



Réponse du Conseil communal à la question écrite no 10-807 du 29 décembre 2010 de M. Blaise Péquignot relative au lobby de la Maladière

(Du 27 juin 2011)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 29 décembre 2010, M. Blaise Péquignot a déposé la question écrite suivante :

« Dans son rapport concernant le budget 2011, la sous-commission financière V mentionnait (ad 13.83 Promotion, Marketing) que « dans le cadre de la réalisation du stade de la Maladière, la Ville a dû s'engager à louer le lobby qui aujourd'hui coûte, loyer et charges compris, environ 110'000.- par année ».

Si l'on se réfère au Rapport du Conseil communal 03-008 du 14 mai 2003 concernant la réalisation de la Maladière, il était précisé au chapitre « 3.3.4. Rachat du droit de superficie de la Société 'Café des Amis' SA » : « Précisons encore que les investisseurs ont prévu d'intégrer un nouveau restaurant « Café des Amis » qui prendra place à l'est du complexe, au-dessus de l'entrée du stade, et qu'ils loueront directement au gérant actuel ». Cet emplacement est justement le lobby.

Cette location ne s'étant donc pas faite comme prévu et eu égard à la remarque de la sous-commission financière, le soussigné a demandé

quelques éclaircissements lors de la séance du Conseil général du 6 décembre 2010 consacrée à l'examen du budget 2011. Si nous avons pu apprendre à cette occasion que le bail conclu par la Ville a été signé pour une durée de 30 ans (!), renouvelable à son échéance de 5 ans en 5 ans, il n'a par contre pas été possible de savoir exactement pourquoi cette dernière a agi ainsi alors que cela n'était manifestement pas prévu dans le cadre de la réalisation du complexe de la Maladière.

Dès lors, les questions suivantes s'imposent :

1. Pourquoi la ville a-t-elle « dû s'engager à louer le lobby » ? En d'autres termes, qu'est-ce qui a contraint le Conseil communal à louer ce local ?
2. Quand le bail a-t-il été signé ?
3. Quand a-t-il pris effet ?

Le budget 2007 comprenait une nouvelle rubrique « 13.83 Promotion, Marketing » au sujet de laquelle la sous-commission financière IV mentionnait dans son rapport :

« 2. La rubrique 13.83 traite de la promotion marketing. Promotion de toutes les activités du service. Secteur autofinancé. Reflet comptable de ce qui est présenté dans le rapport sur la Maladière. »

On trouve ainsi le nouveau compte 13.83.316.01 « Loyer à des tiers » prévoyant un montant de Fr. 80'000.-.

Dans son rapport concernant le budget 2008, la sous-commission financière IV relevait que ce budget avait été établi « alors que toutes les données relatives au complexe de la Maladière n'étaient pas encore connues. En effet, le complexe n'a pas été exploité durant une année complète, de ce fait, afin d'établir le budget, le Service des sports a dû se baser sur des projections et des estimations. Les comptes 2008 permettront, pour la première fois d'avoir une vue d'ensemble sur les coûts et les recettes de cette nouvelle infrastructure ».

Aux commentaires détaillés des comptes 2008, on peut lire ce qui suit :

13.83.312.01 Chauffage

Frais de chauffage du Lobby non prévus au budget.

13.83.312.11 Energie et éclairage	Frais d'électricité du Lobby non prévus au budget.
13.83.316.01 Frais de copropriété	Frais accessoires liés au zones communes du Lobby et établis par la copropriété

Aux commentaires détaillés des comptes 2009, on peut lire ce qui suit :

13.83.316.01 Loyer à des tiers	Les frais accessoires du Lobby sont comptabilisés sur le compte 13.83.316.50
--------------------------------	--

4. *Quel est le montant précis tant du loyer (annuel et au m2/an) que des charges du lobby ?*
5. *A quoi correspondent les zones communes du lobby ?*

Dès lors que, indubitablement, la location de cette surface particulière par la Ville de Neuchâtel n'était absolument pas prévue dans l'opération envisagée par le rapport sur la Maladière précité - rapport ratifié par le Conseil général -, on peu légitimement affirmer que cet engagement financier périodique aurait dû faire l'objet d'un rapport spécifique du Conseil communal. En effet, le loyer annuel étant de loin supérieur à Fr. 25'000.-, l'article 153 de notre règlement général impliquait que l'exécutif n'était pas compétent pour engager seul environ Fr. 100'000.- par année sur période de trente ans. En outre, force est de reconnaître que cette dépense a été « glissée en douce » dans le budget.

6. *Pourquoi le Conseil communal a-t-il estimé pouvoir conclure un tel engagement financier sans demander l'aval du Conseil général ?*

Le rapport du Conseil communal concernant le budget 2010 mentionnait qu'il était « prévu de mettre le lobby en sous-location en début d'année » (commentaire détaillé ad 13.83.439.28).

7. *Quelles sont actuellement les perspectives en matière de sous-location ?*
8. *Le Conseil communal a-t-il d'autre précisions à apporter au sujet du lobby ? »*

Conformément à l'article 62 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel, nous vous adressons la présente réponse écrite.

Réponses aux questions posées

1) *Pourquoi la ville a-t-elle « dû s'engager à louer le lobby » ? En d'autres termes, qu'est-ce qui a contraint le Conseil communal à louer ce local ?*

Comme mentionné dans la question, notre rapport concernant la réalisation de 'La Maladière', du 14 mai 2003, précisait que les investisseurs avaient prévu d'intégrer un nouveau restaurant « Café des Amis » dans la partie est du complexe pour le louer directement au gérant actuel. A cette époque, le Syndicat intercommunal des Patinoires du Littoral neuchâtelois était à la recherche d'un locataire pour le restaurant des patinoires. Le gérant du « Café des Amis » s'est montré intéressé par cette alternative et a finalement décidé de l'exploiter à partir de juin 2004 et a alors renoncé à reprendre le restaurant dans le nouveau complexe. Par la suite, un restaurant a finalement été aménagé dans la partie ouest du complexe et le lobby aménagé à l'est. Nous avons décidé de louer cet espace, compte tenu de sa situation idéale à l'entrée du stade. Votre Autorité en avait été informée. Notre rapport no 06-019 relatif à une demande de crédit concernant l'exploitation du stade et la copropriété du complexe de 'La Maladière', du 13 septembre 2006, en faisait mention. Pour rappel, nous y précisions notamment les quatre principes essentiels relatifs à l'exploitation du stade, à savoir :

- Le stade est un lieu public accessible à tous et prioritairement destiné aux matches de football et aux animations culturelles,
- Le Service des sports est en charge de la gestion du stade, y compris sa maintenance et son nettoyage, et est le répondant unique s'agissant du fonctionnement afin d'y accueillir un maximum de manifestations,
- La fixation d'objections financiers annuels,
- Le nom de 'La Maladière' est un symbole fort pour la ville ne pouvant être commercialisé.

Notre rapport précisait ensuite les divers lieux à équiper (billetterie, buvettes, Espace Facchinetti, etc.). S'agissant du lobby, nous mentionnions que cet espace, disposant d'une position centrale

privilégiée, était idéalement situé au second niveau puisqu'il surplombait les entrées menant les spectateurs au stade. Il était également précisé que cet espace sera géré par la Ville de Neuchâtel qui le loue et qui peut le mettre à disposition des organisateurs, puisqu'il s'agit d'un lieu de rencontre privilégié appelé à devenir le cœur de 'La Maladière'. Nous y précisons à ce chapitre le crédit sollicité pour équiper l'espace livré brut.

Nous n'avons donc pas été contraints à louer ce local et le principe de la location par la Ville de Neuchâtel était annoncé dans notre rapport de septembre 2006. Le loyer annuel de 80'000 francs avait été porté au budget 2007 (compte no 13.83.316.01).

2) *Quand le bail a-t-il été signé ?*

Le bail a été signé le 23 janvier 2007. La durée du bail est de trente ans, comme pour la caserne du SIS, les salles de gymnastique et le bureau du Service des sports installé dans le complexe de 'La Maladière'. Il était dans l'intérêt de la Ville de Neuchâtel de garantir l'usage de ces espaces à long terme en concluant des baux d'une durée de trente ans. Notre intérêt rejoignait aussi celui du propriétaire, à savoir Publicanto, société simple constituée de la Caisse fédérale de pension Publica et Swisscanto Fondation de placement.

3) *Quand a-t-il pris effet ?*

Le bail a pris effet le 30 janvier 2007.

4) *Quel est le montant précis tant du loyer (annuel et au m²/an) que des charges du lobby ?*

Depuis 2007, les dépenses liées au lobby sont les suivantes :

		2010	2009	2008	2007	B2007
13.83.312.01	CHAUFFAGE	10'430,20	13'896,55	13'445,25	4'128,35	--
13.83.312.11	ENERGIE ET ECLAIRAGE	7'423,90	6'911,25	9'407,95	4'699.--	--
13.83.316.01	LOYERS A DES TIERS	75'320.00	75'320.00	75'320.00	70'912,55	80'000.00
13.83.316.50	FRAIS DE COPROPRIETE	15'456,75	15'201,35	3'924,50	--	--
	TOTAL	108'630,85	111'329,15	102'097,70	79'739,90	80'000.00

Le loyer annuel net est de Fr. 75'320.- et correspond à un prix au m² de Fr. 198.-/an. Le coût global (année 2010), comprenant les

charges, le chauffage et l'énergie, est de Fr. 285.-/an par m².

Les frais accessoires comprennent les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais accessoires généraux comptabilisés sur le compte 13.83.316.50 intitulé « Frais de copropriété » qui regroupent les charges suivantes :

- énergie électrique chauffage ;
- production eau chaude ;
- service de chauffage ;
- frais de relevé des compteurs ;
- eau / épuration ;
- électricité générale ;
- conciergerie ;
- pompes de relevage ;
- protection incendie, sécurité ;
- monte-charge ;
- honoraires pour décompte de chauffage et frais d'exploitation.

Un acompte annuel de 6'000 francs est versé pour l'ensemble de ces charges depuis l'exercice 2009. A cela s'ajoutent la consommation d'électricité (compte 13.83.312.11) et la consommation de chauffage (compte 13.83.312.01).

5) *A quoi correspondent les zones communes du lobby ?*

Les zones communes englobent :

- Les accès d'entrée et de sortie nécessaires à l'exploitation du lobby,
- Le monte-charge et les escaliers intérieurs,
- Les rampes d'escaliers entre l'esplanade et le lobby.

6) *Pourquoi le Conseil communal a-t-il estimé pouvoir conclure un tel engagement financier sans demander l'aval du Conseil général ?*

Comme nous l'avons indiqué en réponse à la première question, nous avons mentionné à votre Autorité en 2006, avant l'ouverture du stade, le principe de la location de cet espace dans le rapport concernant le crédit d'équipement. Par la suite, le loyer annuel a été porté au budget 2007 à hauteur de 80'000 francs.

La base légale concernant l'engagement des charges et des dépenses figure à l'art. 159 du Règlement général (ci-après : RG) :

selon cette disposition, nous ne pouvons engager de dépenses que sur la base d'un crédit accordé par l'autorité compétente ou que si elles sont imposées par une prescription expresse de la législation. S'agissant de l'ouverture des crédits (Art. 162 RG), le budget est le moyen d'accorder la compétence au Conseil communal d'engager les dépenses de fonctionnement annuelles. En l'occurrence, les dispositions réglementaires ont donc bien été appliquées puisque le budget 2007, approuvé par votre Autorité, comprenait bel et bien les charges de loyer du lobby.

7) *Quelles sont actuellement les perspectives en matière de sous-location ?*

Les perspectives commerciales mentionnées dans notre rapport de 2006 ne se sont finalement pas vérifiées : en dehors des matches, peu de locations occasionnelles ont pu être conclues. Le nombre de locations et les recettes ont été les suivants :

	2010	2009	2008	2007
Nombre	38	39	33	46
Recettes	20'753.-	21'363.-	20'211.-	32'338.-

A défaut de reprenneur intéressé et afin d'accroître les recettes, une convention de gestion du Lobby sous la forme de buvette (patente G) a été signée en janvier 2011 pour une durée de deux ans. Cette convention est entrée en vigueur le 1^{er} février 2011 et se termine le 1^{er} février 2013. Le gérant, employé au Service des sports, a réduit son taux d'occupation de 40% au sein de l'administration afin de se consacrer à cette activité accessoire. Nous relevons que son poste n'est pas repourvu. Cette personne assure l'exploitation du Lobby lors des manifestations sportives ou extra-sportives se déroulant sur l'Esplanade, dans le stade et dans les salles de gymnastique du complexe de 'La Maladière', soit environ trois soirs par semaine. Il verse à la Ville une part fixe mensuelle et lui restitue 40% du bénéfice net réalisé dès que celui-ci dépasse 30'000 francs. Cette solution permettra ainsi de mieux couvrir les charges de location du Lobby, tout en répondant aux attentes des clubs et associations sportives actifs dans le quartier de la Maladière.

8) *Le Conseil communal a-t-il d'autres précisions à apporter au sujet du lobby ?*

Nous n'avons pas d'autres précisions à apporter, si ce n'est que nous espérons qu'au fil du temps, les perspectives commerciales du Lobby se renforceront. La solution trouvée a l'avantage de permettre des synergies entre le Lobby et la gestion des infrastructures sportives, tout en nous dégageant des risques inhérents à l'exploitation. De plus, après quelques mois d'exploitation, nous pouvons confirmer que le choix d'ouvrir occasionnellement le Lobby sous forme de bar destiné à la clientèle sportive se révèle judicieux. C'est du reste une forme d'exploitation que nous connaissons aussi pour les autres buvettes proches d'infrastructures sportives.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à la question écrite no 10-807.

Neuchâtel, le 27 juin 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Alain Ribaux

Rémy Voirol