



Rapport d'information du Conseil communal

relatif à la motion du 23 novembre 2015 déposée par Daniel Musy et consorts concernant le devenir de l'ancien collège du Valanvron

(du 8 novembre 2017)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Historique

Nous reproduisons tout d'abord ici le texte de la motion du 23 novembre 2015 (PV n°42, pages 3371 ss), déposée par Daniel Musy et consorts concernant le devenir des anciens collèges du Valanvron et du Bas-Monsieur :

L'avenir des collèges du Valanvron et du Bas-Monsieur

Les collèges du Valanvron et du Bas-Monsieur sont les deux seuls établissements scolaires de notre ville qui ne se situent pas en milieu urbain. C'est dire leur position unique et privilégiée.

Nous demandons au Conseil communal d'étudier et de chiffrer toutes les possibilités d'utilisation de ces collèges ou de l'un d'entre eux, le Valanvron, à des fins scolaires, para- ou extra-scolaires.

Songeons par exemple à un manque de locaux possible dans les secteurs nord et sud, à la création de "salles scolaires vertes" destinées à mettre au vert une journée des classes de la ville. Ou à tout autre utilisation laissée à l'imagination et à l'innovation de la direction de l'école obligatoire. Et même à celles du service de la jeunesse, pour des activités "au vert", pendant les périodes scolaires ou les vacances.

A l'heure des indispensables économies, l'éventualité de vendre ces deux bâtiments emblématiques de notre patrimoine immobilier nous paraît prématurée et contraire à l'image d'une "ville à la campagne" que notre cité veut montrer et faire valoir.

Daniel Musy, Pascal Bühler, Michael Othenin-Girard, Matthieu Obrist, Katia Babey, Pierre-Alain Borel, Monique Gagnebin, Patrick Jobin

A la suite du débat, le Conseil général, sur demande du Conseil communal, a accepté de concentrer l'analyse sur le collège du Valanvron; acceptant ainsi une fermeture définitive et une vente du collège du Bas-Monsieur.

A noter que les actes de vente pour le collège du Bas-Monsieur sont quant à eux en voie d'être signés. Cette opération a été validée par la Commission immobilière et foncière (le 11 août 2017) et par la Commission financière (le 15 août 2017).

Éléments généraux



Descriptif de l'objet :

N° bien-fonds	8239
Cadastre	La Chaux-de-Fonds
Zone	Zone agricole
Surface	1'681 m ² (immeuble 168 m ²)
Année de construction	Fin du 19 ^e siècle

Eléments financiers :

Valeur comptable au 31.12.2016 (patrimoine financier) : CHF 293'000.-

Valeur cadastrale (2001) : CHF 370'000.-

Valeur ECAP : CHF 902'908.07

Réflexions et analyses

Afin d'analyser le devenir du collège du Valanvron et ses possibles affectations, un groupe de travail a été mis sur pied. Il était constitué de Mme Babey, MM. Huguenin-Elie, Bregnard, Bédât (pour les premières réflexions, service de la jeunesse), Cosandier (direction des écoles), Guilhen (service des bâtiments et du logement – SBL) et Stauffer (service d'urbanisme et de l'environnement – SUE). Le groupe de travail a ensuite présenté 5 scénarios au Conseil communal qui sont reproduits ci-dessous.

Vente du Collège

Il faut laisser la possibilité à une personne de pouvoir continuer à faire vivre ce lieu tout en permettant à la Ville de vendre ce bien à un prix raisonnable.

Il est donc proposé, dans le cadre de ce scénario, d'analyser les offres en les pondérant comme suit : 70 % pour le prix et 30 % pour le projet; ceci contrairement à la vente du collège du Bas-Monsieur où seul le prix était pris en compte. Toutefois, dans tous les cas, l'offre devra atteindre le prix minimal déterminé. Nous pensons à un prix minimal de CHF 420'000.- qui permet de sélectionner les intéressés au départ comme nous l'avons fait à satisfaction pour le collège du Bas-Monsieur.

L'évaluation du projet sera notée dans un gradation qui tiendra compte du caractère public de l'affectation. En d'autres termes, la note 5 sera réservée à une offre émanant d'une association qui souhaiterait exploiter le lieu comme maison de rencontres et d'activités. La note 4 sera réservée à toute affectation incluant une perspective touristique (par exemple chambres d'hôte). La note de 3 sera réservée à un propriétaire envisageant d'habiter le lieu. La note de 2 sera réservée à un propriétaire envisageant de mettre le lieu entièrement en location. La note 1 sera réservée à une affectation entièrement artisanale. Enfin, une affectation entièrement logistique sera pondérée avec la note 0.

Le prix sera également évalué grâce à des notes de 0 à 5. La note 5 étant donnée à l'offre la plus haute. Les autres offres seront ensuite notées selon une règle de trois par rapport à l'offre la plus haute.

La procédure de vente se déroulera en deux tours en gardant les 3 meilleurs offrants pour la seconde phase. La meilleure offre sera divulguée à la fin du premier tour et les 3 meilleurs offrants peuvent surenchérir.

Le bénéfice espéré pour la Ville est d'au moins CHF 200'000.-.

Location

Une location pourrait permettre une certaine réversibilité en cas de besoins scolaires pour la Ville notamment. Elle permettrait également de garder en mains communales un bâtiment assez emblématique. Cet immeuble n'a toutefois pas de valeur patrimoniale spécifique ou stratégique suffisante qui nécessiterait que la Ville en reste propriétaire. Il existe, de plus, un risque de vacance pour ce type d'objet particulier. Il s'agirait en tous les cas de réfléchir à des loyers raisonnables qui permettent néanmoins d'assurer un rendement. A noter également qu'en termes de gestion du parc, il n'est pas forcément cohérent pour la gérance locative du SBL de devoir s'occuper de ce type d'immeuble plutôt que de se concentrer sur des grands ensembles du centre-ville.

a) Location de la maison en entier

Cette solution est intéressante en termes de travaux car le bâtiment pourrait être loué en engageant peu de frais. La chaudière est toutefois à changer pour un montant de CHF 25'000.- (production d'eau chaude centralisée comprise).

Pour que cette opération soit blanche pour la Ville, il faudrait que la somme des travaux soit ajoutée à la valeur comptable actuelle. Elle atteindrait donc CHF 318'000.-. Pour ne pas faire de perte comptable ensuite, il s'agirait que les loyers capitalisés à 8 % atteignent cette valeur. Il s'agirait donc que le loyer annuel net soit fixé à CHF 25'440.-, soit CHF 2'120.- mensuels. Par ailleurs, nous estimons les charges qui devraient être supportées par le locataire à un minimum de CHF 500.- par mois pour l'immeuble en entier. Le loyer mensuel charges comprises devrait donc s'élever à CHF 2'620.-.

Cependant, il nous semble impossible de demander un loyer pour cet objet, à cet endroit, de plus de CHF 2'300.- par mois charges comprises; soit un loyer mensuel net de CHF 1'800.- et annuel net de CHF 21'600.-. Ce loyer capitalisé à 8 % génère une valeur de l'immeuble de CHF 270'000.-. La Ville supporterait alors une perte comptable de CHF 48'000.- (CHF 318'000.- - CHF 270'000.-).

Nous relevons toutefois que tous les immeubles du patrimoine financier de la Ville sont valorisés à la valeur de rendement depuis l'introduction du nouveau Modèle Comptable Harmonisé 2 (MCH2). Cette méthode de calcul est difficilement applicable à ce type d'immeuble. En effet, tout le monde s'accorde à dire que cet immeuble vaut à la vente au moins CHF 450'000.-. MCH2 a pour objectif que les Villes détiennent leurs immeubles à la valeur vénale dans les comptes; or, dans ce cas particulier, un hiatus important apparaît entre la réalité du marché et les calculs théoriques.

b) Location de la maison en créant un deuxième appartement en rez-de-chaussée

Dans ce cas de figure, le coût des travaux (y compris changement de chaudière avec production d'eau chaude) pour la création d'un appartement en rez-de-chaussée s'élèverait à CHF 110'000.-. Par contre, grâce à ces travaux, le taux de capitalisation pourrait être abaissé à 7.5 %. La valeur comptable à atteindre pour que l'opération soit blanche pour la Ville serait, alors, de CHF 403'000.- (CHF 293'000.- + CHF 110'000.-).

L'appartement du bas serait un grand 3.5 pièces qui pourrait être loué à CHF 1'300.- charges comprises (CHF 1'100.- net + CHF 200.- de charges). L'appartement du haut serait un duplex de 5 pièces qui pourrait être loué à CHF 1'800.- charges comprises (CHF 1'500.- net + CHF 300.- de charges).

CHF 1'100.- + CHF 1'500.- = CHF 2'600.- / CHF 2'600.- X 12 = CHF 31'200.- de revenu net annuel. CHF 31'200.- capitalisés à 7.5 % = CHF 416'000.-. Il en résulte donc un boni comptable pour la Ville de CHF 13'000.-. Cette option serait donc autofinancée.

Location de l'appartement du haut en louant les salles de classe du rez-de-chaussée en tant que salle communale pour divers événements et pour des activités du service de la jeunesse

L'investissement pour que l'on puisse louer les salles de classe au rez-de-chaussée du collège comme salle communale est d'environ CHF 50'000.-. Il faudra ajouter à cela les CHF 25'000.- pour le changement de la chaudière et la production d'eau chaude.

Nous ne revenons pas ici sur la location de l'appartement du haut (voir point 2b). Cette location permet de générer un revenu annuel net de CHF 18'000.-.

La location de la salle du bas pourrait être proposée à CHF 350.- pour une journée avec des tarifs dégressifs pour des locations à la soirée par exemple. La gérance locative du SBL estime que cette salle pourrait générer environ CHF 20'000.- nets annuels en relevant deux bémols toutefois : le doublon que fait cette salle avec celle de Doubs 34, qui ne propose certes pas le même environnement mais la même surface et le même équipement. Il s'agit de relever également la problématique d'avoir des locataires habitant au-dessus d'une salle louée avec toutes les nuisances, notamment sonores, que cela peut générer.

Cette opération serait autofinancée, mais paraît complexe à réaliser concrètement, principalement en lien avec le mélange des affectations.

Création d'un centre de loisirs complet avec dortoir de 25 lits, réfectoire et différentes salles de détente

Dans le cadre de cette affectation, les travaux à envisager ont été chiffrés à CHF 300'000.-. A noter qu'il serait difficile de répondre à toutes les normes (notamment accès généralisé aux personnes à mobilité réduite) en lien avec la nouvelle affectation "accueil de groupes".

Avec cette affectation, le service de la jeunesse pourrait éviter de louer la loge de la Sombaille 4 semaines par année. Il pourrait également y pratiquer certaines activités le mercredi après-midi. Quant à l'Ecole obligatoire (EOCF), selon sa direction, elle estime qu'environ 8 camps de 2 à 3 jours pourraient s'effectuer dans ce lieu entre la mi-mai et la mi-juin (ces camps sont directement financés par les parents).

Il a également été analysé d'autres lieux d'accueil du même type dans le Canton et dans le Jura. Des contacts ont été pris avec tourisme neuchâtelois. Les deux principaux points faibles de ce lieu sont l'éloignement par rapport aux transports publics et le fait qu'il n'y ait pas une personne sur place qui propose une formule avec les repas.

Le business plan a été établi en tenant compte des rentrées financières qui viendraient du service de la jeunesse, des camps des écoles et de différentes locations annuelles estimées. Nous arrivons à un revenu brut de CHF 30'000.-. Il s'agira de déduire de ce montant l'ensemble des charges liées à l'immeuble, soit environ CHF 8'000.-. On arrive donc à un revenu de CHF 22'000.-. Ce montant capitalisé à 8 %, nous donne une valeur comptable de CHF 275'000.-. Par rapport au CHF 593'000.- à atteindre, la Ville devrait donc consentir à un montant non autofinancé unique de CHF 318'000.-.

Les revenus pour ce type de projet sont trop incertains et le lieu, malgré son environnement idyllique, ne semble pas optimal pour de tels camps. En outre, tant le service de la jeunesse que l'EOCF, s'ils se montrent intéressés, ne font pas de la valorisation de ce lieu en centre de loisir une priorité.

Réouverture d'une classe en faisant la promotion d'un collège différent dans un cadre vert.

Le projet étudié permettrait de compléter les effectifs insuffisants du Valanvron afin de favoriser la réouverture d'une classe. Il s'agirait d'offrir aux enfants inscrits sur une base volontaire une journée d'école continue, soit la prise en charge des élèves sur le site du matin jusqu'au soir.

De prime abord, si cette variante peut paraître intéressante et novatrice, elle va cependant à l'encontre du principe d'équité que l'école cherche à promouvoir. En effet, il est admis que les parents ne peuvent pas choisir le collège de scolarisation de leur enfant. Ainsi, seule une certaine catégorie de familles pourrait se permettre de participer aux coûts de transports et aux coûts engendrés par la prise en charge en dehors des heures scolaires (notamment les repas).

En ce qui concerne l'effectif, celui-ci devrait être de 18 élèves afin de répondre aux normes cantonales de subventionnement et afin de ne pas surcharger d'autres classes du cercle.

Plusieurs options s'offriraient concernant la composition des classes :

a) classe de 1^e-2^e, de 3^e-4^e (ou de 5^e-6^e)

Cette solution apparaît quelque peu alibi dans la mesure où les élèves ne passeraient que deux années dans ce collège avant de retourner en ville.

b) classe multi-âges de 1^e-2^e-3^e-4^e ou de 3^e-4^e-5^e-6^e

La réouverture d'une classe à 4 degrés nécessiterait l'attribution de périodes d'appui pour classe dite à grand effectif ou/et degrés multiples selon la directive d'application pour l'enveloppe complémentaire édictée par le service de l'enseignement obligatoire : pour une classe de 3^e-4^e-5^e-6^e de 18 élèves, cela représentent 10 périodes soit un coût de CHF 40'000.- dont CHF 22'000.- à charge du cercle scolaire.

Pour une classe de 1^e-2^e-3^e-4^e de 18 élèves, cela représente 18 périodes soit un coût de CHF 72'000.- dont CHF 39'600.- à la charge du cercle scolaire.

Aujourd'hui, compte tenu de l'évolution de l'enseignement et des contraintes liées aux cycles, maintenir des classes comprenant des élèves de degrés différents pose de nombreux problèmes. En effet, cela représente pour les enseignants des manuels différents, des séances multipliées, que ce soit pour les moyens d'enseignement ou les séances organisées par cycle dans le cas d'une classe de 3^e-4^e-5^e-6^e..

Il n'est pas envisagé de proposer des classes composées de 3 degrés car l'organisation cantonale est basée sur une notion de demi-cycle.

En outre, il apparaît que quelle que soit l'option choisie :

- La surface des classes actuelles ne permettant pas d'accueillir 18 élèves, il faudrait donc entreprendre des travaux pour relier les deux classes.
- Il faudrait en outre tenir compte des frais d'entretien du bâtiment estimés à CHF 20'000.- et de traitement du concierge (9,4 %) estimés à CHF 6'700.- qui viendraient s'ajouter aux charges scolaires mentionnées ci-dessus.

La mise en place de la journée continue, comme imaginé dans le projet, engendrerait l'aménagement de locaux spécifiques dans l'appartement actuel puisque les élèves seraient pris en charge en dehors du temps scolaire. Cela nécessiterait l'engagement de personnel pour l'encadrement par le service de la jeunesse.

Au niveau des transports scolaires, selon la composition de la classe, cela représente entre deux et quatre trajets par jour car les horaires des élèves sont établis en fonction de leur degré de scolarisation. Des courses supplémentaires devraient être organisées pour emmener les élèves aux leçons d'éducation physique, de patinoire, de natation, au centre de santé scolaire, à la clinique dentaire et aux animations culturelles.

De ce fait, non seulement les aspects pédagogiques et pratiques d'une telle solution apparaissent comme difficiles, mais le coût pour la Ville – même avec un financement des transports et des repas par les parents – s'élèverait à plusieurs dizaines de milliers de francs.

Concernant le manque de locaux évoqué dans la motion et dont il est régulièrement question dans nos séances, rappelons que celui-ci se concentre pour l'essentiel sur le secteur sud de notre ville. Ainsi, le maintien d'une classe au Valanvron, de par sa situation géographique, n'influence que peu la problématique évoquée.

Conclusion

A la lecture des 5 scénarios ci-dessus et après analyse, il apparaît au Conseil communal que le premier, soit la vente du Collège, apparaît comme étant le plus sûr, le plus cohérent et le plus raisonnable sur le plan financier, ainsi que le mieux à même de permettre la réalisation d'un projet positif pour ce lieu.

La création de deux appartements mis en location pourrait également être envisagé, mais le Conseil communal est d'avis que la Ville de La Chaux-de-Fonds, en tant que propriétaire immobilier important, doit gérer son patrimoine financier de la manière la plus efficiente possible. Or, le fait de mettre en location ce bien n'est pas cohérent en termes de gestion de son parc. Le nombre de logements proposé est trop faible, le bâtiment est trop éloigné des autres objets et le risque de devoir assumer un objet vacant est élevé. En outre, il n'y aurait aucune raison patrimoniale qui justifierait de conserver ce bien pour des impératifs de protection.

Ce bien sera donc vendu selon la procédure en vigueur pour le patrimoine financier, soit sur préavis de la Commission immobilière et foncière et sur préavis de la Commission financière pour le choix de l'acquéreur et la validation du prix de vente.

A noter que la Commission immobilière et foncière, dans sa séance du 6 novembre 2017, a préavisé négativement le présent rapport par trois voix contre deux et une abstention.

Respect des lignes prioritaires fixées par le rapport de stratégie globale de législature

Cette vente est conforme à la volonté du Conseil communal de vendre ses biens non-stratégiques sur le plan urbanistique et financier. De plus, cette vente s'inscrit dans la volonté de l'exécutif de ne pas créer de nouveaux investissements qui pourraient ensuite charger les comptes de la Ville sur le long terme. Il s'agit également de fixer des contribuables dans des biens immobiliers de qualité mettant en valeur les spécificités de La Chaux-de-Fonds.

Conséquences sur les finances

Actuellement, le bâtiment vide implique une charge financière de CHF 11'000.- en lien avec les frais fixes du bâtiment. La vente permettra d'alléger les comptes de la Ville de cette charge.

De plus, comme évoqué dans le rapport, la vente du Collège du Valanvron devrait générer, selon nos estimations, environ CHF 200'000.- de bénéfice pour la Ville. Le bénéfice de vente sera comptabilisé dans les revenus du patrimoine financier.

Conséquences sur les ressources humaines

Non relevant.

Collaboration intercommunale

Non relevant.

Eléments relatifs au développement durable

Non relevant.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte de ce rapport d'information.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président La chancelière

Théo Huguenin-Elie Celia Clerc