploitation du bar de la salle de concert et liées à une tarification des entrées aux concerts. Ledit concept sera prochainement présenté publiquement.

Les recettes résultant des subventions de la Ville seraient dès lors de 113'600 francs annuellement pour des charges de 242'000 francs. Le manco serait comblé par du sponsoring et par d'autres soutiens.

Initialement prévue au 1^{er} avril 2007, la reprise de l'exploitation de la Case-à-Chocs par les futurs locataires interviendra finalement avec effet au 1^{er} septembre 2007, soit au début d'une nouvelle saison, dès après la fermeture estivale.

4. Gestion actuelle de la Case-à-Chocs

Réunis en assemblée générale le 29 août 2006, les membres de l'AMN ont acquiescé à une résiliation du bail avec effet au 31 août 2006. Depuis le 30 septembre 2006, la Case-à-Chocs est gérée par la direction et par le délégué aux affaires culturelles de la Ville

sur la base de demandes de locations. A ce jour, 34 soirées y ont été organisées et 29 autres sont prévues d'ici à début juillet, date de la fermeture estivale. Les coûts de location se situent entre 1'500 francs et 3'000 francs selon le risque encouru lié à la programmation et selon la date de la réservation (tarif last minute). Le locataire doit s'acquitter, en sus, des frais de patente occasionnelle, des frais d'autorisation de manifestation ainsi que ceux résultant des mesures de sécurité. En revanche, il bénéficie des recettes d'entrées et celles liées aux ventes du bar. Les recettes locatives des locaux de répétition et de l'Interlope sont perçues par la Ville et affectées au paiement des factures courantes, à savoir services industriels, fournisseur de boissons, loyers.

5. Rachat et entretien du matériel son et lights

Au regard du rôle culturel et associatif important que joue la Case-à-Chocs pour la jeunesse, mais aussi pour les moins jeunes, nous avons décidé, ainsi que mentionné ci-dessus, de ne pas suspendre son exploitation jusqu'à la conclusion du nouveau bail. Or, pour permettre l'exploitation de la salle de concerts et du Namasté, il était impératif qu'elles soient dotées des infrastructures son et lights nécessaires. Dès lors, soit nous rachetions, sur la base d'une expertise, le matériel à l'AMN soit nous prenions la décision d'acheter du matériel neuf. Nous avons opté pour la première variante.

6. Concierge et chargé de sécurité à 30 %

Les normes de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie disposent en leur article 69 que « les propriétaires et les exploitants des bâtiments, ouvrages et installation doivent prendre les mesures nécessaires, sur les plans de l'organisation et du personnel, pour assurer la sécurité incendie ». L'article 70 al. 1 desdites normes stipule « lorsque les risques d'incendie, le nombre d'occupants, le type ou les dimensions des bâtiments, ouvrages, installations ou exploitation l'exigent, il faut désigner et former des chargés de sécurité appartenant à la direction de l'exploitation ».

Les travaux exigés par le SIS et le SHPF lors de l'état des lieux de sortie fin août 2006 ont été effectués. Le SHPF et le SIS ont aussi souhaité la création d'un poste de chargé de sécurité, qui aura

notamment comme cahier des charges d'être le répondant sur place du SIS, du SHPF et de la Police. Afin d'aplanir, voire d'éliminer, tous les différends avec le voisinage (Le Paprika, le Village des Artisans, le Théâtre des Poudrières, l'Académie Maximilien de Meuron, voire l'Ecole de droguerie) relativement à la situation des lieux après les manifestations qui se déroulent à la Case-à-Chocs, nous avons décidé d'étendre ce poste de chargé de sécurité à celui de concierge qui veillera à la propreté aux abords extérieurs de la Brasserie Müller. Ce nouveau poste ne va pas charger le budget. En effet, le taux d'activité d'un poste de menuisier à la menuiserie des affaires culturelles a été réduit de 100 % à 70 %, ce qui a permis de libérer un taux de 30 % pour cette conciergerie. Un éventuel report du salaire dudit concierge sur les loyers des locataires du complexe sera par ailleurs étudié.

7. Décision du 14 décembre 2006 de la commission financière

En application de l'article 106 al. 3 du règlement général, un rapport mentionnant, de manière détaillée et transparente, les apports financiers de la Ville à l'AMN par le passé, les effets de la cessation des rapports contractuels entre la Ville et l'AMN, le mode de gestion actuel et les perspectives futures de gestion de la Case-à-Chocs par les nouveaux locataires a été présenté aux membres de la Commission. Contrairement aux auteurs de l'interpellation, par ailleurs membres de la commission, qui évoquent le manque de transparence du Conseil communal, la majorité de la commission a, au contraire, été sensible aux informations détaillées remises par notre Conseil. Elle a, en conséquence, décidé d'avaliser nos décisions relativement à la libération des trois crédits mentionnés dans l'interpellation. Elle s'est également ralliée à nos propositions relativement à la teneur du bail à conclure avec les nouveaux locataires en exigeant toutefois que nous présentions, à fin 2008, un rapport d'information au Conseil général sur la gestion de la Case-à-Chocs, rapport à teneur duquel nous pourrions proposer une « régularisation » comptable des subventions indirectes ou une augmentation de la subvention ordinaire.

8. Conclusions

- 8.1 De par la destination même des locaux de répétition et du café-restaurant, la sous-location de ces deux surfaces et l'attribution des recettes locatives y afférentes à l'AMN ont été implicitement

autorisées par votre Autorité sur la base des rapports du Conseil communal à son adresse et ensuite, conformément aux décisions du Conseil général, par le bailleur aux termes du contrat de bail.

8.2 Les locaux de l'ancienne Brasserie Müller ont vocation d'être une salle de concerts. Il incombe en conséquence au bailleur de mettre à disposition des locataires des lieux qui permettent une exploitation conforme à leur affectation. En rachetant le matériel son et lights et en décidant d'assumer notre obligation d'entretien dudit, nous avons donc régularisé une situation boiteuse.

8.3 Le maintien du même loyer que celui facturé à l'AMN, en dépit du fait que la réduction n'est pas liée à la répercussion de l'amortissement des investissements, est à notre sens justifiée pour les motifs suivants :

- le concept d'exploitation des futurs locataires aura pour effet que leurs « bénéfiques » éventuels seront affectés au subventionnement d'autres associations et dès lors permettront d'assurer la pérennité de l'existence de la salle de concerts.
- depuis 2006, la subvention ordinaire a été notablement réduite.
- les charges d'exploitation courantes des lieux sont élevées, en particulier car il est difficile d'améliorer notablement les performances énergétiques de cet ancien bâtiment. L'expérience faite depuis septembre 2006 de gestion par la Ville nous apprend que les recettes ne permettent pas de dégager d'importants bénéfiques.
- La réduction, ou en d'autres termes, le maintien du loyer à 13'500 francs annuellement n'outrepasse pas les compétences financières du Conseil communal en vertu de l'article 153 du règlement général attendu qu'il s'agit d'une réduction de 11'500 francs annuellement alors que la limite est fixée à 25'000 francs lorsqu'il s'agit d'une dépense renouvelable.

8.4 La création du poste de concierge-chargé de sécurité est motivée par des impératifs de sécurité et relève également d'un certain devoir du bailleur de veiller à la propreté des abords extérieurs des locaux loués. Ce poste était budgété et, en l'espèce, notre Conseil n'a donc pas fait application de l'article 153 du règlement général.

- 8.5 A titre d'exemple, les subventions qui seraient nécessaires à la saine exploitation de la salle des Docks à Lausanne sont notablement supérieures aux subventions directes ou indirectes perçues pour la gestion de la Case-à-Chocs alors que la fréquentation de cette dernière s'élève en moyenne à 500 personnes par soirée.
- 8.6 La Commission financière a admis le maintien de la situation financière actuelle jusqu'à fin 2008, en raison, notamment, de la volonté de transparence exprimée par notre Conseil à teneur du rapport écrit qui lui a été présenté. L'exigence de davantage de clarté dans l'impact financier du soutien de la Ville à la Case-à-Chocs demandée par les auteurs de l'interpellation a donc débuté par la remise dudit rapport. A fin 2008, les futurs locataires des locaux auront derrière eux une année d'exploitation. Sur la base de leurs comptes et de leur budget 2009, soit sur la base d'une situation objective, nous renseignerons votre Autorité sur nos intentions relativement aux subventions à accorder et il vous appartiendra de les avaliser ou non.

Trois crédits pour un total de 216'436 francs

Les auteurs de l'interpellation reprochent au Conseil communal d'avoir outrepassé ses compétences financières en allouant, en application de l'article 153 du règlement général, trois crédits totalisant 216'436 francs et portant sur le même objet, soit les conséquences de la cessation des rapports contractuels entre la Ville et l'AMN. Nous nous déterminons comme suit:

1. Crédit de 107'333 francs

- 1.1 A teneur du contrat du 2 avril 1996, le bail, d'une durée de 20 ans, commence le 1^{er} janvier 1996 pour se terminer le 31 décembre 2015. Les investissements résultant de l'aménagement par l'AMN d'une partie des locaux de répétition et, en totalité, de la salle de cinéma et du café restaurant s'élèvent à 230'000 francs. Le bailleur déduira du montant de la location le montant de l'amortissement, soit 11'500 francs par année durant 20 ans au terme desquels il deviendra propriétaire des installations. Si pour des raisons imprévisibles, le bail devait prendre fin avant la durée initiale de 20 ans, le bailleur remboursera au locataire la part non amortie de ses investissements en tout ou partie. Attendu que le bail a pris fin au 31 août 2006, la somme due à l'AMN s'élève à 107'333 francs. Sur

ce montant, compensation a été opérée des dettes de l'AMN envers la Ville.

- 1.2 Ce crédit de 107'333 n'excède pas les compétences financières du Conseil communal.

2. Crédit de 30'991 francs

Ce crédit n'a pas été libéré en application de l'article 153 du règlement général mais prélevé sur le compte de fonctionnement (budget 2006) de la Section de l'urbanisme « entretien du patrimoine financier – 06.11.314.00 ». Votre Conseil ayant accepté le budget 2006, le Conseil communal n'a pas outrepassé ses compétences. Il correspond aux travaux de réfection des lieux exigés par le SIS et le SHPF, déduction faite des travaux imputables à l'AMN pour dégâts fautifs à la chose louée.

3. Crédit de 78'112 francs

Ce crédit, destiné au rachat du matériel son et lights, a effectivement été libéré en application de l'article 153 du règlement général. Toutefois, il n'est pas à cumuler avec le crédit de 107'333 francs attendu qu'il ne concerne pas le même objet, à savoir le règlement des relations entre la Ville et l'AMN. En effet, cet investissement a été effectué pour le futur puisqu'il s'est avéré nécessaire pour exploiter la Case-à-Chocs à compter du 1^{er} septembre 2006 et pour l'avenir.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à l'interpellation no 07-601.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol