

Réponse du Conseil communal à l'interpellation 06-605 de Mme Amélie Blohm Gueissaz et consorts concernant la rentabilité des bâtiments du patrimoine financier

(Du 22 août 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 28 septembre 2006, Mme Amélie Blohm Gueissaz, MM. Jonas de Pury, José Caperos et Gérald Comtesse ont déposé l'interpellation suivante :

« Le 4 septembre 2006, le Conseil général traitait le rapport 06-015 concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles.

Lors de cette séance, il était question de la rentabilité du nouveau bâtiment que la Ville de Neuchâtel recevra en contrepartie de la mise à disposition de deux terrains au site des Cadolles.

A la question de savoir si les entrées réduites des appartements à loyer modéré dans ce nouveau bâtiment (estimation 50'000 francs) couvriraient les charges financières et d'exploitation du nouveau bâtiment, le Conseil communal a répondu que, le cas échéant, la Ville pouvait diminuer la valeur du nouveau bâtiment dans le bilan.

Cette réponse soulève des questions de comptabilité et des questions concernant la gestion du patrimoine financier de la Commune. Le Conseil communal peut-il nous informer :

- 1. Quelle est la méthode d'évaluation utilisée par rapport au rendement des bâtiments du patrimoine financier de la Commune de Neuchâtel ?*
- 2. La valeur des objets est-elle corrigée lors de chaque diminution du rendement ?*
- 3. S'il a connaissance de bâtiments du patrimoine financier qui n'ont pas eu une rentabilité satisfaisante ces dernières années et les mesures qu'il entend prendre ?*
- 4. Quelles conséquences sont tirées en cas d'un rendement insuffisant du patrimoine financier, par exemple vis-à-vis d'une entreprise qui n'arrive pas à payer son loyer ? »*

* * *

Le texte de l'interpellation est considéré comme développement écrit, de sorte que nous y répondons sous la même forme, en application de l'article 38 du règlement général de la Ville de Neuchâtel.

1. Méthode de comptabilisation au bilan

Nous n'appliquons pas de méthode de calcul de rendement pour la comptabilisation des immeubles au bilan. La valeur au bilan correspond au prix d'achat, augmenté du coût d'éventuels travaux dont sont déduits les amortissements jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale. La législation cantonale (article 60 al. 2 du règlement sur les finances et la comptabilité des communes, du 18 mai 1992) n'oblige en effet pas à amortir les biens immobiliers du patrimoine financier au-delà de la valeur cadastrale dans la mesure où ils sont assimilables à des placements. Les investissements liés à de l'entretien lourd sont amortis en principe à 10% durant 10 ans.

2. Méthode d'évaluation du rendement

Le rendement brut correspond au rapport, exprimé en pourcents, entre l'état locatif brut (loyers encaissés sans les frais accessoires) et la valeur au bilan.

Le rendement net correspond au rapport, exprimé en pourcents, entre l'état locatif net (loyers encaissés dont on déduit les charges courantes telles que salaire de concierge, eau, électricité, frais d'entretien de l'immeuble, amortissements et intérêts) et la valeur au bilan.

3. Correction de la valeur au bilan en cas de diminution de rendement ?

Comme la valorisation des immeubles ne s'effectue pas sur la valeur de rendement, la valeur au bilan n'est pas corrigée lorsqu'il y a diminution ou augmentation de celle-ci. Par contre, au 31 décembre 2004, et en accord avec l'Etat, nous avons majoré la valeur au bilan de certains immeubles pour un montant de 5'076'311 francs, ceux-ci ayant été, dans le passé, amortis au-delà de leur valeur cadastrale.

4. Causes de l'insuffisance de rendement ?

Un certain nombre de bâtiments n'ont pas un rendement suffisant. Cela est souvent dû à un état général de l'immeuble ne permettant pas de facturer des loyers correspondant aux prix habituels du marché locatif. Ceux-ci ne permettent à leur tour pas de créer des marges suffisantes pour permettre de lourdes rénovations, excepté par le biais de crédits d'investissements spéciaux, de la compétence de votre Autorité. Au surplus, au vu de l'état de certains bâtiments, les investissements à y réaliser relèvent bien davantage de travaux d'entretien différé plutôt que de travaux à plus-value répercutables partiellement sur les loyers.

5. Politique appliquée en cas de demeure de locataires de baux commerciaux

Depuis 2005, les dossiers des locataires de baux commerciaux, en particulier ceux qui accusent des arriérés de loyers, sont suivis avec rigueur. Dans la pratique, l'objectif est de conclure des conventions portant sur les modalités de remboursement de l'arriéré. En cas de non respect, les baux sont résiliés, sous réserve du respect du principe de la

proportionnalité, ou en d'autres termes d'une pesée des intérêts entre une résiliation et une vacance de longue durée.

6. Mesures à prendre pour pallier l'insuffisance de rendement

Notre Conseil a décidé de procéder en plusieurs étapes :

- examen pour chaque immeuble de son taux de rendement ;
- établissement pour chaque immeuble d'une grille d'évaluation technique (état général, estimation du coût de remise en état, bilan énergétique) ;
- si nécessaire, mandat à des tiers pour la réalisation d'expertises ;
- à l'issue de ces étapes, prise de décisions quant à notre parc immobilier (vente de certains immeubles, rénovations d'autres...) en fonction notamment des coûts y relatifs et de leurs éventuelles possibilités de répercussions sur les loyers. Nos décisions seront certes fonction du rendement mais aussi, à valeur égale, d'une politique du logement fondée sur la mixité et sur la satisfaction des besoins non couverts par le marché libre.

Sommairement résumé :

- Maintien de la valeur du patrimoine bâti et non bâti selon l'une des priorités de notre programme de législature ;
- Examen de la vente des immeubles communaux sur la base des critères suivants : urbanistique, social et financier. Notre objectif n'est pas de vendre les immeubles les plus rentables qui trouveraient plus facilement acquéreurs ou encore de vendre les moins rentables mais présentant tout de même un intérêt du point de vue de la politique du logement, mais de faire une pesée des intérêts ;
- Planification à long terme de l'entretien des immeubles communaux, si nécessaire au moyen d'un nouveau système de gestion du patrimoine immobilier ;

Nous espérons pouvoir vous faire part de nos décisions dans le cadre de cette réponse. Les étapes de réflexion n'étant cependant pas

terminées, nous y répondrons, encore au cours de cette législature, par le biais d'un rapport à votre Autorité, valant également réponse au postulat 05-501 du groupe radical « pour une politique d'entretien responsable du patrimoine immobilier » que vous avez accepté le 4 septembre 2006.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte de la présente réponse écrite à l'interpellation 06-605.

Neuchâtel, le 22 août 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol