



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

46^e séance du Conseil général

Mardi 3 avril 2012 à 19h30

Salle du Conseil général, Hôtel-de-Ville

Procès-verbal

Présidence : M. Pierre-Alain Borel

Trente-trois Conseillères générales et Conseillers généraux sont présent(e)s.

Présent(e)s : Mme Katia Babey Falce, M. Christophe Batsch, Mme Maria Belo, M. Pierre-Yves Blanc, M. Pierre-Alain Borel, M. Karim Boukhris, M. Pascal Bühler, Mme Valérie Camarda, Mme Célia Clerc, Mme Marie-France De Reynier Porta, M. Bastian Droz, M. Laurent Duding, Mme Monique Erard, M. Sven Erard, M. Andy Favre, M. Charles-André Favre, Mme Monique Gagnebin de Pietro, Mme Pascale Gazareth, M. Michel Hess, M. Philippe Kitsos, Mme Silvia Locatelli-Caruncho, Mme Sylvia Morel, M. Claude-André Moser, Mme Mariette Mumenthaler, M. Daniel Musy, Mme Marie-Claire Pétremand, M. Olivier Ratzé, M. Florian Robert Nicoud, M. Pierre-André Rohrbach, M. Marc Schafroth, M. Francis Stähli, M. Yves Strub, M. Christophe Ummel..

Excusé(e)s : M. Denis Cattin, M. Hughes Chantraine, Mme Sarah Diaz.

Le Conseil communal siège *in corpore*.

Le PV N°43 est accepté sans modification.

Pierre-Alain Borel, Président : Mesdames et Messieurs. J'ai le plaisir d'ouvrir cette 46^e séance du Conseil général et de vous souhaiter à tous la bienvenue.

Motion urgente

Poissons d'avril sur le POD

Si seulement cela n'était qu'un poisson d'Avril. Depuis quelques semaines, le barrage du Châtelot tourne à plein régime la semaine et au ralenti le week-end.

Conséquences de ces intenses changements de débits: des milliers de poissons sont pris au piège de petites flaques et périssent au cours de l'assèchement de celles-ci dans les heures qui suivent. Semaines après semaines, des nids de poissons agonisent le week-end faute d'eau, alors que le Doubs se déchaîne en semaine. Rappelons que le biotope du Doubs vit un équilibre fragile.

Christophe Kaempf, porte-parole du Groupe E, société fribourgo-neuchâteloise exploitant le Châtelot, a déclaré: «Les turbinages sont réglés en fonction de la demande en électricité de nos clients. Contrairement aux centrales nucléaires ou aux centrales au fil de l'eau, qui produisent en continu, les lâchers d'eau permettent de réagir rapidement à des pics de consommation.»

L'économie prend donc clairement l'ascendant sur le respect de la faune, donc de la vie.

Ce que nous demandons c'est une simple coordination entre tous les acteurs pour limiter les à-coups dus à la demande sans que le travail des usines ne soit entravé et sans que la production énergétique n'en pâtisse, au contraire.

Les données du problème apparaissent distinctement. D'un côté, les intérêts commerciaux des barragistes prévalent. Sur l'autre plateau de la balance, les pêcheurs et les défenseurs de l'environnement tentent vainement de faire contrepoids.

Quel est le respect de la vie de notre faune ? Si ces animaux étaient en train de mourir sur les trottoirs du POD, tout le monde s'insurgerait, nos deux conseils en tête ! Aussi, nous demandons au conseil communal qu'il étudie les pistes suivantes:

- comment intervenir fermement auprès des concessionnaires, en direct. Il est temps de relayer cet état de fait auprès de ceux-ci .
- qu'il voit la meilleure façon de demander au canton Neuchâtel des contrôles de débits pour éviter la répétition d'une telle situation.
- de prendre contact avec les associations de pêcheurs de notre canton afin de connaître leurs propositions pour éviter le massacre !
- d'étudier la possibilité d'intégrer une installation d'ozonation ou de filtration au charbon actif à notre STEP afin d'éliminer les micropolluants des eaux que notre ville rejette dans le Doubs (voir notre interpellation du 30 mai 2011).

Je vous remercie.

Olivier Ratzé, Mariette Mumenthaler, Sven Erard, Pierre-Yves Blanc

Amendement PLR - Rapport relatif à la fusion TN et TRN

Article 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après l'échéance du délai référendaire et pour autant que le décret inscrivant dans la Constitution neuchâteloise la réalisation d'un réseau de transports publics rapide (Réseau Express Régional; RER) entre en vigueur.

Valérie Camarda, Pierre-André Rohrbach, Yves Strub, Claude-André Moser

Amendement PLR - Rapport relatif à la fusion TN et TRN

Article 2.- Le conseil communal est autorisé à convertir à hauteur de CHF 3.5 millions sa participation au capital-actions de la nouvelle société en prêt à celle-ci avec un taux d'intérêt de 3 % jusqu'au 31 décembre 2016 au plus tard.

Valérie Camarda, Yves Strub, Claude-André Moser

Amendement PLR - Rapport Applilux

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder contre paiement à Applilux SA, une surface de terrain d'environ 1'608 m² à détacher du bien-fonds n°5724 du cadastre des Eplatures. **La concrétisation de la cession s'effectuera par une vente immobilière, au prix de CHF 100.-/m², taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.**

Reste inchangé.

Bastian Droz

Interpellation**Amélioration des mini-déchetteries à La Chaux-de-Fonds**

Les Chaux-de-Fonniens sont très consciencieux et trient les déchets comme il le leur a été demandé de le faire avec l'introduction de la taxe au sac à CHF2.-.

Or que constatons-nous ?

Les Loclois peuvent mélanger le papier et les cartons et pourtant ils sont associés à la déchetterie intercommunale. Dans certaines communes du bas du canton, les déchets en plastique ne doivent pas être mis dans les sacs taxés. Il est donc évident que les Chaux-de-Fonniens auront besoin de davantage de sacs gris. Cela nous paraît inéquitable.

Pour nous mettre sur un pied d'égalité avec Le Locle, nous pensons que les petits cartons doivent pouvoir être jetés dans une mini-déchetterie.

Quant aux déchets en plastique, nous pensons que la façon de les traiter doit être la même dans tout le canton. Les députés PLR ont d'ailleurs déposé une interpellation au Grand conseil.

Comment se positionne le Conseil communal ? Qu'entend-il entreprendre pour satisfaire notre population ?

Sylvia Morel, Valérie Camarda, Pierre-André Rohrbach, Bastian Droz, Claude-André Moser, Yves Strub

Interpellation

Vadec SA et principes gouvernant le droit des marchés publics

Le 11 mai 2010, Vadec SA a adjugé un marché public concernant la livraison d'un système pour le traitement des boues de station d'épuration. Alors que le délai de recours contre cette décision d'adjudication n'avait pas encore expiré, Vadec SA a conclu le contrat avec l'adjudicataire le 20 mai 2010. L'information de la signature du contrat n'a été divulguée qu'après que ce dernier ait largement été exécuté. Un tel comportement viole le principe de l'interdiction de l'abus de droit, ainsi que les principes gouvernant le droit des marchés publics, en particulier, l'interdiction de la conclusion du contrat avant l'expiration du délai de recours. De plus, cette situation s'inscrit dans une politique de fait accompli, qui revient à vider de sa substance la procédure d'adjudication des marchés publics, destinée pourtant à assurer la légalité et la protection des droits des soumissionnaires. D'ailleurs, la Cour de droit public du Tribunal cantonal admet que : "La société [Vadec SA] a gravement violé les principes essentiels gouvernant le droit des marchés publics [...], ainsi que les principes généraux de droit administratif

Face à ce contexte, le groupe socialiste souhaite savoir ce que le Conseil communal envisage de faire afin d'éviter qu'une telle situation ne se reproduise à l'avenir

De même, quelles mesures concrètes sont prévues afin de s'assurer que les principes gouvernant le droit des marchés publics (transparence de la procédure, non-discrimination et concurrence efficace entre les soumissionnaires), ainsi que les principes généraux de droit administratif (abus de droit, bonne foi, caractère obligatoire des considérants de l'autorité de recours) seront dans le futur respectés ?

A cet effet, mais également dans le but d'éclaircir les faits ici en cause, un audit externe pourrait notamment être mis en place. Quelle est la position du Conseil communal sur ce point ?

En outre, le groupe socialiste souhaite savoir s'il faut s'attendre à voir d'autres marchés publics menés par Vadec SA être également remis en cause (on peut penser à la gestion des déchets ou des sacs taxés) ?

Enfin, est-il à craindre que cet événement nuise aux intérêts de la Ville de La Chaux-de-Fonds dans la perspective des investissements futurs liés au regroupement des usines d'incinération en un seul site ?

Laurent Duding, Monique Gagnebin de Pietro, Daniel Musy, Silvia Locatelli, Katia Babey

Pierre-Alain Borel, Président : Je vous rappelle que le 26 avril prochain, à 20h, a lieu une séance de relevés du Conseil général. Vous recevrez une convocation à cet effet. Je vous demande de ne pas jeter les documents reçus pour aujourd'hui car ils ne vous seront pas renvoyés par la Chancellerie.

Je vous rappelle que nous avons décidé de ne pas prendre de nouveaux rapports après 22h00 ce soir, sauf si nous n'avions pas traité les 4 premiers rapports. Mais, nous traiterons évidemment l'urgence de la motion urgente.

46^e séance du Conseil général

Mardi 3 avril 2012 à 19h30

à l'Hôtel de Ville

Ordre du jour

1. Rapport du Conseil communal du 21 mars 2012 relatif à
 - a. une demande de crédit de CHF 4'346'000.-, dont CHF 320'000.- pour l'acquisition des terrains, CHF 3'481'000.- TTC pour l'élargissement de la route des Menées et la prolongation de l'allée du Tourbillon (deuxième étape d'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise au Crêt-du-Loche), CHF 545'000.- HT pour le complément d'adduction d'eau,
 - b. l'adoption de deux plans d'alignement pour la mise en conformité des routes réalisées et planifiées
2. Rapport du Conseil communal du 14 mars 2012 relatif à la cession du bien-fonds n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, situé dans le périmètre du Plan spécial "Le Corbusier" à Immobilier.NE SA et à une société coopérative d'habitation
3. Rapport du Conseil communal du 21 mars 2012 relatif à une demande de crédit de CHF 1'950'000.- TTC pour le programme 2012 d'entretien des routes et canalisations
4. Rapport du Conseil communal du 21 mars 2012 relatif à la cession d'une surface d'environ 3'700 m2 de terrain situé en zone industrielle à détacher du bien-fonds 6709 du cadastre des Eplatures à Neode SA et à l'octroi d'une subvention de garantie de loyer
5. Rapport du Conseil communal du 14 mars 2012 relatif à la cession d'une surface d'environ 1'608 m2 de terrain situé en zone industrielle constituant le bien-fonds 5724 du cadastre des Eplatures à Applilux SA
6. Rapport du Conseil communal du 14 mars 2012 relatif à l'octroi d'un droit de superficie à l'Association pour la sauvegarde du patrimoine des Montagnes neuchâteloise (ASPAM) pour la ferme Droz-dit-Busset (bd des Eplatures 58)
7. Rapport du Conseil communal du 21 mars 2012 relatif à la fusion des deux entreprises de transports TN et TRN
8. Rapport du Conseil communal du 14 mars 2012 relatif à la ratification par la Commune de La Chaux-de-Fonds du contrat de Parc avec l'Association pour le Parc naturel régional du Doubs (APNRD) et les autres communes partenaires
9. Motion de Mme Katia Babey et consorts déposée le 30 mai 2011 *Une manière festive de faire connaissance*

10. Motion de Mme Sarah Diaz et consorts déposée le 7 septembre 2011
Campagne de sensibilisation aux déchets de chewing-gum
11. Motion de M. Olivier Ratzé et consorts déposée le 28 septembre 2011
Pour des vélos en libre service dans les Montagnes neuchâtelaises
12. Motion de Mme Mariette Mumenthaler et consorts déposée le 28 novembre 2011
Verra-t-on fleurir des installations photovoltaïques sur nos toits ?

a. + amendement UDC

13. Motion de M. Christophe Ummel et consorts déposée le 14 décembre 2011
Développons l'énergie photovoltaïque en ville
14. Interpellation de Mme Monique Gagnebin et consorts déposée le 14 décembre 2011
Moyens d'action contre la violence gratuite
15. Motion de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 14 décembre 2011
Fiscalité
16. Motion de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 14 décembre 2011
Remboursement de la dette
17. Motion de Mme Silvia Locatelli et consorts déposée le 6 février 2012
Pour un tri carton / plastique plus performant
18. Interpellation de M. Daniel Musy et consorts déposée le 6 février 2012
Crêt-Manège à sens unique: vrai ou faux?
19. Interpellation de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 6 février 2012
Sécurité en ville
20. Interpellation de M. Hughes Chantraine et consorts déposée le 6 février 2012
Service des affaires régionales et des relations extérieures
21. Interpellation de Mme Célia Clerc et consorts déposée le 6 mars 2012
Gymnastique acrobatique à la nouvelle déchetterie

Pierre-Alain Borel
Président du Conseil général

Rapport du Conseil communal

relatif à :

une demande de crédit de CHF 4'346'000.-, dont :

- CHF 320'000.- pour l'acquisition des terrains,
- CHF 3'481'000.- TTC pour l'élargissement de la route des Menées et la prolongation de l'allée du Tourbillon (deuxième étape d'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise au Crêt-du-Locle),
- CHF 545'000.- HT pour le complément d'adduction d'eau,

l'adoption de deux plans d'alignement pour la mise en conformité des routes réalisées et planifiées

(du 21 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Préambule

Contexte général

L'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise, au Crêt-du-Locle, découle du concours d'aménagement lancé en 2007 par l'Etat de Neuchâtel et les Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds.

Suite à la désignation du projet lauréat "Golden Green Valley", le comité de pilotage pour la planification du Crêt-du-Locle a décidé d'élaborer un schéma directeur pour ce site. Celui-ci a été remis aux services cantonaux en décembre 2009 pour examen préalable et le service d'aménagement du territoire (SAT) l'a préavisé en juin 2010. Depuis lors, il est resté en phase de planification, les études devant encore répondre aux demandes des services cantonaux et fédéraux.

L'acceptation du schéma directeur par ses trois partenaires, le Canton de Neuchâtel et les Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds, devrait intervenir en 2012.

Premières étapes d'équipement de la zone des Eplatures-Grise

Devant répondre aux premières demandes d'implantation (Neode Parc scientifique et technologique, Greubel Forsey SA, Patek Philippe SA et Montres Jaquet-Droz SA), la Ville de La Chaux-de-Fonds a déjà réalisé deux étapes d'équipement :

- Le 8 mars 2004, votre Conseil octroyait un premier crédit de CHF 3'000'000.- destiné à l'équipement du Parc scientifique et technologique Neode et de la zone des Eplatures-Grise attenante;
- Le 6 février 2008, un deuxième crédit de CHF 3'320'000.- pour l'équipement de la zone Eplatures-Grise, première étape de l'équipement de la zone du Crêt-du-Loche.

À ce jour, ces deux crédits ont permis de réaliser les infrastructures suivantes :

- La route d'accès à Neode (2004) et la route d'accès à Patek Philippe SA (2008), cette dernière constituant la première étape de l'allée du Tourbillon;
- Le déplacement du chemin d'accès à la ferme de M. Jean-Jacques Barben (2008), afin de libérer la parcelle acquise par Montres Jaquet Droz SA de toute servitude de passage;
- 2 collecteurs, l'un pour les eaux claires et l'autre pour les eaux usées, pour évacuer ces eaux jusqu'au giratoire de la Combe-à-l'Ours;
- L'adduction d'eau potable pour les biens-fonds aménagés, à partir d'un branchement sur le réseau de la Ville situé près du giratoire de la Combe-à-l'Ours ainsi que la prolongation de ce nouveau réseau vers la manufacture Cartier.

Développement économique du secteur

Suite à l'installation de Cartier, Neode, Greubel Forsey SA, Patek Philippe SA et Montres Jaquet-Droz SA, le secteur est déjà largement occupé. D'autres projets tels que le nouveau bâtiment de Cartier présenté dernièrement à votre Conseil, les réserves d'extension des entreprises susmentionnées et de nouvelles implantations compléteront l'utilisation de la zone. On recense actuellement quelque 1'500 personnes employées sur le site des Eplatures-Grise. Les terrains encore disponibles ou en réserve et qui seront affectés à l'activité économique représentent un potentiel d'environ 1'300 emplois supplémentaires.

Transports publics

Les règles d'aménagement en vigueur dans le secteur du Crêt-du-Loche exigent que le nombre de places de stationnement créées reste réduit. D'ailleurs, toutes les entreprises installées disposent d'un plan de mobilité. Par conséquent, il est indispensable de renforcer la desserte en transport public de la zone des Eplatures-Grise.

La prolongation de l'allée du Tourbillon vers l'ouest et l'élargissement de la route des Menées sont nécessaires pour supprimer la ligne de bus TRN n° 5, qui relie actuellement la gare de La Chaux-de-Fonds au tourne-char situé au nord de l'entreprise Greubel Forsey SA. La fréquentation insuffisante de cette ligne ne permettant plus son subventionnement par le Canton, les TRN ont prévu de la remplacer par une modification du parcours de la ligne interurbaine La Chaux-de-Fonds – Le Locle, dont le futur tracé empruntera la nouvelle route dans les deux sens dès le changement d'horaire de décembre 2012.

Cette solution, outre les économies qu'elle génère, permettra d'assurer une meilleure desserte de l'ensemble du site, en particulier depuis et vers Le Locle ainsi qu'en lien avec la gare du Crêt-du-Locle.

Nouveaux équipements projetés

Élargissement de la route des Menées

L'ouverture d'une ligne de bus sur la route des Menées nécessite l'élargissement de la chaussée à 6.80 m sur une longueur d'environ 250 m, entre le carrefour avec la route d'accès de Cartier et l'embranchement de la nouvelle allée du Tourbillon. Cet élargissement répond au besoin de croisement entre deux bus ou entre un bus et un chasse-neige. Pour sécuriser les piétons vis-à-vis de la présence de bus, un trottoir de 1.70 m de large sera construit à l'ouest de la route. Sa bordure sera franchissable pour qu'un cycliste montant puisse se déporter sur le trottoir en cas de nécessité.

L'axe de la nouvelle route des Menées est légèrement décalé vers l'est, dans sa partie basse, pour être aligné sur celui du passage inférieur, sous la voie de chemin de fer. La partie haute se raccorde sur la route des Menées existante.

Prolongation de l'allée du Tourbillon

Destinée principalement à la mobilité douce et aux transports publics, ces derniers bénéficieront de cette nouvelle liaison, d'une longueur de quelque 600 m, pour desservir la zone industrielle en la traversant. Un arrêt de bus sera créé au sud-est de Cartier, à l'usage des employés des entreprises du secteur et des habitants du quartier des Herses.

Entre la route des Menées et le bien-fonds de Patek Philippe SA, le transit par l'allée du Tourbillon ne sera autorisé qu'aux bus et aux deux-roues légers. Ceux-ci pourront se croiser sur tout le tronçon alors que le croisement entre un bus et un autre bus ou un chasse-neige ne sera possible que le long de la route des Menées, au droit de l'arrêt de bus et du bien-fonds de Patek Philippe SA.

Le gabarit prévu pour l'allée du Tourbillon est variable. Entre la route des Menées et l'arrêt de bus, la largeur de la chaussée sera de 4.75 m, puis de 5.25 m entre l'arrêt de bus et la limite ouest du bien-fonds de Patek Philippe SA. Une pente plus élevée sur ce tronçon explique cette différence, les normes en vigueur prévoyant plus de place pour un cycliste à la montée. Au nord du bien-fonds de Patek Philippe SA, l'allée du Tourbillon disposant d'une largeur de 6.80 m sera praticable par tous les usagers, permettant ainsi de créer un nouvel accès à l'ouest de la parcelle précitée.

et d'assurer, en cas de division du bien-fonds 6719, un accès par le sud aux futures implantations.

Un trottoir de 1.70 m de large est planifié sur toute la longueur de la nouvelle liaison. Dans une première phase, pour que les employés des entreprises déjà installées sur l'est de la zone accèdent aux transports publics, le trottoir existant à l'ouest de l'actuelle allée du Tourbillon sera prolongé jusqu'à l'arrêt de bus. Lorsque le besoin sera avéré, il pourra être prolongé jusqu'à la route des Menées, les alignements et les emprises étant prévus en conséquence. La bordure entre le trottoir et la chaussée sera franchissable, notamment pour permettre à deux bus de se croiser si les points de croisements prévus à cet effet n'ont pu être respectés par les chauffeurs.

La réalisation d'un chemin pour piétons revêtu, entre l'arrêt de bus et le quartier des Herses permettra à ses habitants d'accéder aux transports publics. De même, l'entreprise Cartier pourra, à titre privé, créer un tel chemin si elle le désire.

Au droit de l'arrêt de bus, la largeur des trottoirs sera augmentée à 2.50 m, faisant office de zone d'attente. Des abris sont planifiés de part et d'autre de l'arrêt, mais dans un premier temps, seul celui sis au nord sera édifié.

Évacuation des eaux

Tant la route des Menées que l'allée du Tourbillon sont situées dans une zone où l'infiltration s'avère difficile. Dès lors, les eaux de chaussées seront systématiquement récoltées dans des sacs dépotoirs et conduites vers le réseau communal.

Le secteur devant être équipé en séparatif, un collecteur d'eaux usées sera aménagé sous l'allée du Tourbillon, depuis l'arrêt de bus en direction de l'est, pour intercepter en temps normal les eaux mixtes du quartier des Herses. En cas de forte pluie ou d'orage, un déversoir permettra de diriger le surplus d'eau à l'aval, dans le collecteur en usage actuellement pour le quartier des Herses.

Dans la mesure du possible, les eaux des pieds de talus en amont de l'allée du Tourbillon seront infiltrées dans le terrain.

Éclairage public

Il n'est pas prévu d'éclairage public le long de l'allée du Tourbillon et de la route des Menées. Un tube en attente sera posé côté trottoir pendant les travaux permettant à futur l'installation de luminaires à moindres frais.

Adduction d'eau

Le développement du réseau d'eau de la zone industrielle des Eplatures-Grise suit celui du réseau routier. Le complément proposé au Conseil général se compose de deux tronçons distincts :

- Une conduite en fonte d'un diamètre de 250 mm et d'une longueur de 600 m située dans l'infrastructure routière de l'allée du Tourbillon, depuis Patek Philippe SA jusqu'à la route des Menées. Cette conduite terminera la boucle d'adduction d'eau ceinturant la zone industrielle et, dans l'attente de la définition des aménagements privés, ne sera équipée ni de branchements, ni de borne hydrante.

- Une conduite en polyéthylène (PE) d'un diamètre de 160 mm et d'une longueur de 170 m reliera l'allée du Tourbillon au réseau de distribution existant du quartier des Herses. Posée sous le chemin pour piétons, elle permettra de sécuriser par un bouclage le hameau des Herses.

Signalisation

La limitation du trafic aux transports publics et à la mobilité douce sur le tronçon ouest de la prolongation de l'allée du Tourbillon sera faite, dans un premier temps, par une signalisation adéquate.

Si les interdictions ne devaient pas être respectées, des bornes rétractables et pouvant être commandées à distance par les bus s'engageant sur le tronçon pourrnt être installées. De tels équipements sont cependant onéreux et nécessitent, en hiver, une attention particulière.

Plantations

Le montant prévu servira à replanter des arbres en remplacement de ceux existants au sud de la parcelle Cartier qui devront être abattus pour réaliser les travaux.

Répartition des frais d'équipement

La répartition des frais d'équipement entre la Ville et les propriétaires des parcelles viabilisées est faite en application du règlement communal du 29 juin 2009 relatif aux équipements et à leur utilisation. Le financement des équipements sera, dans un premier temps, assuré par la Ville, les contributions n'étant en général perçues qu'à la fin des travaux.

Le règlement précité prévoit, pour l'équipement de base, une répartition des frais de 50 % à charge du propriétaire et 50 % à charge de la Ville et, pour l'équipement de détail, 80 % à charge du propriétaire et 20 % à charge de la Ville.

Les réseaux d'électricité et de gaz sont intégralement financés par Viteos SA, qui facture ensuite les taxes légales de raccordement aux propriétaires concernés.

Les frais d'investissements relatifs à l'éclairage public sont financés par Viteos SA, qui refacture ensuite à la Commune sa part sous la forme d'annuités.

Dans notre cas, les équipements sont qualifiés de la manière suivante :

Base

50 % Commune

50 % propriétaires

- Trottoir, infrastructure et superstructure routières de la route des Menées élargie.
- Collecteur d'eaux claires sous la route des Menées et au sud des biens-fonds 4996 et 5984 (Cartier).
- Trottoir, infrastructure et superstructure routières de l'allée du Tourbillon, y compris les arrêts de bus.
- Collecteur d'eaux claires sous l'allée du Tourbillon.

Détail

20 % Commune

80 % propriétaires

- Collecteur d'eaux usées sous l'allée du Tourbillon au nord du bien-fonds 6720 (Patek Philippe SA).
- Conduite d'adduction d'eau sous l'allée du Tourbillon.

Privé Commune

100 % Commune

- Déversoir d'orage.
- Conduite d'eaux usées sous l'allée du Tourbillon entre le déversoir d'orage et la limite ouest du bien-fonds 6720 (Patek Philippe SA).
- Chemin pour piétons.
- Conduite d'adduction d'eau sous le chemin pour piétons, pour la sécurisation du quartier des Herses.

Montant de la demande de crédit

La demande de crédit est composée des montants suivants :

Emprises	Montant total	Part Commune	
	CHF	%	CHF
Acquisition des terrains	320'000.-	50	160'000.-

Travaux publics	Montant total	Part Commune	
Service du domaine public	CHF TTC	%	CHF TTC
Route des Menées			
Route et trottoir	480'000.-	50	240'000.-
Canalisations eaux claires	535'000.-	50	267'500.-
Signalisation et marquages	5'000.-	50	2'500.-
Total	1'020'000.-	50	510'000.-
Allée du Tourbillon			
Route, trottoir et arrêt de bus	1'057'000.-	50	528'500.-
Canalisation eaux claires	619'000.-	50	309'500.-
Déversoir	38'000.-	100	38'000.-
Canalisation eaux usées ouest BF 6720	174'000.-	100	174'000.-
Canalisation eaux usées sud BF 6720	99'000.-	50	49'500.-
Signalisation et marquages	10'000.-	50	5'000.-
Plantations	15'000.-	50	7'500.-
Total	2'012'000.-		1'112'000.-
Chemin pour piétons	27'000.-	100	27'000.-
Total travaux	3'059'000.-		1'649'000.-
Honoraires, frais, indemnisations pour perte de culture et prestations internes	422'000.-	53.9	227'500.-
Total	3'481'000.-		1'876'500.-

NB : le taux de 53.9 %, correspondant à la part de la Commune sur le coût total des travaux, est ensuite utilisé pour la répartition des frais d'études et des frais annexes.

Service des eaux	Montant total	Part Commune	
	CHF HT	%	CHF HT
Adduction eau, conduite en fonte (allée du Tourbillon)	410'000.-	20	82'000.-
Adduction eau, conduite en PE (chemin pour piétons)	135'000.-	100	135'000.-
Total	545'000.-		217'000.-

Ensemble des investissements	Montant total	Part Commune
	CHF	CHF
Emprises	320'000.-	160'000.-
Travaux publics / SDP	3'481'000.-	1'876'500.-
Service des eaux	545'000.-	217'000.-
Total de la demande de crédit	4'346'000.-	2'253'500.-

Les frais d'équipement à charge des propriétaires sont répartis entre eux en fonction de la surface constructible nette des parcelles concernées. Les travaux d'équipement réalisés en 2004 et 2008 ainsi que ceux décrits dans la présente demande de crédit d'équipement concernent la zone industrielle "Neode-Cartier" planifiée dans le schéma directeur du Crêt-du-Loche.

La liste des équipements qui seront portés à la charge des propriétaires est encore incomplète. La création d'un réservoir d'eau potable pour garantir un approvisionnement adéquat tant en débit qu'en pression, ainsi que le complément correspondant du réseau d'adduction, feront l'objet d'une prochaine demande de crédit.

Contributions et subventions

Le Crêt-du-Loche étant reconnu comme pôle de développement économique d'importance cantonale, l'Etat envisage une participation financière aux travaux d'équipement via les instruments de la loi fédérale sur la politique régionale. Des prêts sans intérêts de la Confédération et une contribution de l'Etat à définir (prêts sans intérêts ou subvention à fonds perdus) ont été évoqués à ce jour. Une demande de crédit-cadre allant dans ce sens devrait être présentée au Grand Conseil avant l'été. Cas échéant, la participation cantonale diminuera les contributions de la Commune, voire des propriétaires selon des règles encore à définir.

Une subvention peut être envisagée pour le collecteur d'eaux claires du système séparatif.

Plans d'alignement

Selon l'art. 72 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), un plan d'alignement est nécessaire pour la construction d'une nouvelle voie de communication, ainsi que pour l'agrandissement et le déplacement d'une voie existante au-delà des alignements. Afin de réaliser les travaux faisant l'objet du présent rapport ainsi que pour rendre conformes les travaux routiers déjà réalisés, deux plans d'alignement vous sont soumis pour adoption.

Plan d'alignement "allée du Tourbillon – route des Menées – partie nord" : ce plan concerne les travaux réalisés depuis 2004 et ceux projetés en 2012. Il s'agit des quatre tronçons suivants :

1. Depuis le giratoire des Alisiers jusqu'à la route d'accès à Neode : tronçon réalisé en 2004-2005.
2. Depuis la route d'accès Neode jusqu'à la fin de la première étape de l'allée du Tourbillon, à la hauteur de Patek Philippe SA : tronçon réalisé en 2008-2009.
3. Deuxième étape de l'allée du Tourbillon jusqu'à la route des Menées : tronçon prévu en 2012.
4. Correction de la route des Menées – partie nord pour permettre la circulation des transports publics : tronçon prévu en 2012.

Plan d'alignement "route des Menées – partie sud" : ce plan d'alignement doit permettre de réaliser, ultérieurement et en cas de besoin, un trottoir jusqu'au quartier des Herses.

Conséquences sur les finances

Les investissements prévus sont répartis comme suit :

	TP	SDP	Service des eaux	Part Ville	Part propriétaires	TOTAL
Achat terrains	160'000.00	0.00	0.00	160'000.00	160'000.00	320'000.00
Route des Menées	507'500.00	2'500.00	0.00	510'000.00	510'000.00	1'020'000.00
Allée du Tourbillon	1'107'000.00	5'000.00	0.00	1'112'000.00	900'000.00	2'012'000.00
Chemin piétons	27'000.00	0.00	0.00	27'000.00	0.00	27'000.00
Honoraires, frais, etc.	227'500.00	0.00	0.00	227'500.00	194'500.00	422'000.00
Adduction d'eau	0.00	0.00	217'000.00	217'000.00	328'000.00	545'000.00

Part Ville	2'029'000.00	7'500.00	217'000.00	2'253'500.00	
Part propriétaires	1'757'000.00	7'500.00	328'000.00		2'092'500.00
TOTAL	3'786'000.00	15'000.00	545'000.00		4'346'000.00

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière à prendre en compte pour la Ville, calculée sur une durée d'amortissement de 40 ans pour les Travaux publics, 20 ans pour le Service des eaux, 10 ans pour le SDP au taux moyen des emprunts de la Ville de 2.9 % sur la moitié du capital peut être déterminée comme suit :

Travaux publics :

	Montant	
Amortissement 2.5 % sur CHF 2'029'000.00 :	CHF	50'725.00
Intérêts sur la moitié de l'investissement (2.9 %) :	CHF	29'420.50
Charge annuelle totale de :	CHF	80'145.50

Service du domaine public :

	Montant	
Amortissement 10 % sur CHF 7'500.00 :	CHF	750.00
Intérêts sur la moitié de l'investissement (2.9 %) :	CHF	108.75
Charge annuelle totale de :	CHF	858.75

Service des eaux :

	Montant	
Amortissement 5 % sur CHF 217'000.00 :	CHF	10'850.00
Intérêts sur la moitié de l'investissement (2.9 %) :	CHF	3'146.50
Charge annuelle totale de :	CHF	13'996.50

Le financement de la totalité des investissements tels que présentés dans ce rapport devra, dans un premier temps, être assuré par la Ville, les contributions n'étant en principe perçues qu'à la fin des travaux.

La suppression de la ligne urbaine n° 5 des TRN engendrera pour la Ville une économie annuelle de quelque CHF 140'000.- correspondant à sa contribution aux frais d'exploitation.

Une hypothèque légale sera inscrite sur chaque parcelle faisant partie du périmètre d'équipement.

Les investissements à charge de la Ville pour l'adduction d'eau sont financés par le prix de l'eau potable et ceux pour les canalisations d'eaux usées et claires par la taxe d'épuration.

Conséquences sur les ressources humaines

Les prestations pour l'élaboration des plans d'exécution, la mise en soumission et la direction locale des travaux seront confiées à un mandataire externe. Les Services techniques des Travaux publics assureront la direction générale du projet et des travaux dans le cadre normal de leurs activités.

Collaboration intercommunale

Le projet d'aménagement des zones industrielles du Crêt-du-Loclé est mené conjointement par les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle, en collaboration avec les autorités cantonales. Les équipements projetés, conformes au résultat du concours, concernent exclusivement le territoire chaux-de-fonnier. En l'absence d'accord entre les deux Villes concernant la répartition des frais d'aménagement et des recettes fiscales qui en découlent, il est logique que le principe de territorialité s'applique à la prise en charge des frais d'équipement.

Eléments relatifs au développement durable

Ces investissements importants pour assurer le développement économique de la Ville et de la région ainsi que les équipements projetés s'inscrivent dans la planification d'ensemble progressivement mise en œuvre pour le site du Crêt-du-Loclé. Cette planification intègre notamment les questions relatives au paysage, à la préservation des ressources naturelles, à la desserte en transports publics ainsi qu'aux espaces dévolus au public. Elle est donc conforme aux principes du développement durable.

Conclusions

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures et Énergies lors de sa séance du 19 mars 2012, qui a accepté l'arrêté n° 1 par sept oui et un non, accepté l'arrêté n° 2 à l'unanimité des membres présents et qui a refusé l'arrêté n° 3 par trois oui, quatre non et une abstention.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter les arrêtés suivants :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

Pierre-André Monnard

Le chancelier :

Thibault Castioni

Annexes : 1 plan de situation de l'élargissement de la route des Menées et de la nouvelle allée du Tourbillon

1 plan des nouveaux alignements projetés

Arrêté n° 1

LE CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

Vu le préavis de la Commission des Infrastructures et Energies

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 4'346'000.- est accordé au Conseil communal pour la deuxième étape d'équipement de la zone industrielle des Eplatures-Grise.

Article 2.- Ce crédit figurera à raison de :

CHF 3'786'000.- (TTC) au compte des investissements des Travaux publics;

CHF 15'000.- (TTC) au compte des investissements du Service du domaine public;

CHF 545'000.- (HT) au compte des investissements du Service des eaux.

Article 3.- Les investissements à charge de la Ville seront amortis au taux annuel de 2.5 % pour les Travaux publics, 5 % pour le Service des eaux et 10 % pour le Service du domaine public.

Article 4.- Les contributions et subventions attendues viendront en déduction du présent crédit.

Article 5.- Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

Article 6.- Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires au financement dudit crédit.

Article 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

Arrêté n° 2

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), du 2 octobre 1989

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 26 janvier 2005

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1992

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987

Vu un rapport du Conseil communal

Vu le préavis de la Commission des Infrastructures et Energies

arrête :

Article premier.- Le plan d'alignement "allée du Tourbillon – route des Menées – partie nord", à l'échelle 1:1000 et daté du 21 mars 2012, accepté sur le principe par le Conseil communal le 21 mars 2012, est adopté.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté n° 3

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), du 2 octobre 1989

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 26 janvier 2005

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1992

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987

Vu un rapport du Conseil communal

Vu le préavis de la Commission des Infrastructures et Energies

arrête :

Article premier.- Le plan d'alignement "route des Menées – partie sud", à l'échelle 1:1000 et daté du 21 mars 2012, accepté sur le principe par le Conseil communal le 21 mars 2012, est adopté.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président :
Pierre-Alain Borel

La secrétaire :
Maria Belo

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal a choisi de prendre la parole en début de débat sur ce point, puisqu'un élément ne figurant pas dans le rapport est intervenu ces derniers jours.

Sur ce rapport, M. Legrix et moi-même répondront à deux voix car il s'agit d'éléments liés aux infrastructures et à l'aménagement du territoire, respectivement au développement économique.

Le Conseil communal souhaite vous informer de la question survenue en dernière minute (certains diront pas tout à fait en dernière minute, puisque la question a été posée en commission). Mais la réponse, qui nous a été apportée, est un peu de dernière minute, compte tenu de ce qui a été fait. La pente de la route proposée pose problème aux véhicules articulés des TRN.

J'aimerais préciser que, pour le Conseil communal, très clairement, il n'y a pas eu de négligences de la Ville dans ce dossier. Les TRN ont préavisé positivement, en indiquant qu'ils n'avaient aucune remarque à formuler, en avril 2010 déjà, sur le projet de schéma directeur, en disant ceci : *"l'extension de la ligne N°5 jusqu'à la gare du Crêt-du-Loche doit être réalisée avant la fin de la construction de la parcelle en ouest de Cartier ou celle située au nord de Patek-Philippe. Elle se fera par la construction d'une nouvelle route entre Cartier et Patek-Philippe"*. Un plan était annexé.

Les TRN ont aussi participé aux discussions entre l'État et la Ville pour négocier la prolongation en 2012 de la desserte par la ligne N°5, à l'élaboration des statistiques sur cette fréquentation et à son remplacement, dès 2013, par la desserte qui vous est soumise ce soir. Le Service d'urbanisme a même indiqué, dans les questions posées récemment, qu'il a reçu, de celui qui vous parle et des TRN, l'information concernant la suppression de la ligne 5 et son remplacement par la ligne 61.

Les TRN ont encore participé à des séances de travail entre les TP, le mandataire ingénieur pour la conception de l'ouvrage. Ils ont participé à des séances de coordination CISAMUR (coordination entre les différents services et partenaires des chantiers en ville), notamment en septembre 2011, quand le projet a été évoqué. Ils ont participé notamment au positionnement des arrêts et à la réalisation du chemin piéton. Ils ont finalement validé, en décembre 2011, le positionnement de ces arrêts, en excluant notamment un des arrêts proposés.

Le Conseil communal ne s'entêtera pas sur ce dossier, mais il a décidé de maintenir ce rapport et de le soumettre à votre approbation. Contacts pris avec l'État, à ce jour, l'État a effectivement décidé de supprimer la ligne N°5, à fin 2012. On rappellera qu'elle sera extraordinairement prolongée de mai, où elle devait normalement prendre fin, à la fin de cette année, pour permettre la construction de la route. Après cette prolongation excep-

tionnelle, l'État a décidé de supprimer la ligne 5 à la fin de cette année. Compte tenu du problème qui survient, il pourrait entrer en matière pour une convention d'un an supplémentaire, mais il ne peut pas le garantir à ce jour, en particulier pour des motifs liés à l'élaboration de son budget. Le Conseil communal, de son côté, pense que des solutions peuvent être trouvées et discutées avec les TRN, notamment des réserves d'exploitation dans les jours les plus problématiques ou sur le choix des véhicules, voire d'autres choses encore.

Mais aujourd'hui, aucune de ces solutions n'a été formellement discutée et validée avec les TRN. Il faut relever que, si ces solutions sont possibles, mais que la procédure n'était pas lancée parce que l'on aurait retiré le rapport ou parce que vous le refuseriez ce soir, la route ne serait pas construite et le risque existe donc que nous n'ayons plus de desserte du tout en 2013.

Le Conseil communal sollicite de votre part l'autorisation de réaliser, mais, contrairement à la plupart de vos autres votes, pas encore le mandat de réaliser. Il informe et prend l'engagement, devant le Conseil général, que cette autorisation ne sera pas utilisée si la route ne peut pas être exploitée par les TRN (c'est-à-dire qu'aucune solution n'est trouvée dans les semaines qui viennent). Il demande donc au Conseil général de voter l'arrêté, dans cet esprit. Malgré les responsabilités limitées de sa part, il formule, à votre égard, regrets et excuses pour cette situation, dont il s'expliquera, pour le surplus, avec les TRN.

M. Pierre-André Rohrbach, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La réponse de M. Kurth pose problème. Mon rapport était axé sur la route et pourquoi les TRN n'avaient pas donné de réponse. Nous demanderons peut-être une interruption de séance tout à l'heure pour revoir la position de notre groupe.

Étant membre de la Commission des infrastructures, je tiens à vous dire mon regret qu'aucun membre du dicastère de M. Laurent Kurth n'ait été présent lors de celle-ci. Presque toutes les questions, remarques et interrogations concernaient ce dicastère : choix du tracé de la route, coordination TRN/CFF, mobilité, prix du terrain, planification d'implantation de nouvelles entreprises, attente de la réponse des TRN à cause de la pente, neige, verglas. Pourquoi Cartier ne veut-il pas de cheminement piétonnier public entre l'usine et la ferme qu'il vient d'acheter ?

Vous l'aurez compris, le chef du dicastère des infrastructures a eu bien des soucis lors de cette séance. Y a-t-il eu un malentendu entre les dicastères ? Il faut le reconnaître, nous avons reçu toutes les réponses aux questions et interrogations que nous lui avons posées, ceci par un courrier de 5 pages relatif au dicastère de M. Laurent Kurth. Je les en remercie. Petit bémol : la préparation du Conseil général de ce soir avait déjà eu lieu. Mais, on s'adapte !

Le groupe PLR acceptera le rapport, après une interruption de séance. Il en fera de même avec les arrêtés N°2 et N°3. Cet arrêté a donné lieu à beaucoup de questions, mais surtout, en a-t-on vraiment besoin ?

Le groupe PLR tient à rappeler que ces plans d'alignement peuvent ou pourront nous servir en cas de besoin. Ne commettons pas les mêmes erreurs qu'aux Endroits, où nous avons voté un crédit afin de refaire la route et le trottoir, mais que nous ne pouvons pas faire pour l'instant car il n'y a pas de plan d'alignement. A bon entendeur. Merci.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le présent rapport a suscité, dans notre groupe, une discussion nourrie. Au final, nous sommes suffisamment convaincus de l'importance du projet présenté pour l'attractivité de cette zone, qui fait partie d'un pôle de développement industriel reconnu d'importance cantonale, pour en adopter l'essentiel.

Si nous le trouvons cher, il n'est, à nos yeux, pas si dispendieux, si l'on prend en compte les implantations qu'il facilitera, avec refacturation partielle à la clef. C'est en réalistes que nous éviterons le tourbillon de menées facétieuses.

Cela dit, nous avons trouvé que le rapport n'était guère disert sur les justifications de mobilité douce dévolues à la nouvelle route, mobilité douce dont nous doutons de la longévité. Ce constat avait déjà été fait à la commission des infrastructures où l'absence des personnes en charge de l'urbanisme s'est fait sentir, tant il est vrai que si, comme nous l'avons entendu de la bouche du directeur des infrastructures, comprenez *"on nous demande une route là, nous exécutons"*.

Les notes et explications claires obtenues ensuite par M. Legrix et reçues par les membres de la commission ont éclairci nombres de points et il aurait donc été salutaire qu'elles soient intégrées au rapport. Nous notons aussi, avec satisfaction, l'accord trouvé avec l'État pour unifier les pratiques de vente de terrains.

Il n'en demeure pas moins que nous sommes plus que gênés d'apprendre que la route ne pouvait pas passer par le nord de Cartier et Jaquet-Droz, parce que ces entreprises, soit n'en voulaient pas pour des questions de sécurité, soit parce qu'on leur avait promis qu'il n'y en aurait pas. Nous pensons, cependant, que le tracé proposé, avec sa composante essentielle d'itinéraire nouveau pour les transports en commun, est acceptable. Et, tout à coup, ce qui était acceptable ne l'est plus.

Concernant ce dernier point, si l'on considère la gare du Crêt-du-Loche comme un nœud de communication, il faudra obtenir au plus vite la garantie de correspondance entre trains et bus.

Concernant le problème qui vient d'être évoqué par le Conseil communal au sujet de la possibilité d'utiliser cet itinéraire avec la pente de la route des menées par les véhicules articulés des transports en communs,

je rappelle que j'ai posé cette question à la commission des infrastructures et que la réponse était alors tout à fait favorable et que personne n'avait jamais émis le moindre doute à ce sujet. On en pensera ce que l'on voudra.

Un point nous dérange aussi, que nous considérons comme un ovni : l'histoire de l'alignement du chemin des Menées sud qui, à nos yeux, n'a pas lieu d'être, tant et aussi longtemps qu'un projet plus global ne nous est pas présenté.

Le groupe POP votera les arrêtés N°1 et N°2, mais pas le N°3 et pense que la suggestion qui vient d'être faite par M. Rohrbach d'une suspension de séance a toute sa raison d'être. Je vous remercie.

Pierre-Alain Borel, Président : J'ai oublié de préciser, tout à l'heure, que j'avais proposé un débat court, mais qu'à la demande du groupe des Verts, ce sera un débat long.

Mme Marie-Claire Pétremand, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le rapport qui nous est soumis ce soir vise l'amélioration de la desserte en transports publics de la grappe d'industries situées autour de Neode et l'encouragement de la mobilité douce. Développer les transports publics et favoriser la mobilité douce, voilà des objectifs qui sont très chers aux Verts et que les Verts soutiennent ! Il faut toutefois ajouter : pour autant que les projets soient valables ! Malheureusement celui-ci nous apparaît comme bancal et n'emporte pas notre adhésion.

Penchons-nous sur les objectifs recherchés par le prolongement de l'allée du Tourbillon.

1^e objectif : favoriser la mobilité douce. Quand on veut développer les déplacements à vélo à La Chaux-de-Fonds, on nous dit régulièrement que la ville n'est pas adaptée à ce mode, à cause des dénivellations. Alors que l'on pourrait aujourd'hui relier la gare du Crêt-du-Loche à Neode, de manière directe, en restant à plat, au fond de la vallée, comment admettre que le tracé retenu fasse un détour, ce que les piétons détestent et qu'il grimpe sec par la route des Menées, ce que les cyclistes détestent. Pour dissuader piétons et cyclistes, on pourrait difficilement faire mieux !

Le Conseil communal nous dit, par ailleurs, que l'axe principal pour la mobilité douce est celui qui longe la RC1320 (ancienne H20). Quand on considère que la distance directe entre la gare du Crêt-du-Loche et Neode fait en gros 850m et qu'elle fait 2,650 km en passant par la RC1320 et le Pont des Eplatures, soit trois fois plus, la position du Conseil communal n'est tout simplement pas crédible. Comme si les déplacements à pied et à vélo n'avaient pas, eux aussi, besoin d'un réseau de cheminements ! Selon nous, une liaison piétons/vélos au fond de la vallée ne doit pas seulement être *étudiée*, elle doit être créée, de manière aussi directe que possible, en profitant du chemin qui existe déjà pour les tracteurs. Cette liaison fait, aujourd'hui déjà, cruellement défaut.

Alors que le Conseil communal dit vouloir favoriser la mobilité douce, il ne dit rien des usagers qu'il a en point de mire. Notre groupe est convaincu qu'un certain nombre d'usagers du train pourraient être intéressés à faire, non seulement à pied, mais aussi à vélo, les trajets entre la gare du Crêt-du-Locle et leur entreprise. Mais il n'y a aucun parking vélo à la gare. Une infrastructure permettant de laisser les vélos la nuit et le week-end en toute sécurité doit donc être prévue. Le rapport ne mentionne rien à ce sujet.

2^e objectif : améliorer la desserte du pôle industriel par les transports publics. Première remarque, la situation de la manufacture Cartier n'est pas du tout identique à celle des autres entreprises du pôle industriel. En effet, celle-ci est située de manière idéale par rapport aux transports publics : à proximité de la gare et des lignes de bus interurbaines. Cela signifie que l'on peut y accéder par les transports publics de partout, aussi bien depuis La Chaux-de-Fonds et Le Locle que depuis le bas du canton et la France. Le trajet final se fait à pied en 5 minutes. Cette entreprise ne nécessite donc aucune infrastructure supplémentaire de transports publics. Si elle désire que ses employés soient déposés devant la porte de l'entreprise, alors libre à elle, bien sûr, de continuer de financer des bus privés.

Il en va tout autrement de la grappe d'industries autour de Neode. On est confronté, avec ce pôle, à une mauvaise articulation entre l'aménagement du territoire et les transports publics, la planification ayant été faite en fonction de la voiture uniquement. Il s'agit aujourd'hui de rattraper cette erreur. Faisons-le au mieux, en évitant de faire de nouvelles erreurs et de dépenser l'argent à tort et à travers !

Pour améliorer l'accès à ce site par les transports publics, le Conseil communal nous dit qu'il est indispensable de renforcer la desserte, mais il nous dit aussi que la ligne 5 *Tourbillon*, récemment créée, ne donne pas satisfaction, sans nous donner d'informations sur les causes de cette situation.

Il serait pourtant intéressant de savoir pour quelles raisons cette desserte est boudée par les usagers. Nous savons, par exemple, que les correspondances entre cette ligne et les trains pour Neuchâtel en gare de La Chaux-de-Fonds ne sont pas optimales. C'est peut-être un premier élément de réponse.

L'idée est donc qu'à futur cette zone soit desservie par la ligne interurbaine 61. L'idée est bonne, mais le problème est l'absence de coordination prévue à la gare du Crêt-du-Locle entre cette ligne et les trains.

Conséquence : l'amélioration concernera surtout les Loclois. Pourtant, des améliorations sont aussi indispensables pour les personnes en provenance de Morteau ou du bas du canton. CHF 3,5 millions nous semblent donc être un investissement très important, trop important, pour le nombre d'usagers concernés.

Aujourd'hui il n'y a pas que la desserte par bus qui doit être améliorée. Il en va de même pour la desserte ferroviaire, si l'on veut faire face à la création de nouveaux emplois au Crêt-du-Locle et préserver notre qualité de vie. Entre La Chaux-de-Fonds et Morteau, la capacité des trains doit être augmentée. Les rames TER, aujourd'hui bondées, ne permettent plus d'accueillir de nouveaux passagers, alors même que la demande est là du côté français. Il faut aussi ajouter des trains supplémentaires à l'horaire pour capter de nouveaux usagers. Pour pouvoir ajouter des trains, il est nécessaire d'améliorer la signalisation entre les gares de La Chaux-de-Fonds et du Locle car la ligne est aujourd'hui saturée. Un point de croisement devra aussi être créé. Ce ne sont donc pas les demandes d'investissements qui manquent.

Au niveau de la desserte fine par bus, l'idée d'une navette reliant la gare du Crêt-du-Locle au pôle industriel, en passant par l'ancienne H20, semble intéressante et devoir être étudiée.

Il se trouve cependant que notre Ville et notre Canton ne sont pas dans une situation financière qui leur permette de multiplier les investissements à tout va, sans rechercher le meilleur rapport investissement-utilité.

Pour permettre d'accéder à la grappe Neode par d'autres modes que la voiture, nous considérons que le Conseil communal doit reprendre ses réflexions et venir devant notre Conseil avec un concept global convaincant, un concept capable de générer des améliorations pour les usagers de toutes les provenances, avec des informations claires sur l'offre et les correspondances entre les différents modes de déplacement.

Dernier élément, mais pas le moindre : le schéma directeur du site ne nous a pas encore été présenté. Cela signifie que nous n'avons pas une vision claire de la planification projetée.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus qui donnent à ce rapport le sentiment d'une réflexion incomplète, il ne nous paraît pas adéquat de voter maintenant un crédit pour le prolongement de l'allée du Tourbillon.

Notre groupe combattra donc l'entrée en matière et, si une majorité de ce Conseil n'en fait pas de même, il refusera ensuite les trois arrêtés. Je vous remercie de votre attention.

M. Michel Hess, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal poursuit l'équipement de la zone industrielle des Eplatures-grises dans la zone chaux-de fonnière du Crêt-du-Locle. Ce secteur a permis d'implanter de nombreuses sociétés et d'accueillir d'autres projets, tels que le nouveau bâtiment de Cartier. On compte aujourd'hui 1'500 emplois sur ce site, dont un potentiel futur de 1'300.

Ce nouveau trajet de bus passera au-dessus de Cartier et redescendra en direction du sous-voie. Grâce au plan remis, il sera facile de visionner l'avenir économique de cette zone et d'en apprécier son potentiel.

Donc, le projet est bien lié au développement durable et qui vivra vera...

En parlant de développement durable, notre groupe est formel quant à la réalisation totale du plan d'alignement qui doit faire partie d'un plan durable. Ce qui est fait n'est plus à refaire, comme l'avait compris l'ingénieur Junod, il y a plus de 100 ans, ce qui avait permis d'avancer le développement de notre ville sans être stoppé par des travaux d'alignement au compte-goutte.

Le groupe UDC se permet de soulever un point particulier sur ce rapport, à savoir que notre président de groupe, M. Chantraine, a été très étonné de recevoir un mail de la Conseillère générale verte, Mme Pétremand, sur le rapport qui nous occupe ce soir. Ce mail contenait toute une série de questions sur la mobilité douce, qui avaient déjà été posées à la commission des infrastructures. Lors de cette séance de commission, le président de la commission, M. Legrix, s'était alors engagé à répondre avant la séance de ce soir, ce qu'il a dûment fait, quand bien même ces questions ne concernaient pas son dicastère.

Il est assez cocasse de constater, par exemple, que même les TRN n'ont pas de réponses à certaines questions farfelues sur les horaires 2013. Drôle de raisonnement !

Le groupe UDC acceptera ce rapport et tous ces articles. Je vous remercie de votre attention.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Notre groupe a discuté longuement de ce rapport et nous en arrivons à la conclusion que nous accepterons à l'unanimité les deux premiers arrêtés et à la presque unanimité, le troisième.

Deux types de réflexion sont à faire concernant ce rapport. La première est politique et la deuxième est méthodologique.

La réflexion politique nous amène à trouver légitime les questions posées ici et qui laissent un groupe dans une certaine incertitude, voire scepticisme. Mais, à un certain moment, il faut trancher et ouvrir l'avenir. Nous pourrions résumer notre position ainsi : cette route des Menées nous mène vers l'avenir. En effet, contrairement à ce qui a pu être dit ici, le rapport entre l'investissement et l'utilité nous paraît cohérent et, ainsi, la dépense justifiée, à deux niveaux.

D'abord, à un niveau économique. Si cela nous mène vers l'avenir, c'est parce que cette zone située au sud de Patek et donc au nord de la route prévue pourrait, à long terme, être développée avec 2'800 emplois, ce qui est très important. Deuxièmement, sur le plan écologique, c'est certes un peu difficile pour pédaler à la montée, mais il faut créer une pression pour urbaniser autour de la route et laisser, au nord de Patek et au sud de la route cantonale, une zone verte. Ca, c'est aussi écologique.

C'est pour cela que ce rapport nous paraît tout à fait cohérent. C'est deux éléments sont essentiels pour nous et nous voterons en particulier le premier arrêté.

La deuxième réflexion est une réflexion sur la méthode de travail. Il est vrai que nous aurions souhaité, lors de la commission des infrastructures, pouvoir bénéficier de la présence d'un membre du Service de l'urbanisme, qui aurait pu répondre aux questions liées à l'aménagement de la zone et à la mobilité. Il est vrai que nous avons apprécié recevoir des réponses par mail aux questions laissées en suspens, lors de la commission. Le groupe socialiste n'a pas reçu de plan concernant cette nouvelle route.

Concernant les TRN, le travail d'expertise, d'analyse, de conseil et de décision des TRN, pour le moins, ne nous transporte pas. Il nous transporte plutôt de déception, sinon de colère contre la légèreté du travail mené par la compagnie.

M. Jean-Charles Legrix, Conseiller communal (Infrastructures et énergies) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Comme mon collègue vous l'a dit, nous avons séparé les réponses.

J'aimerais revenir sur une question tout à fait légitime de M. Favre, qui était surpris que je réponde qu'il n'y avait pas de problème par rapport à la pente, lors de la commission des infrastructures.

Effectivement, j'ai bien dit cela et parallèlement, j'ai aussi dit autre chose. Lors de cette Commission des infrastructures, j'ai relevé le fait que, depuis le début du projet, une personne des TRN participait à son élaboration. Connaissant les TRN, qui relèvent généralement ce qui est important pour eux, j'ai dit que cela m'étonnerait beaucoup qu'ils n'aient pas remarqué que la pente était trop prononcée pour que leurs bus passent.

Je vous donnerai un seul exemple sur ce projet et je pense que M. Favre comprendra. Dans ce projet, la pente de la route pose problème aujourd'hui aux TRN. Ces mêmes TRN, qui ont participé à l'ensemble de ce projet, sont venus nous demander des changements de détail, à juste titre. Nous avons même discuté de l'emplacement des arrêts de bus et de la pente de ceux-ci. Les TRN nous parlent de la pente des arrêts de bus, mais ne nous parlent pas de la pente de la route. Comprenez bien que, lorsque mon ingénieur me dit qu'il a reçu des demandes de corrections pour des points de détail, il est évident, pour moi, que c'est en ordre pour les éléments importants.

Je laisserai mon collègue répondre aux autres questions, puisque les autres questions annoncées pour mon dicastère n'ont pas été posées.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous pouvons comprendre les regrets exprimés par plusieurs groupes concernant l'absence du dicastère que je représente à la Commission des

infrastructures. Peut-être y a-t-il eu une mauvaise compréhension ou coordination entre les dicastères, toujours est-il que, à titre personnel, je ne connaissais pas la date de cette séance et, du point de vue du Service de l'urbanisme, l'urbaniste communal avait réservé la date et a offert par deux fois de participer à cette commission.

Pour l'envoi des plans au groupe socialiste, la chancellerie confirme, encore maintenant, que les plans ont été adressés au groupe.

Le projet soumis a été débattu dans le cadre de la commission intercommunale d'aménagement du territoire. Un membre de chacun de vos partis y participant savait que le projet soumis était l'une des mesures d'un ensemble qu'est le projet d'aménagement du Crêt-du-Locle, élaboré depuis plusieurs années et soumis à la commission, il y a quelques temps. Il a été soumis en consultation auprès des services cantonaux, selon la procédure habituelle, notamment au Service de l'aménagement du territoire, aux services communaux. Il comprenait un schéma de trafic d'ensemble, élaboré par des spécialistes, mandatés par la Ville, par l'État et par la Ville du Locle, puisque ce projet est fait en commun. C'est dire qu'il y a bien une vision d'ensemble de développement du Crêt-du-Locle et du schéma de trafic qui doit l'accompagner, y compris mobilité douce et transports publics.

Cela n'est pas parce que nous ne proposons pas simultanément le chemin piéton dans l'espace vert central que nous n'avons pas l'intention de le faire et que les questions de mobilité douce ne nous préoccupent pas. Le projet soumis est donc conforme au schéma directeur.

L'objectif du Conseil communal et des autorités cantonales, comme des entreprises de transport, est bien de desservir la gare du Crêt-du-Locle. Mais, vous le savez bien, en particulier les spécialistes qui s'expriment sur le banc des Verts, une ligne de train a des contraintes à la gare du Col-des-Roches, à la gare du Locle, à la gare du Crêt-du-Locle, à la gare de la Fiaz, à la gare de La Chaux-de-Fonds et à la gare des Eplatures. Si elle a le même itinéraire fait par des bus, il est difficile de faire en sorte que les trains, circulant en site propre avec la puissance qui est la leur, et les bus qui circulent dans le tissu urbain, avec des arrêts beaucoup plus nombreux, se retrouvent à chacune des gares. Les bus doivent arriver avant pour que l'on puisse monter dans le train et repartir après. Cela étant, la ligne 61 a une cadence au quart d'heure aux heures de pointe. Les questions de coordination à la gare du Crêt-du-Locle seraient la question de quelques minutes, quels que soient les défauts de l'ensemble. Si un bus passe tous les quarts d'heure, on n'attend guère plus que 5 à 7 minutes avant que le suivant n'arrive.

La route proposée devra, pour deux tiers de sa distance, de toute façon être réalisée car la parcelle occupée par Patek Philippe, celle immédiatement en ouest de Patek et les deux parcelles au nord de celle-ci devront être desservies par une route.

La solution proposée de faire passer les bus sur cette route est celle qui minimise les surfaces à bitumer car celle-ci doit être faite sur deux tiers de sa longueur. Il paraît évident que si l'on en fait une autre, cela fait une longueur totale de bitume plus importante, avec des conséquences sur l'environnement et sur les coûts. La solution proposée est aussi celle qui préserve le mieux l'espace vert central auquel l'ensemble de vos groupes étaient attachés lors de la présentation du résultat du concours. On sait qu'une route est une incitation à urbaniser. Si l'on fait passer une route au fond de la vallée, au-delà des questions de protection de l'environnement, c'est une incitation à urbaniser la partie verte centrale, que nous ne souhaitons pas voir s'urbaniser, même à long terme.

S'agissant de la desserte par cycle, l'expérience montre qu'aujourd'hui, la plupart des cyclistes ne viennent pas du Locle, mais de La Chaux-de-Fonds et que, par conséquent, il ne s'agit pas de faire un détour pour desservir toute la partie en est (Neode, Patek Philippe, Jaquet-Droz et Greubel Forsey que de passer par le pont des Eplatures. Ce serait, au contraire, un détour d'arriver au Crêt-du-Loche pour ensuite venir à vélo.

Les cyclistes qui vont, par exemple, chez Patek Philippe ou juste en dessous, devront monter. Que l'on prenne par un bout ou par l'autre, si l'on veut se rendre à une entreprise sur le haut du coteau, il faudra monter !

Par ailleurs, un itinéraire plat existe au fond de la Vallée, avec l'aménagement en cours de réalisation, le long de la RC1320, le fameux chemin des rencontres. Il permet de traverser toute la vallée à plat.

Un chemin piéton est prévu au milieu de l'espace de verdure central, au fond de la vallée. Il n'est pas proposé aujourd'hui, mais il est prévu.

La desserte prévue permet aussi de mener les usagers sur le haut, plutôt que de leur imposer de rester au fond avec les bus et de monter ensuite à pied. Cela nous paraît aussi avoir du sens, de ce point de vue. Si l'on avait fait un itinéraire au fond de la vallée, les collaborateurs de Patek Philippe qui prendraient le bus devraient monter à pied, ce qui rendrait l'offre de transport beaucoup moins attractive. La desserte prévue permet également une meilleure desserte du quartier des Herses.

N'en déplaise aux calculs faits par le groupe des Verts, cet investissement sera parfaitement rentable, puisque la ligne 5 actuelle coûte CHF 300'000.- par année aux collectivités publiques. En la supprimant et en détournant la ligne 61, nous économisons l'entier des coûts de fonctionnement, ce qui permet d'amortir l'investissement à charge de la collectivité publique. De plus, la route est considérée comme un équipement et une partie sera financée par les propriétaires, ce qui n'est pas le cas de la desserte par la ligne 5. On ne peut donc accepter la remarque qui nous accuse de dépenser à tout va !

S'agissant des promesses faites aux entreprises, elles n'ont pas été faites par le souci de préserver les intérêts économiques, comme certains ont pu le laisser entendre. Elles ont été faites aux entreprises par les pro-

priétaires de terrains (l'État, en l'occurrence) en accord entre toutes les autorités, compte tenu du schéma directeur en cours d'élaboration entre l'ensemble des partenaires. Il a été confirmé à ces entreprises qu'il n'y aurait pas de routes au sud de leurs bâtiments.

S'agissant de la situation idéale de l'entreprise Cartier, je laisse chacun juge, mais je fais juste état de l'expérience de cette entreprise qui doit, aujourd'hui, affréter des bus pour relier la gare à l'entreprise. Elle incite ses collaborateurs à prendre le train et ceux-ci, parmi les arguments évoqués pour ne pas prendre le train, évoquent la distance qui sépare la gare de Cartier. Je suis le premier à penser que l'on peut faire 400m à pied, mais visiblement, cela en retient plusieurs qui viennent en voiture pour ne pas faire cette distance à pied.

Pour la ligne 5, si la fréquentation est jugée insuffisante, c'est en fonction des standards imposés par l'État dans tout le canton. Elle recueille aujourd'hui moins de 200 personnes (entre 180 et 211) selon les statistiques faites sur cette ligne, l'an dernier.

Pour la partie de la route à construire, les alignements ne posent pas de problèmes particuliers. Je reviens sur l'alignement sur la partie sud, que nous avons voulu séparer pour éviter de bloquer la procédure. J'ai ici un plan du géomètre communal qui relève des alignements de situations comparables qui existent en ville de La Chaux-de-Fonds. Je vous en donne un ou deux exemples car c'est assez parlant :

Vous prenez la fin du quartier du Point-du-jour et vous tirez tout droit dans le champ jusqu'à la ferme de la Sombaille. Il existe un alignement qui permettrait de réaliser une route dans ces pâtures. A la rue de la Combette, qui mène au parking de l'hôpital par le nord, il existe un alignement qui permet de relier la rue des Combettes, le parking de l'hôpital et de prolonger jusqu'à la rue de Biaufond au bas du carrefour avec le restaurant des Combettes. Pour ces deux cas, il n'y a évidemment aucun projet de route. Ces deux alignements existent depuis assez longtemps. Je pourrais en mentionner beaucoup d'autres : à la rue des Électriciennes qui relie Émancipation, une rue qui relierait la rue du Collège et la rue de la Charrière, en est du Parc des sports, parallèlement à la rue du Marais, entre Bellevue et la rue des Olives, entre l'Etoile et Monique-St-Hélène, etc, etc... Ce sont des projets qui datent de plusieurs dizaines d'années. Ce sont des réserves qui permettent d'envisager, peut-être dans 2 ou 3 générations ou peut-être jamais, le développement de la ville. C'est conforme aux procédures souhaitées par les autorités cantonales et cela permet, notamment, de simplifier les procédures, le jour où l'on doit réaliser quelque chose.

En l'occurrence, si des bus montaient et qu'ils croisaient des chasse-neige sur cette route, si le quartier des Herses devait se développer, on pourrait imaginer qu'un trottoir pourrait être utile le long de cette rue. C'est simplement pour réserver cette possibilité, pour l'ancrer dans cette planification que ces alignements sont souhaités. Si vous ne les votez pas, il n'y

aura pas d'incidence à court terme. Mais, j'aimerais signaler que si l'on n'avait pas voté les alignements, à l'époque, il n'y aurait jamais eu de plan Junod, il n'y aurait pas de ville inscrite à l'UNESCO aujourd'hui. Nous aurions sûrement un schéma de développement beaucoup moins cohérent.

Cela n'introduit pas de restriction de propriété supplémentaire puisque, de toute façon, il est interdit de construire dans un espace qui est de 2 fois 7.50 m, par rapport à l'axe de la route. Je confirme au Conseil général qu'il n'y a, aujourd'hui, pas de projet d'élargissement de cette route.

J'aimerais attirer, encore une fois, votre attention sur les conséquences d'un refus. Ce sont les mêmes conséquences que si ne nous trouvons pas de solutions avec les TRN, je dois l'admettre. Nous risquons de ne plus avoir aucune desserte, dans toute la zone, dès 2013, alors que des projets d'extensions d'entreprises sont en cours, que des plans de mobilités sont exigés des entreprises. Avec quelle crédibilité allons-nous encore exiger des plans de mobilité lorsque la desserte se réduit ? C'est encore le risque d'une pression à la consommation de sol pour créer des surfaces de stationnement supplémentaires, une aggravation des engorgements des routes et un affaiblissement de la desserte ferroviaire, car aujourd'hui, une partie de la clientèle des bus est celle qui descend des trains. Nous devons nous battre pour améliorer la fréquentation de la ligne La Chaux-de-Fonds/Besançon. Si, en bout de ligne, il n'y a plus de bonne desserte par les transports publics, on risque aussi d'affaiblir ce tronçon.

Je vous invite à accepter ce projet, dans l'esprit dit en introduction, c'est-à-dire comme autorisation donnée au Conseil communal, qui n'en fera usage que, et uniquement si, une solution permettant d'exploiter cette route est trouvée avec les TRN dans les prochaines semaines. Cela permet, au moins, de ne pas bloquer la procédure, qui ferait qu'une solution qui serait trouvée ne pourrait pas être mise en œuvre, si vous deviez refuser ce projet. Merci de votre attention.

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je me demande comment notre Conseil, sans acceptation et présentation du schéma directeur attendu de l'État, peut nous parler de nouvelles implantations. J'ai la désagréable impression que l'on est en train de saucissonner cette zone : une nouvelle entreprise, un nouveau plan d'alignement. Si l'entreprise varie de 100 ou 200 mètres, qu'en sera-t-il des plans d'alignement votés au coup par coup ?

Vous avez donné des exemples qui ne sont pas parlant. Ce ne sont pas des zones industrielles. Merci de votre attention.

Mme Marie-Claire Pétremand, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. J'aimerais dire que la ligne 61 est parfois au quart d'heure et parfois à la demi-heure, même aux heures de pointe, car la ligne interurbaine se sépare entre la ligne 60 et la ligne 61. Cela signifie que, si

des Français arrivent à la gare du Crêt-du-Loche au même moment que des gens de Neuchâtel et que le bus vient de partir, ils devront peut-être attendre une demi-heure. C'est tout à fait dissuasif et les gens resteront dans leurs voitures.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Une question, à la mesure de ma déception. Juste pour le fun, il y a des trains, il y a des trains à crémaillères, il y a des bus, n'y a-t-il pas des bus à crémaillères ?

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. A ma connaissance pas ! Mais nous sommes dans une région innovante... qui sait ? Il existe, en revanche, des plus petits bus qui franchissent des pointes plus importantes que les bus articulés.

Vous avez raison, les exemples que j'ai donnés ne sont pas en zone industrielle. Mais pas plus, d'ailleurs, que la deuxième partie de l'alignement qui mène au quartier des Herses et dont il était question pour faire la comparaison avec les exemples.

Il y a bien deux procédures : une procédure d'alignement qui dessert une zone industrielle, avec la route proposée et une procédure d'alignement au sud qui mène au quartier des Herses, qui n'est pas en zone urbaine et qui est tout à fait comparable aux exemples donnés.

Concernant le saucissonnage de la zone, je suis obligé de vous renvoyer au débat précédent de ce Conseil général. Même s'il y a eu beaucoup de tournus sur les bancs du Conseil général, j'aimerais rappeler que la volonté du Conseil communal a été exactement l'inverse de ce que vous dites, M. Ratzé, à savoir de stopper une urbanisation anarchique dans cette zone. Celle-ci avait débuté avec les premières implantations sur le site du Crêt-du-Loche et vous avez confirmé, comme Conseil général, que certaines parcelles en zone industrielle le resteraient, sans restriction. Toutes celles que j'ai évoquées font partie de celles-là. D'autres parcelles, en zone constructible ou en zone agricole ou autre, étaient mises en zone réservée, pendant l'élaboration du schéma du Crêt-du-Loche. C'est dire si nous avons eu souci de ne pas saucissonner, ensemble. Toutes les parcelles mentionnées sont, aujourd'hui, en zone industrielle et, par conséquent, ont été confirmées par votre Conseil comme pouvant être construites dans les prochaines années, indépendamment des options prises par le schéma directeur qui ne fera que confirmer ces options.

Ce schéma directeur a été élaboré entre les autorités du Loche, de la Ville de La Chaux-de-Fonds et du Canton. Il a été soumis à tous les services cantonaux et communaux. Depuis une année, nous avons quelques différends avec l'Etat, que nous sommes d'ailleurs en train de régler, s'agissant de questions de "gros sous", à savoir qui paie l'équipement et

qui compense les parcelles sorties de zone ou mises en zone. Mais pour toute la zone dont il est question, malgré quelques nuances qui seront apportées par le schéma directeur en bordure de certaines parcelles, il n'y a pas de changements de fond. Ce projet de route est parfaitement conforme à toutes les options étudiées, élaborées par l'ensemble des partenaires, depuis plusieurs années.

Evidemment, le Conseil communal est conscient du fait qu'il un peu moins solide dans son argumentation, vu le couac de dernière minute auquel nous avons fait allusion en introduction. Mais, cela n'est pas de nature à remettre en question l'ensemble des démarches menées depuis 4 ans sur cette zone.

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal peut-il nous dire quand il pense que l'Etat répondra à cette question de gros sous ?

Je suis passé dernièrement sur le site. On peut se demander pourquoi on n'aligne pas trois voies au nord et que l'on ne laisse pas les champs au sud ?

Mme Marie-Claire Pétremand, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. J'aimerais faire une remarque concernant la réduction des parkings des entreprises. Pour qu'une réduction puisse avoir lieu, il faut que la desserte en transports publics ait une certaine cadence. La ligne 5 était toute la journée à 20 minutes, ce qui n'est pas du tout le cas pour la ligne 61. Il n'est pas démontré que nous puissions, avec cette ligne, obtenir des réductions de parkings des entreprises.

M. Marc Schafroth, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Une suspension de séance avait été proposée. Je pense qu'au vu de la tournure du débat, il serait temps de passer à cette suspension de séance.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Les réponses de l'Etat sont attendues cette année. Nous espérons venir avec le schéma directeur cette année encore.

Pourquoi met-on cette route en plein champ ? M. Ratzé, je peux ne pas mettre de route, là où vous avez prévu, comme Conseiller général, de mettre des entreprises, mais je ne suis pas sûr que cela règle tous les problèmes. En l'occurrence, je viens de rappeler que cette route passera au milieu des zones industrielles et que pour deux tiers de la distance prévue, elle devra être réalisée comme route de desserte aux entreprises qui se construiront dans cette zone. Nous ne parlons d'interdiction au trafic de transit que sur environ 30 à 40% de la distance prévue.

S'agissant de la ligne 61, Mme Pétremand a raison concernant la cadence actuelle. Rien n'empêche d'augmenter une cadence. Si l'on construit la route, cela n'induit ni les horaires, ni les cadences. J'ai confirmé tout à l'heure que le Conseil communal avait comme objectif, avec l'ensemble de ses partenaires, de faire la meilleure desserte possible de la gare du Crêt-du-Loche, par cette route, pour l'ensemble des entreprises de la zone. On peut très bien imaginer qu'à certaines heures, la cadence augmente. Dans tous les cas, cela coûtera moins cher qu'une nouvelle ligne, complètement autonome des lignes 60 et 61.

M. Pierre-Alain Borel, Président : L'entrée en matière ayant été combattue, nous devons la voter. Si, d'aventure, l'entrée en matière est acceptée, nous devons voter les arrêtés les uns après les autres et voter le rapport.

SUSPENSION DE SEANCE

Mme Mariette Mumenthaler, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe des Verts maintient sa position. Les explications ne nous ont absolument pas convaincus. Si, aujourd'hui, on parle d'une route *mobilité douce/bus* et que, d'autre part, on dit que l'on construira des usines, cette route se transformera forcément.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Une petite précision pour éviter tout malentendu sur les intentions des uns et des autres par rapport à la participation du Service d'urbanisme à la Commission des infrastructures : La date était réservée dans l'agenda de l'urbaniste communal. Il s'est approché de l'ingénieur communal qui n'a pas refusé qu'il y participe. Ils ne se sont peut-être pas bien compris, toujours est-il qu'il n'était pas là à la séance. Il n'y a évidemment pas, dans mon intervention de tout à l'heure, la volonté de mettre l'un ou l'autre en cause, mais de rappeler qu'il y avait une disponibilité à participer à cette séance de la part du dicastère. Cela ne s'est pas fait, visiblement pour des motifs liés à des questions de compréhension et de coordination.

Il nous paraît utile de donner quelques précisions avant que vous votiez. Le tronçon est qui mène de Patek à une extension possible en ouest, pour un peu plus de 60% de la distance, devra de toute façon être fait, comme route de desserte, quels que soient les problèmes rencontrés par les transports publics. Il y aura donc, sur ce tronçon, des voitures, à terme, qui mèneront aux entreprises. Seul le tronçon suivant en ouest et reliant la route des Menées sera interdit au trafic privé, pour éviter que cette route ne devienne une route de transit. N'y passeront que les bus, les chasse-neige

et éventuellement les cyclistes à gros mollets. Le Conseil communal y tient, quel que soit le développement de cette zone.

Le Conseil communal répète ici son engagement de ne pas construire ce dernier tronçon, si vous votez ce crédit, s'il n'est pas possible, prévu, envisageable, négocié, discuté, accordé par l'ensemble des partenaires que les bus y circulent. Nous ne réaliserons pas si nous ne trouvons pas une solution pour que les bus y circulent.

M. Marc Schafroth, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Tout comme les Verts, notre groupe, malgré les dernières explications du Conseil communal, ne changera pas sa position. Il acceptera le rapport, ainsi que les trois arrêtés.

L'entrée en matière est acceptée par 25 voix contre 7.

L'arrêté N°1 est accepté par 25 voix contre 7.

L'arrêté N°2 est accepté par 24 voix contre 7.

L'arrêté N°3 est accepté par 18 voix contre 11.

Rapport du Conseil communal relatif à la cession du bien-fonds n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, situé dans le périmètre du Plan spé- cial "Le Corbusier" à Immobilier.NE SA et à une société coopérative d'habitation

(du 14 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Précédentes décisions du Conseil général

Ces dernières années, votre Autorité a exprimé à plusieurs reprises sa volonté de valoriser le secteur de la gare et du nouveau quartier Le Corbusier.

Ainsi, le 25 septembre 2007, votre Conseil adoptait, par 31 voix sans opposition, le règlement du Plan spécial Le Corbusier, prévoyant la valorisation du site de la gare aux marchandises, d'une largeur d'environ 70 mètres et s'étirant sur environ 700 mètres, en donnant la possibilité d'y implanter des logements et des activités de nature diverses (PV N°43, séance du 25 septembre 2007, pages 3564 ss).

Lors de la même séance, vous accordiez au Conseil communal, par 25 voix contre 3 oppositions, un crédit d'étude de CHF 180'000.- pour l'élaboration d'un projet de réaménagement de la place de la gare (PV N°43, séance du 25 septembre 2007, pages 3564 ss).

Le 14 avril 2008, outre deux modifications mineures de la réglementation du Plan spécial rendues nécessaires par des remarques des services cantonaux intervenus en cours de procédure, vous adoptiez, par 35 voix sans opposition, un premier crédit de CHF 8'056'300.- pour l'équipement (5'206'300.-) et l'aménagement (2'850'000.-) de la première grande étape du Plan spécial Le Corbusier. Cette première étape d'équipement est comprise entre le premier bâtiment du périmètre A, juste à côté de la gare et le Grand-Pont. Ce crédit était sollicité en application d'un projet de convention négociée entre le Conseil communal, Viteos, et la direction de projet des CFF (PV N°51, séance du 14 avril 2008, pages 4378 ss).

Lors de la même séance, votre Autorité accordait (35 voix sans opposition) au Conseil communal un crédit d'étude de CHF 250'000.- pour l'élaboration d'un projet de passerelle reliant la place de la gare en Ouest et la rue du Commerce, dans l'axe de la rue des Armes-Réunies.

Le mercredi 30 septembre 2009 (PV N°17, séance du 30 septembre 2009, pages 1379 ss), le Conseil général acceptait un crédit de CHF 2'584'110.- pour l'acquisition des terrains suivants (voir annexe 1) :

- Acquisition d'une surface constructible du lot A de 1'999 m² au prix de CHF 400.-/m².
- Acquisition d'une surface constructible du lot B de 4'612 m² au prix de CHF 350.-/m².
- Acquisition des routes de desserte des deux périmètres et de la frange paysagère au Sud des deux périmètres, d'une surface totale de 1'991 m², au prix de CHF 50.-/m².
- Acquisition du parvis du périmètre A, constructible sur un niveau et d'une surface de 610 m², au prix de CHF 116.-/m².
- Cession à titre gratuit du périmètre G, d'une surface de 158 m².

Après la réalisation de l'équipement, le présent rapport ouvre donc une deuxième phase concrète de valorisation du quartier Le Corbusier, en permettant la réalisation d'un projet global sur le lot B du Plan spécial.

Travaux d'équipement

Les travaux de démolition et de dépollution du sol ont été réalisés dès l'automne 2010. La dépollution n'ayant été effectuée que dans le périmètre de la rue verte, elle sera réalisée si besoin, au gré des constructions et notamment en lien avec celles du périmètre B. Conformément à la convention signée avec les CFF, les coûts seront à leur charge en tant que propriétaires des terrains au moment de l'éventuelle pollution.

Les travaux d'équipement ont débuté suite aux travaux préparatoires susmentionnés. Il est prévu qu'ils se terminent au début de l'été 2012. L'aménagement définitif de la rue verte se fera parallèlement aux développements des périmètres de construction.

Synergies et conséquences sur les projets avoisinants

Le quartier "Le Corbusier" se trouve à proximité de projets en cours de développement qui vont encore en renforcer le caractère central de ce quartier. On peut notamment citer :

- Le projet de réaménagement de la Place de la Gare pour lequel votre Autorité a octroyé le crédit de construction le 6 mars 2012.
- Le projet de parking au Sud des voies CFF pour lequel le Conseil général a octroyé le crédit d'étude pour le projet d'ouvrage le 6 mars 2012.

- Le RER neuchâtelois, pour lequel la population neuchâteloise se prononcera au cours du deuxième semestre 2012, et qui améliorera la qualité de desserte ferroviaire de la gare de La Chaux-de-Fonds et, de ce fait, du quartier Le Corbusier notamment.
- L'implantation du Tribunal d'instance sur le périmètre A du Plan spécial Le Corbusier, adjacent au périmètre B qui fait l'objet du présent rapport. Il est prévu de lancer le concours d'architecture pour le Tribunal en été 2012. Les travaux pourraient débuter en 2013 déjà. Des tractations sont en cours en vue de la réalisation, sur le périmètre A, d'un hôtel à côté du Tribunal.

Le déplacement du site de transbordement des Chemins de fer du Jura (CJ), actuellement situé sur les périmètres A et B du quartier "Le Corbusier" et utilisé principalement pour le transfert sur la route des déchets acheminés depuis le Jura par le train à destination de l'usine VADEC, est en phase de concrétisation. Le site de Bellevue (en haut du lieu dit "Le Chemin Blanc") a été retenu et une demande de changement de zone vous sera soumise lors d'une prochaine séance.

Principaux éléments constructifs du périmètre B du Plan spécial Le Corbusier

L'ensemble des données réglementaires du site Le Corbusier est compilé dans le règlement du Plan spécial qui a force obligatoire et sur lequel nous ne revenons pas ici.

Il s'agit de rappeler ci-dessous les principaux éléments techniques en lien avec le développement du périmètre B du Plan spécial (voir annexe 2) :

- Surface du bien-fonds n°18191 du cadastre de LCF : 6'219 m²
- Surface brute de plancher potentielle : 12'600 m²
- Surface constructible : 4'662 m²
- Surface de desserte : 1'557 m²
- Hauteur des constructions au Nord du périmètre : 20 mètres
- Hauteur des constructions au Sud du périmètre : 11 mètres
- Césure entre les bâtiments : minimum 10 mètres
- Largeur minimum de l'espace paysager central : 13 mètres
- Parking : 122 places en garage collectif souterrain
- Nombre de bâtiments : 2 ou 3 au Nord du périmètre et 3 au Sud

Stratégie de mise en valeur et programme du périmètre B

Les autorités chaux-de-fonnières ont souhaité acquérir le périmètre B du Plan spécial Le Corbusier afin d'en maîtriser son développement. En effet, elles désiraient y voir se déployer, en plus de logements sous la forme d'une coopérative d'habitation (loyers abordables, stabilité du marché immobilier), des activités qui permettraient de fixer des emplois à proximité immédiate de la Gare. Il s'agit de relever ici que les

surfaces de bureaux vacantes sont assez importantes en ville, mais qu'il existe néanmoins un manque dans le segment du marché qui propose des surfaces de plus de 1'000 m².

De plus, il était également important de permettre, sur ce périmètre, la diversification des activités tout en répondant aux demandes réelles et concrètes du marché immobilier chaud-fonnier comme notamment un fort besoin exprimé dans le domaine des appartements en propriété par étage (PPE) au centre-ville ou celui des appartements adaptés aux personnes âgées. Enfin, il s'agit également de prévoir les besoins du futur quartier Le Corbusier en matière d'accueil préscolaire, en planifiant une surface réservée à une crèche pour répondre notamment, à terme, à la demande des 1'000 habitants du quartier (nombre d'habitants estimé pour l'ensemble du périmètre du Plan spécial).

En résumé et en regard aux conditions qu'il pose pour le développement de ce site, le Conseil communal souhaite voir se développer sur l'îlot B un ensemble cohérent de projets permettant une mixité en termes d'activités et d'affectations mais également promouvoir la diversité sociale et intergénérationnelle.

Pour ce faire, le Conseil communal, par l'intermédiaire des services communaux, a recherché des partenaires pouvant répondre à l'ensemble des attentes formulées, en termes de besoins, de savoir-faire et de solidité financière. Les acteurs recherchés devaient notamment également pouvoir justifier d'une expérience dans le domaine très spécifique de la mise sur pieds de coopératives d'habitation et accepter l'organisation d'un concours d'architecture sur invitation pour l'ensemble de l'îlot B afin de garantir qualité et unité architecturales et de le financer.

A sa grande satisfaction, le Conseil communal a réussi à réunir des partenaires chaud-fonniers qui remplissent l'ensemble de ces critères, et qui se sont associés au sein de la société Immobilier.NE SA. Cette société a été créée spécifiquement pour le projet du périmètre B du Plan spécial par les entreprises Immoroc SA et Gerimmo SA en collaboration avec l'Etude Jean-Marc Terrier. Ces trois acteurs, par leur connaissance et leur pratique du marché immobilier local, leur expérience démontrée dans le montage financier et la gestion de projets d'envergure et de coopératives d'habitation, ainsi que leur ouverture d'esprit quant au programme envisagé sur le périmètre B, ont convaincu le Conseil communal.

En parallèle des démarches de recherche d'investisseurs, le service économique, qui récolte notamment les demandes de localisation ou de déménagement d'entreprises, a rencontré, depuis plus de 2 ans, de nombreux acteurs économiques intéressés à acheter ou à louer des locaux sur le Plan spécial Le Corbusier. Ce service a, de plus, pris de nombreux contacts avec des investisseurs prêts à s'impliquer dans ce projet. Il est à relever que l'intérêt est tel que l'ensemble du périmètre du Plan spécial trouvera sans doute facilement preneur au gré des mises en vente des périmètres à la suite de l'îlot B.

Le projet avançant et devenant de plus en plus concret depuis quelques mois, notamment avec le choix du partenaire Immobilier.NE SA, l'ensemble des demandes et intérêts ont été orientés vers le partenaire qui fait office d'entreprise totale. L'analyse des demandes et des besoins en partenariat avec les autorités et les services compétents de la Ville conduit au programme suivant sur le périmètre B du Plan spécial le Corbusier.

La frange Sud du périmètre sera destinée à accueillir des activités du secteur tertiaire (voir annexe 3) avec notamment, pour la moitié de cette surface (soit environ 1875 m² de surface brute de plancher), l'implantation de l'office de l'assurance-invalidité du canton de Neuchâtel (OAI) sous réserve d'acceptation définitive de l'office fédéral des assurances sociales qui a déjà donné une décision de principe favorable. En effet, l'OAI est actuellement beaucoup trop à l'étroit dans ses locaux en lien notamment avec les révisions successives de l'assurance-invalidité qui ont réorienté ses prestations vers la réadaptation. Ces nouvelles surfaces permettent donc de pérenniser l'implantation de l'OAI et ses 80 collaborateurs à La Chaux-de-Fonds. Le reste des surfaces (soit environ 1502 m² de surface brute de plancher) de la frange Sud devrait être attribué à une entreprise. L'implantation d'un partenaire qui travaille entre autre en collaboration avec l'OAI, mais qui n'est pas encore implantée dans le canton de Neuchâtel, est notamment envisagée. La nouvelle implantation devrait permettre de créer de nouveaux emplois dans le secteur tertiaire.

La frange Nord devrait, quant à elle, accueillir dans sa moitié Est (voir annexe 3), un immeuble en PPE (sur environ 1757 m² de surface brute de plancher) ainsi qu'un ensemble d'appartements destiné aux personnes âgées ou à mobilité réduite et prévoyant divers services à la personne (sur environ 1757 m² de surface brute de plancher). La moitié Ouest de la frange Nord accueillera une coopérative d'habitation (sur environ 3512 m² de surface de plancher). A noter que c'est à l'intérieur du bâtiment de la coopérative que prendront place les locaux destinés à l'accueil préscolaire.

Il s'agit de relever ici l'engagement et la très bonne collaboration avec l'Association suisse pour l'Habitat (ASH) et l'office du logement du canton de Neuchâtel (qui financera d'ailleurs une partie du concours d'architecture en lien avec la coopérative d'habitation) pour la création de la coopérative d'habitation. Ceux-ci ont adhéré au projet grâce notamment à la qualité et au savoir-faire des partenaires sélectionnés. L'exécutif est également ravi du soutien annoncé de deux sociétés coopératives existantes en ville (celle de l'Est et celle des Mélèzes) qui souhaitent s'investir aux côtés de cette nouvelle entité, afin de faire perdurer et d'amplifier le modèle coopératif et ses valeurs. Ces soutiens, associés au droit de superficie qu'accordera la Ville de La Chaux-de-Fonds à la future coopérative, permettra de proposer de nouveaux logements à loyers abordables en plein centre-ville et d'éviter la pure spéculation sur son marché immobilier. Sur le long terme, le modèle coopératif permet de garder un marché immobilier stable, tout en proposant des logements bien entretenus à des prix très intéressants. Il favorise aussi l'implication des habitants dans la vie de leur quartier et les échanges sociaux entre eux.

En regard de ce qui précède, 4'374 m² seront détachés de la parcelle n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (surface totale 6'219 m²) qui constitue l'ensemble du périmètre B du Plan spécial Le Corbusier et vendus en pleine propriété à Immobilier.NE SA, à condition que cette société respecte le programme voulu par les autorités chaux-de-fonnières et qu'elle constitue une société coopérative capable d'ériger et de gérer, sur le solde de terrain du lot B, soit 1'845 m², une coopérative d'habitation. Cette dernière bénéficiera d'un droit de superficie de 70 ans octroyé par la Ville selon les modalités expliquées ci-dessous.

Modalités financières de cession du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Le prix du terrain est basé sur celui auquel la Ville a acquis cette surface selon le rapport Conseil général du 30 septembre 2009 (PV N°17, séance du 30 septembre 2009, pages 1379 ss), soit CHF 350.-/m² (hors taxes et/ou contributions d'équipement) pour les surfaces constructibles et CHF 50.-/m² (hors taxes et/ou contributions d'équipement) pour les surfaces de dessertes (routes, chemins). En plus du prix du terrain, l'accord prévoit de faire supporter aux acquéreurs une participation aux frais d'établissement du Plan spécial et de planification qui a été fixée à CHF 50.-/m².

La surface totale du bien-fonds n°18191 est de 6'219 m². Il est prévu de vendre 4'374 m² en pleine propriété et d'octroyer un droit de superficie sur le solde de la parcelle soit 1'845 m².

Vente en pleine propriété de 4'374 m²

3'346 m ² X CHF 350.- :		CHF 1'171'100.-
1'028 m ² (voies de desserte) X CHF 50.- :	CHF	51'400.-
4'374 m ² X CHF 50.- :		<u>CHF 218'700.-</u>
Total		CHF 1'441'200.-

A ce prix, viendront s'ajouter toutes les taxes et/ou contributions en lien avec les frais d'équipement.

Création d'un droit de superficie au profit d'une société coopérative d'habitation de 1'845 m²

Le calcul de la rente superficière décrit ci-dessous a été validé par l'ASH et est conforme à la volonté de la Ville de La Chaux-de-Fonds et du canton de Neuchâtel de soutenir la création de coopératives d'habitation. En effet, le concept de coopérative doit pallier à la fin des aides aux logements qui prévalaient jusqu'ici. Le droit de superficie est prévu sur 70 ans. Le prix du terrain, qui sert de base au calcul de la rente superficière, est calculé comme suit :

1'316 m ² X CHF 350.- :		CHF 460'600.-
529 m ² (voies de desserte) X CHF 50.- :	CHF	26'450.-
1'845 m ² X CHF 50.- :		<u>CHF 92'250.-</u>
Total		CHF 579'300.-

La rente du droit de superficie se calcule ensuite selon le modèle suivant, en se basant sur le 75% du prix de vente du terrain, soit la même référence que pour les précédents dossiers de droit de superficie présentés à votre autorité. Le taux de la rente évoluera comme suit en lien avec l'utilisation du terrain par une société coopérative d'habitation :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
De 41 ans à l'échéance :	6%

La rente superficielle sera indexée annuellement à l'Indice des Prix à la Consommation (IPC).

Historiquement, les précédents droits de superficie octroyés à des coopératives d'habitation l'avaient été à titre gratuit ou pour un prix de terrain symbolique. Le modèle présenté ci-dessus permet d'asseoir la situation financière de la coopérative sur le long terme et de la soulager les premières années de trop lourdes charges financières. La Ville peut ainsi agir dans le domaine de l'aide au logement tout en préservant ses intérêts financiers.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature

La vente d'un tel terrain s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législature "valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains".

On constate à nouveau que la maîtrise du sol constitue un enjeu important dans le développement de nouveaux quartiers. Grâce à l'acquisition du lot B, la Ville peut "choisir" et orienter le type d'affectations souhaité et, ainsi, implanter des activités variées et cohérentes pour l'évolution du centre-ville. De plus, par la valorisation de ce site, elle peut densifier son territoire et donc lutter contre l'étalement urbain, tout en accueillant de nouveaux postes de travail et de nouveaux habitants.

Conséquences sur les finances

Le prix de vente du terrain en pleine propriété est identique au prix d'achat des terrains par la Ville. De plus, les CHF 50.- par m² ajoutés au prix du terrain permettent de couvrir les frais d'intérêts (entre le moment de l'achat et la vente du terrain), de notaire et de lods liés à l'acquisition de l'îlot B du Plan spécial Le Corbusier. Les éventuels gains sur la vente du terrain seront portés en augmentation de la fortune nette.

La cession du solde du terrain de l'îlot B en droit de superficie de 70 ans permet à la Ville de s'assurer des rentrées financières sur le long terme tout en soutenant la création d'une coopérative d'habitation à loyers modérés et l'implantation d'une crèche à un loyer également avantageux.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence notable sur les ressources humaines n'est attendue des transactions proposées, étant entendu que plusieurs services de l'administration communale sont actuellement particulièrement chargés par la mise en œuvre du Plan spécial Le Corbusier.

Collaboration intercommunale

Les transactions soumises à votre approbation concernent le territoire chaux-de-fonnier et ont été menées par le Conseil communal et les services de la Ville de La Chaux-de-Fonds sans concertation particulière avec d'autres communes.

Toutefois, dès lors que l'on évoque le potentiel envisagé pour le site "Le Corbusier", le développement de "pôles de gares", la perspective du tribunal d'instance ainsi que celle du RER neuchâtelois, il va sans dire que l'ensemble de ces projets doit s'apprécier dans le cadre de la constitution du Réseau urbain neuchâtelois (RUN), du projet d'agglomération et dans l'intérêt de tout le canton.

Éléments relatifs au développement durable

Nous nous permettons de reprendre en partie les éléments évoqués dans le rapport du 30 septembre 2009 relatif à l'acquisition des terrains aux CFF puisque le présent rapport vise la vente d'une partie des terrains acquis en 2009.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

En valorisant le site de la gare et la proximité de l'interface de tous les transports publics pour y développer des activités et du logement, le projet favorise le recours aux transports publics. En préconisant un développement « vers l'intérieur » de la ville, il favorise en outre une meilleure proximité entre activités et logements et est favorable à une mobilité douce, limitant les nuisances environnementales.

Le choix du chauffage à distance pour alimenter le site est aussi un gage de responsabilité en matière d'environnement. De plus, comme cité dans le présent rapport les acheteurs s'engagent à construire des immeubles qui respectent les standards Minergie.

Il faut encore souligner que le quartier a été intégré dans le programme pilote "Quartiers Durables" de la Confédération (office fédéral de l'énergie et office fédéral du développement territorial) à la fin de l'année 2011. De ce fait, chacune des étapes d'élaboration du projet est analysée sous l'angle du développement durable. Pour plus de détails : www.quartiers-durables.ch

b) aspects sociaux

Le retour à davantage de convivialité au centre-ville et sur la place de la gare répond à des objectifs sociaux compatibles avec les thèses du développement durable.

Le projet qui prendra place promeut la diversité en termes d'activités, de générations et de standing de logements. De ce fait, la mixité sociale est assurée, donnant ainsi sa place à chacun au centre-ville.

c) aspects économiques

Le développement d'emplois et de logements au centre-ville et à proximité de la gare est de nature à stimuler le tissu économique local en participant à la densification de la population et des acteurs économiques dans ce lieu. Il permet notamment de donner aux commerçants du centre-ville une clientèle de proximité.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété une surface d'environ 4'374 m², à détacher du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, à Immobilier.NE SA pour un prix de CHF 1'222'500.- taxes et/ou contribution aux frais d'équipement et de raccordement non compris à la condition que soit érigée sur le solde du bien-fonds n°18191 une coopérative d'habitation. A ce prix s'ajoute une participation aux frais de développement et de planification du Plan spécial pour un montant total de CHF 218'700.-.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à octroyer à la "Société Coopérative Le Corbusier" qui sera mise sur pied, par et à la charge d'Immobilier.NE SA, un droit de superficie portant sur environ 1'845 m², d'une durée de 70 ans, à détacher du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Ce droit distinct et permanent a pour but d'abriter des bâtiments destinés à la location de logement à loyer abordable en tant qu'habitation à titre principal, au sens des articles 1 et 3 de la Loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008. La rente du droit de superficie sera calculée sur le 75% du prix de vente du terrain, soit CHF 434'475.- et sera perçue de la manière suivante :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
De 41 ans à l'échéance :	6%

Article 3.- Les gains qui seraient réalisés sur la vente du terrain seront portés en augmentation de la fortune nette.

Article 4.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Article 5.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Pierre-Alain Borel

La secrétaire

Maria Belo

M. Florian Robert Nicoud, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe UDC a pris connaissance avec attention de ce rapport. Au fil des mois, le projet du quartier *Le Corbusier* a franchi plusieurs étapes cruciales et le groupe UDC souhaite continuer dans cette voie en acceptant le présent rapport. Ce soir, nous posons donc une nouvelle pierre à l'édifice. Par ailleurs, ce projet vise à stimuler le tissu économique. Nous osons espérer qu'il créera un dynamisme au cœur de la ville.

Cependant, une question persiste : pour quelles raisons, le Conseil communal procède-t-il en deux actes, soit la vente en pleine propriété pour les deux tiers du bien-fonds, ainsi qu'un octroi de droit de superficie pour le solde ? Est-ce que la Ville souhaite garder cette part de terrain pour agir dans le domaine du logement ou est-ce du simple fait que la Coopérative *Le Corbusier* ne dispose pas des montants nécessaires à la transaction ?

La création de logements au centre-ville permettra de répondre à une forte demande et assurera le dynamisme dont le centre a tant besoin. Concernant ce point, le rapport ne fait pas mention du nombre de logements créés. Nous demandons, par conséquent, au Conseil communal d'y répondre. De plus, est-il prévu de construire des logements destinés à des personnes à faible revenu ?

Concernant les activités commerciales, le présent rapport fait mention d'activités tertiaires. Il nous semble impératif que ce quartier soit développé au maximum, afin de rendre ce dernier plus attractif. L'implantation de l'Office de l'assurance-invalidité sera un point positif, mais ne nous satisfaisons pas de si peu. Par ailleurs, nous souhaiterions savoir si des petites surfaces commerciales seront créées. Autre point soulevé dans ce rapport, une implantation d'un partenaire de l'OAI est, semble-t-il prévu. Peut-on savoir à quel partenaire le rapport fait mention, ainsi que le nombre de place d'emplois créés ?

Au sujet de l'écologie, le Conseil communal a-t-il des garanties concernant la prise en charge des travaux de dépollution par les CFF ?

De quelle politique le Conseil communal dispose-t-il, afin de faire respecter la mise en place du concept Minergie pour les logements à créer ?

Comme mentionné, le groupe UDC accepte ce rapport et votera l'arrêté. Je vous remercie de votre attention.

Mme Monique Gagnebin de Pietro, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous voici à nouveau devant un beau projet mettant en valeur le centre de notre ville. Le rapport est clair, complet et il est porteur d'avenir.

La valorisation de l'îlot B du quartier *Le Corbusier* se fait de manière cohérente et elle répond réellement à ce qui nous avait été présenté lors de différentes séances du Conseil général.

La première chose que l'on doit relever est que ce projet respecte tout à fait l'esprit du plan Junod, c'est-à-dire le plan en damier et des parties arborisées entre des immeubles de dimensions moyennes.

Ce nouveau quartier renouera parfaitement avec le concept UNESCO. Un quartier qui valorisera la mixité en termes d'activités mais aussi la diversité sociale et intergénérationnelle.

Il correspond au souhait du Conseil général de revaloriser et densifier de manière humaine les friches urbaines de notre ville, plutôt que d'étendre notre cité. Il permettra de rendre le centre plus attractif, de favoriser les commerces du centre-ville et l'utilisation des transports en commun, les locaux et l'abri central des TRN étant tout proches, ainsi que la gare CFF avec, nous l'espérons fortement, l'arrivée du RER. Osons parier que ces qualités vont attirer de nouveaux habitants, ce qui est un de nos souhaits les plus chers.

Qui dit nouveau quartier ne doit pas songer immédiatement à *La Bête humaine* décrite par Zola. Il ne va pas se construire d'immenses bâtiments, sans âme, mais au contraire, le concours d'architecture va permettre, sans aucun doute, la création d'un endroit où il fera bon vivre, attenant à la rue verte, reliant Le Locle à la Chaux-de-Fonds. De plus, ce quartier permettra une belle synergie avec la Place de la Gare et la passerelle le reliera aux quartiers sud.

Ce plan spécial correspond à des demandes, soit des bureaux de dimensions intéressantes au centre, et là je fais une petite parenthèse pour féliciter le Service économique pour les démarches effectuées afin de trouver de futurs investisseurs ou locataires. Nous constatons donc que ces recherches ont permis de trouver des entreprises intéressées pour une bonne partie des surfaces commerciales et nous sommes satisfaits de savoir que l'OAI et ses nombreux collaborateurs trouveront certainement chaussures à leurs pieds et ainsi resteront à La Chaux-de-Fonds. Dans la foulée, il faut souligner que tout le quartier *Le Corbusier* suscite de l'intérêt pour de nouveaux investisseurs, ce qui nous tranquillise pour l'avenir.

Un locatif en PPE situé au centre-ville sera construit dans la partie nord et nous n'en doutons pas, ces appartements trouveront rapidement preneurs. La construction du bâtiment pour personnes à mobilité réduite correspond également à une forte demande.

D'autre part, un projet de coopérative d'habitation va trouver place sur ce site. Dans ce bâtiment, une crèche est prévue. Belle initiative car, sans aucun doute, des familles avec enfants occuperont ces lieux rapidement. Ainsi, cette crèche va bénéficier de loyers raisonnables.

Les coopératives nous tiennent particulièrement à cœur car elles permettent aux locataires de trouver des appartements de qualité avec des loyers abordables. Le réinvestissement des bénéfices permet d'entretenir correctement les appartements et ses locataires s'impliquent généralement bien dans la vie de leur quartier.

Par bonheur, des partenaires pour mener à bien ce projet, ont été trouvés en ville même. Ils connaissent donc l'esprit et le lieu. Ils seront prêts à collaborer dans tous les domaines, soit finaliser le projet lauréat d'architecture, trouver les montages financiers nécessaires, mettre à disposition leurs compétences acquises au gré des années dans le domaine de la coopérative d'habitation ainsi que leur savoir-faire dans la construction pour finaliser ce projet.

Notons encore avec satisfaction que ce projet va correspondre aux normes Minergie, qu'il a obtenu le soutien de l'office du logement de Neuchâtel et de l'association suisse pour l'habitat, qu'il a été intégré au programme pilote *Quartier durable* de la Confédération, dont les exigences dans le domaine du développement durable ne sont plus à prouver.

Sur le plan financier, notons tout d'abord que le soutien de la Ville aux coopératives d'habitations lui permet de garder une certaine maîtrise sur le marché immobilier et de proposer de l'aide aux logements, tout en préservant ses intérêts.

Au contraire des précédents droits de superficie accordés aux anciennes coopératives, une rente sera calculée de la même manière que les autres terrains de la Ville vendus avec droit de superficie, mais avec un départ décalé.

La vente des terrains du quartier B ne dégagera pas de grands bénéfices, mais ne provoquera pas de pertes non plus. Par contre, les apports sur le plan du développement commercial ou social sont importants. Cela nous conforte dans l'idée que la Commune doit garder une certaine maîtrise du sol, afin d'orienter et choisir le développement futur de notre cité.

Nous aimerions comprendre comment la circulation va se faire dans cette zone, la rue verte étant prévue pour de la mobilité douce et plusieurs places de parc se trouvant en sous-sol. Au moment des heures de pointe sur le POD, les automobilistes ne seront-ils pas tentés de contourner le problème par ce quartier ?

Comme vous l'avez compris, le parti socialiste acceptera ce rapport. Je vous remercie.

Mme Pascale Gazareth, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le POP acceptera, lui aussi, ce rapport en se réjouissant que le pari que nous avons fait lors du lancement du projet *quartier Le Corbusier* semble actuellement en bonne voie d'être gagné. C'est une véritable satisfaction.

La satisfaction se situe à différents niveaux. Elle se situe au niveau de la création de logements répondant à des besoins réels de notre ville, à la fois pour du logement en PPE, mais aussi avec du logement que nous espérons à loyer plus modéré, à travers le biais des coopératives, avec le droit de superficie octroyé à la coopérative créée.

Nous sommes également satisfaits face à toute la dynamique qui semble s'être mise en place autour de cette coopérative, avec le soutien, notamment, de deux autres coopératives existantes qui ont apporté leur expérience.

Nous sommes satisfaits de voir que ce développement se fait à travers des entreprises de la place, avec des acteurs locaux, avec des standards écologiques. Il est vrai que lorsque l'on voit les charges de chauffage dans certains immeubles à loyers modérés, le coût total du logement prend une méchante claque et n'est plus si abordable que ça. Ces standards écologiques ont aussi une dimension économique qui nous tient à cœur.

Nous sommes satisfaits de la création de logements protégés pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées. Nous avons la satisfaction de voir qu'une contribution pourra être versée pour l'effort de la Ville en matière du plan d'aménagement.

Nous sommes satisfaits de voir des entreprises de la place ou des institutions, comme l'Office AI, trouver leur place et la satisfaction de leurs besoins dans ce nouveau quartier.

Dernier point, de grande satisfaction également, la création d'une crèche qui répondra évidemment aux besoins des nouveaux habitants et des autres habitants du quartier.

Nous avons néanmoins quelques questions essentiellement concernant les appartements protégés. Nous avons envie d'avoir plus d'informations : combien, de quelles tailles, à quels prix, seront-ils abordables (on sait que toute une partie de la population âgée dispose de petits revenus) ?

Nous avons un souci par rapport à la mixité vantée dans ce quartier. On sait que, dans d'autres quartiers, lorsque l'on veut véritablement créer une mixité, il ne suffit pas seulement de faire cohabiter les gens, mais vraiment de les amener à vivre ensemble. Peut-être que, dans ce projet, c'est le point qui ne nous semble, à l'heure actuelle, pas tout à fait abouti. Comment va-t-on aménager les choses pour que ce ne soit pas simplement 5 bâtiments avec des activités diverses qui coexistent les uns à côté des autres, mais pour qu'il y ait une véritable dynamique de quartier ? C'est particulièrement important par rapport aux appartements protégés puisque, au-delà des services qui pourront être rendus par du personnel qualifié et rémunéré, ces personnes ont souvent besoin de petits coups de mains. A ce niveau-là, la proximité d'un voisin peut être aussi importante qu'une aide ménagère. La crèche sera certainement un élément, comme au Chat-Telot, où l'on voit le rôle qu'elle joue, en termes de dynamique sociale. La rue verte pourra également apporter une véritable mixité à ce quartier, mais nous pensons que le projet ne va pas encore assez loin. Nous nous réjouissons de voir comment il va se développer.

Notre dernier souci est que les prix restent réellement abordables dans la coopérative, pour que la mixité sociale souhaitée devienne une réalité et ne reste pas un vœu pieux ou se limite aux portions supérieures

de la classe populaire, les bas revenus restant cantonnés dans d'autres quartiers. Je vous remercie de votre attention.

M. Yves Strub, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Oui, mais... Nous allons nous porter en porte-à-faux. On parle bien ici du secteur B.

L'avènement de la nouvelle place de la gare et du front est du quartier *Le Corbusier* représente notre petite Bahnhofstrasse. Il faut admettre que ce projet urbanistique devient le premier véritable chantier moderne significatif depuis des décennies, dans l'une des dernières villes de Suisse romande à entreprendre une mue esthétique et fonctionnelle remarquable.

Symbolique, certes, éminemment nécessaire aussi, cette construction d'avenir doit former le pivot d'une rénovation tant attendue de notre ville, rendant cette dernière politiquement et économiquement désirable, en essayant un plan urbanistique contemporain et efficace. Et cela, en absence de tout angélisme !

Ce premier front architectural et citadin est un acte condamné au succès, où le coup d'essai s'impose comme coup de maître. Sinon, la déconvenue sera lourde de conséquences financières.

L'installation du Tribunal de première instance revêt l'importance d'un étendard et deviendra le noyau d'une ruche aspirant les avocats et hommes de loi du canton. Le périmètre appellera l'ouverture d'études, ainsi que de surfaces de travail et d'habitat pour ses acteurs, dont le pouvoir financier n'est pas à négliger. Le plus grand soin doit être porté à encourager cette dynamique. L'accueil logistique se doit aussi d'être impeccable (je parle du secteur B).

Nous applaudissons des deux mains cette réalisation. Le rapport nous convient. Mais, à une importante exception : nous ne pouvons accepter l'entier de l'article N°2 qui, outre la maladresse qu'il représente, établit un choix politique pernicieux. La mixité urbanistique, quitte à vous déplaire, proposée ici, n'est ni raisonnable, ni raisonnée. Dogmatique, cette mixité n'a pas de sens dans ce périmètre citadin d'activités tertiaires et devient franchement inadéquate dans les perspectives de développement voulu.

Dans le secteur B, une surface ridiculement restreinte est accordée aux PPE, habitat vendu, selon les lois du marché et honoré rubis sur l'ongle. La part belle est laissée aux logements coopératifs. Les deux tiers de la surface sont quasi offerts avec l'argent du contribuable. Ces logements coopératifs n'ont pas leur place dans ce secteur. Les prolongements ouest du quartier étant plus convenables pour les familles. Les coopérateurs qui pourront acquérir les surfaces décrites bénéficient actuellement de moyens bourgeois. Il y a donc une inégalité de traitement entre ces derniers et les propriétés de plein droit voisines.

Les droits de superficie ainsi distribués plombent financièrement l'ensemble. Nous nous privons de richesses utiles à la communauté. Si nous voulons générer des richesses, faisons-le.

Encore plus curieux est le statut réservé aux logements adaptés pour les personnes invalides (très nécessaires). Ces citoyens possèdent une franche légitimité de disposer de logements avec un accès facilité aux transports publics. La place de la gare et le quartier *Le Corbusier* leur est destiné. Pourtant, l'achat de leur logement sera plus onéreux que celui des coopérateurs, alors que les moyens financiers sont plus restreints.

Nous estimons que le Conseil communal n'a pas à confier à Immobilier SA la création de logements coopératifs, dans ces conditions exposées dans le quartier B.

Nous n'accepterons le rapport qu'avec la suppression de l'article B, dans son entier, même si nous serons les seuls à orienter notre regard dans cette direction. Je vous remercie de votre attention.

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. La Ville avance largement dans ce dossier et notre groupe s'en réjouit. Le succès des actuelles coopératives d'habitation suscite, tout naturellement, d'autres projets.

Freiner l'élargissement de notre cité en densifiant son centre, développer comme un trait d'union entre le quartier de la gare et la partie est de la ville, améliorer cette zone grise qu'est devenue la gare et ses proches alentours, amener un mixte entre habitat, petits commerces et entreprises, être proche des transports publics, devrait à terme diminuer le nombre de voitures en ville.

L'assurance que la nouvelle coopérative d'habitation proposera des loyers abordables au centre-ville plaît à notre groupe. De même, le choix des sources d'énergie renouvelables, comme le chauffage à distance et le solaire et l'option pour les normes Minergie des bâtiments, ne peuvent que nous ravir.

Soulignons aussi le soutien, qui ne peut être que bénéfique, de l'Association suisse pour l'habitat et de l'Office cantonal du logement.

Nous nous félicitons, enfin, que des appartements destinés aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux seniors, aient été prévus.

En marge de cette situation, qui satisfait le groupe des Verts, nous attendons quelques réponses et engagements fermes du Conseil communal :

~ D'après nos renseignements, les gérances de la ville n'ont pas été systématiquement contactées pour savoir si elles étaient intéressées au projet de coopérative d'habitation, pourquoi ? Une gérance m'a dit ne pas avoir été contactée car elle a de très mauvais rapports avec les services de la Ville, alors qu'elle paie ses impôts dans cette ville.

- ~ Pourquoi les 15 premières années, le droit de superficie (page 8 du rapport) ne prévoit aucun intérêt sur le droit de superficie ?
- ~ Quels éléments ont arrêtés le chiffre de 122 places de parc ?
- ~ Quels autres contacts avec des personnes privées, éventuelles fournisseuses d'emplois, ont été pris ?
- ~ Quel plan de circulation mettra-t-on en vigueur en tenant compte que d'autres bâtiments et des petits commerces verront le jour dans cette zone.
- ~ Pourquoi n'a-t-on pas imaginés une structure parascolaire dans le quartier ?

Sous réserve de vos réponses, le groupe des Verts acceptera le rapport. Merci de vos réponses et de votre attention.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Vous avez et nous avons fait tout ça pour ça, précisément. Je vous remercie de l'accueil favorable réservé à ce rapport. Le Conseil communal est vraiment très heureux, après une étape de concours menée par les CFF, une étape de planification et de réglementation que vous avez approuvée à la fin de la 1^{ère} décennie des années 2000, après l'étape d'équipement qui se termine ce printemps, après le vote d'il y a quelques semaines sur l'aménagement de la place de la gare, de vous proposer la première vente pour une *concrétisation concrète* de ce quartier, dont le projet d'étude a débuté, il y a presque 8 ans. Enfin, il peut arriver à quelque chose d'autre que des perspectives.

Le Conseil communal est aussi heureux de pouvoir proposer une vente pour un projet équilibré, soucieux de répondre aux nombreuses préoccupations qui sont les siennes, mais également les vôtres et que vous avez souvent exprimées ici. Ces préoccupations c'est d'abord de pouvoir relancer le mouvement du logement en coopérative. C'est une préoccupation ancienne de votre Conseil et qui ne s'était traduite, ces dernières années, que par une autorisation d'accorder des prêts sans intérêts de la part de la Ville. C'est un arrêté qui a environ 4 ans mais qui n'avait pas donné d'effets concrets avec de nouvelles coopératives.

J'aimerais insister sur ce point, à l'attention notamment du PLR. Le modèle de la coopérative nous paraît particulièrement intéressant, dans la mesure où, comme la propriété publique, il permet de jouer un rôle de stabilisateur sur le marché du logement, notamment stabilisateur des prix des loyers. Il permet, en plus de la gestion par la collectivité publique, d'associer directement les habitants à la gestion de l'immeuble et, par conséquent, d'avoir une vraie participation concrète, comme vous y êtes attachés. Et tout cela, sans investissement public, puisque ce n'est pas la Ville

qui investit, sous réserve des conditions auxquelles nous mettons à disposition le terrain. C'est donc une alternative qui nous paraissait devoir aussi satisfaire ce côté de l'échiquier politique, traditionnellement opposé à ce que la Ville continue de développer l'investissement public dans le volet immobilier. Cette alternative permet de remplir les mêmes objectifs, tout en évitant que cela soit la Ville qui s'engage dans l'augmentation de son parc immobilier.

Vos préoccupations sont aussi :

- ~ le développement de PPE qui permet de fixer des gens dans notre ville de manière plus durable que la location,
- ~ le souci de la mixité, non seulement entre les générations, entre les catégories sociales, mais également de la mixité fonctionnelle car ce quartier prévoira de l'activité et du logement,
- ~ la présence d'une crèche,
- ~ le développement d'appartements protégés pour lesquels la demande explose dans notre canton,
- ~ la consolidation de la présence d'un acteur important (je pense à l'Office AI) dans le secteur tertiaire et avec des partenaires qui dépassent largement les frontières de la ville,
- ~ la stimulation d'investissements privés,
- ~ que ce quartier *Le Corbusier* se développe avec un concours d'architecture,
- ~ l'application des standards de la Confédération régissant les quartiers durables.

Le Conseil communal voit, dans la possibilité de vous proposer ce projet, la confirmation de la stratégie qu'il a développée plusieurs fois devant vous et que vous avez acceptée, celle selon laquelle l'acquisition de réserves foncières permet non seulement d'orienter, mais aussi de stimuler le développement de la ville. Vous observerez que les deux parcelles dont nous parlons sont les deux parcelles dont vous avez accepté l'acquisition, il y a quelques années. Celles qui sont aujourd'hui propriété des CFF suivront. Mais, peu d'efforts de promotion ont été faits. Evidemment, le premier pas fait, cela facilitera vraisemblablement les démarches.

Comme il vous l'avait annoncé, le Conseil communal n'a pas mis au concours la vente de ces parcelles. Mais, il a prospecté, il a répondu à des initiatives en évoquant clairement ses objectifs multiples et il a eu des entretiens avec de nombreux partenaires. Mais, c'est vrai, il n'a pas mis au concours. J'aimerais saluer, ici, l'esprit d'initiative de plusieurs partenaires que nous avons rencontrés, dont ceux auxquels nous proposons cette vente. Ce sont ces partenaires qui ont réussi à créer un consortium, en mesure de se constituer et de réunir tous les objectifs que je viens de rappeler, en faisant valoir une intention et une expertise dans ces différents domaines. Je pense notamment à un entrepreneur général qui entre en

matière pour organiser un concours d'architecture, à un entrepreneur général qui a une expérience dans de tels concours, mais aussi dans la construction de projets mixtes (dans tous les sens que je viens d'évoquer), à un entrepreneur qui trouve les partenaires (et c'est lui qui a cherché le partenaire gérant et non la Ville) capables d'investir, avec une expérience dans du logement protégé, dans la constitution de coopératives, comme dans la gestion de coopérative ou l'apport d'autres coopératives existantes.

Nous avons donc répondu à une initiative, en l'orientant. Nous n'avons effectivement pas mis au concours la vente de ce terrain, mais c'était annoncé comme ça, lorsqu'il a été acquis. De plus, nous avons affaire à des acteurs locaux et régionaux. Que demander de plus ?

Je n'aimerais pas que vous preniez les nombres que j'évoque ici comme des engagements du Conseil communal car le concours d'architecture doit encore préciser certaines choses. S'agissant des appartements protégés, il s'agira d'une vingtaine de petits appartements de l'ordre de 2 pièces et qui seront mis à disposition en location. Ceux-ci adaptés et les charges du logement comprendront un service de conciergerie 24h/24h et un bouton d'alarme. Il y aura la possibilité, dans l'immeuble, de jouir d'une partie commune avec une réception et plusieurs salles. En plus des montants compris dans les charges, il y aura la possibilité de bénéficier de repas, du ménage, d'ateliers thématiques, voire d'excursions. Un médecin de la place passera chaque matin dans l'immeuble. Il s'agit d'un concept qu'il faudra mettre à l'épreuve de l'expérience.

Si nous n'avons pas mélangé, dans un même bloc d'immeubles, les appartements protégés, la partie en coopérative et la partie en PPE, c'est parce que les modalités de gestion sont différentes et qu'il était difficile de trouver des partenaires qui arrivaient à mélanger l'ensemble.

Au total une septantaine de logements sont prévus, dont environ la moitié en coopérative. L'autre moitié se répartira entre les appartements protégés et la PPE. Il y aura un peu plus d'appartements protégés, compte tenu de leur taille, mais les immeubles seront de tailles à peu près comparables pour la partie en PPE et la partie en appartements protégés.

Le nombre de places de parc a été défini selon la réglementation du plan spécial en vigueur.

Il n'y aura pas de structure parascolaire car il n'y aura pas d'école. En principe, le Conseil communal, en particulier la direction de Mme Clerc, prévoit de mettre les infrastructures parascolaires à proximité des écoles. Les crèches, en revanche, peuvent se développer dans le quartier.

J'aimerais faire un petit rappel de l'intérêt de la coopérative, au-delà des deux que j'ai rappelés tout à l'heure (le contrôle dans la durée du marché du logement par la stabilisation des loyers et la participation des habitants). Pour le premier volet, construire un logement aujourd'hui, en PPE ou en coopérative, sous réserve de différences de standing, c'est le même prix. La volonté étant d'offrir des logements qui stabilisent le marché plutôt

que ceux qui contribuent à une spirale inflationniste, la coopérative permet, dans la durée, ce mécanisme car il n'y a aucun intérêt qui n'est ressorti du système. En clair, un promoteur qui investit veut 4%, 6% ou 8% de rendement et c'est de l'argent qui ressort du produit des locations. La coopérative réinvestit l'entier dans l'amélioration, l'entretien et la stabilisation des loyers. Cela ne permet la stabilisation que dans la durée.

Pour éviter des logements trop chers sur le marché et pour avoir d'emblée cet effet stabilisateur, le système fédéral et cantonal promeut le système en coopérative, avec des économies d'emblée. Celles-ci sont des prêts sans intérêts et des cautions (qui permettent d'avoir des intérêts réduits). Mais, ce système repose sur certaines exigences, en particulier les exigences de fonds propres. Or, une coopérative qui débute, par définition, a très peu de fonds propres et est encouragée, par la Confédération et le Canton avec des systèmes de droits de superficies qui sont considérés comme équivalent fonds propres, sans demander à la coopérative de partir avec des fonds propres importants. Le système même de coopérative promeut le système du droit de superficie. Il n'y a pas de choix, dans ce cas, du Conseil communal de vouloir garder la maîtrise du sol, mais juste la volonté de favoriser un montage en coopérative pour une partie de ce quartier et donc, d'accorder un droit de superficie.

J'aimerais rappeler qu'avec les anciennes coopératives, la Ville de La Chaux-de-Fonds avait été beaucoup plus loin avec l'argent du contribuable (comme disait M. Strub) puisqu'elle avait offert le terrain. Dans ce cas là, il vous est proposé, les premières années, de ne pas prélever de rentes superficielles et ce n'est qu'au gré du temps qui passe que nous arrivons à un taux normal. Au global, la Ville encaissera plus sur la partie en droits de superficie que sur la partie en pleine propriété, sur l'ensemble de la durée. Nous avons veillé à ménager les intérêts de la Ville. Il n'y a pas de volonté de faire peser, au profit de quelques uns, sur l'ensemble des contribuables, des avantages particuliers, mais simplement de répartir dans le temps, les revenus qui reviendront à la Ville, de façon à permettre ce modèle en coopérative.

J'espère vous avoir convaincus de l'utilité, au moment où l'on part au centre-ville, là où il y aura une pression de plus en plus importante car dans toutes les villes, on cherche à densifier, d'avoir immédiatement des éléments stabilisateurs du marché, pour éviter que la partie en PPE et la partie en logements protégés, qui font l'objet de fortes demandes, n'engage une spirale inflationniste.

Il n'y a pas de choix de favoriser les personnes à faible revenu car il ne s'agit pas de logements subventionnés, mais dans des modes de propriétés qui évitent simplement une spirale inflationniste. Il n'y a pas un choix de catégorie particulière de propriétaires ou de locataires sur des catégories de revenus. En revanche, nous n'avons pas encore le prix des loyers, puisque le montage financier est en cours d'élaboration dans son

détail. Évidemment, le résultat du concours d'architecture fixera encore certaines options.

L'Office AI occupera la moitié des bâtiments dédiés à l'activité. Pour l'autre moitié, c'est aussi une centaine d'emplois envisagés à terme, dont les deux tiers pourraient être des emplois de réinsertion, puisque c'est un partenaire de l'AI. Tout cela, sur 1'000 m² environ, alors que le deuxième bâtiment en offrira 1'500 m². Il n'y a pas encore de partenaires trouvés pour les derniers 500 m² du deuxième bâtiment lié à de l'activité. Je ne veux pas forcément révéler le nom de ce partenaire car les contacts ne sont pas encore complètement ficelés, mais je peux vous inviter à relire la presse de samedi dernier avec le cahier des offres d'emplois.

Au moment où nous avons fait la réglementation, puis acquis le terrain, les CFF se sont engagés, par convention, à assumer les coûts de dépollution. Simplement, il s'agissait d'éviter d'ouvrir le terrain deux fois. Nous avons admis que c'est au moment où les chantiers commenceraient, que les CFF assumeraient cette partie.

Les normes Minergie font partie du standard des quartiers durables, le quartier *Le Corbusier* étant inscrit comme tel par la Confédération dans une série de quartiers durables reconnus en Suisse.

De notre point de vue, il n'y a pas de risque de contournement du POD dans les heures de grand trafic, puisque, en principe, les sens de circulation se regarderont. Sur quelques-uns des carrefours, des feux permettront de réguler les entrées et sorties. Il y a aussi la possibilité de gérer les priorités. La rue Verte sera, en principe, une zone de rencontre, limitée à 20 km/h.

La partie verte, entre le rang nord et le rang sud, que l'on soit dans l'immeuble en PPE, en coopérative ou en appartement protégé, pourra être un espace de partage. La crèche sera également un élément qui fédérera un peu les contacts dans ce quartier. Nous sommes convaincus que cela va fonctionner. Évidemment, il n'y aura pas un ghetto de personnes âgées dans les appartements protégés. Il peut y avoir aussi de jeunes invalides, tout comme nous n'aurons pas exclu les gens âgés dans la partie en coopérative, tant et aussi longtemps qu'ils n'ont pas besoin des services voisins.

J'espère que les réponses apportées vous permettront de soutenir ce rapport sans réserve. Je vous remercie.

M. Yves Strub, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Comprenez-nous bien : nous ne sommes pas contre les logements coopératifs, mais... *the right thing in the right place* ! On ne met pas du fromage dans une boucherie et de la viande dans une fromagerie. Il me semble que, dans ce périmètre, c'est se refuser la possibilité d'avoir des contributeurs intéressants, qui vont ensuite permettre à notre Ville d'avoir une action sociale intéressante. On ne peut pas être dans une ville qui vit du luxe, de

la séduction, de tout ce qui attire (la microtechnique, la médecine, l'horlogerie), tout en méprisant d'éventuelles personnes qui pourraient venir s'établir ici en se disant *"je suis dans un quartier qui a un peu d'allure"*. Ce n'est pas faire du clinquant ou du bling-bling, mais on ne peut pas mépriser les gens qui sont censés venir dans un périmètre et qui voudront probablement s'installer.

Je vis dans un quartier où il y a une mixité totale et tout le monde s'entend bien. Mais, le quartier autour de la gare, je regrette infiniment, est un quartier qui doit faire un appel d'air. Celui-ci nous semble être consacré à un autre type de logements et de gens qui sont des contribuables qui pourraient s'établir et qui resteront. Il y a, dans ce canton et dans cette ville, des gens qui fuient pour des raisons très précises et je crois qu'il faut y faire extrêmement attention. Il ne s'agit pas du tout d'un parti pris ou d'une quelconque caste, mais il faut se rendre compte que l'on doit montrer que cette ville est désirable. Cela n'empêche pas, 100m plus loin, de faire des quartiers coopératifs. Mais, chaque chose à sa place ! Si l'on ne fait pas attention à cela, on risque de perdre quelque chose. Si l'on ne sait pas rendre ce quartier à sa fonction tertiaire, sur 56m, on prend de gros risques. Ce que toutes les autres villes de notre taille font, nous sommes en train de ne pas le faire.

Il faut que la logistique et l'accueil, dans ce quartier, soient impeccables. Il y a déjà des oppositions et l'on ne veut pas venir ici car c'est une ville dite *"sinistrée"*. C'est l'occasion de montrer que nous avons d'autres choses à montrer. C'est une ville qui vit de la séduction et du luxe. On n'a pas de voitures, pas de pétrole, pas de vêtements, mais on vit sur le luxe. Quand nos industries vont se présenter à Bâle ou à Genève, on joue sur le luxe. On vit de ça. Au fond, le domaine artistique et la culture, c'est aussi ça. C'est une certaine façon de montrer ça. On regarde ça de haut, alors qu'il y a quand même quelque chose autour de cette place de la gare qui doit être emblématique. Nous aimerions une suspension de séance pour pouvoir en discuter. Il faut que le quartier de la gare, où l'on dépense quelques dizaines de millions pour en faire un écrin, débouche sur quelque chose. Cela n'empêche nullement de faire tout ce que l'on veut, 50m plus loin.

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je remercie le Conseil communal pour ses explications. Toutefois, deux réponses sont dubitatives.

Il faut que le Conseil communal nous explique la différence entre lancer une offre publique et prospecter. La prospection a du être bien courte.

Par rapport au parascolaire, on nous dit que les écoles ne sont pas dans le rayon. Je vous rappelle que les collèges des Gentianes et de l'Ouest sont à quelques minutes à pied. Merci de votre attention.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Sur le parascolaire, M. Ratzé, je pense que vous pouvez faire le parcours, mais le Conseil communal a effectivement considéré qu'il y avait d'autres endroits plus propices que le quartier de la gare pour être plus proche de ces deux collèges. Il y a peut-être une différence d'appréciation.

Concernant la prospection, je peux vous dire que ce n'est pas parce que cela ne fait pas l'objet d'un concours public que c'est forcément très bref. Cela fait plus d'une année que nous rencontrons des groupes pour l'implantation d'un hôtel en centre-ville. Nous savons bien que si nous passons par une offre publique, nous aurons toutes les difficultés à concrétiser un projet pour beaucoup de raisons que je ne développerai pas. Ici, le cahier des charges qui ressort des objectifs rappelés est extrêmement complexe. Nous avons donc pris des contacts individuellement. D'autres plus dynamiques que certains, ont pris des contacts avec nous pour savoir quelles étaient les conditions à remplir pour pouvoir envisager de construire sur ce site. Ceux que nous avons contactés et ceux qui nous ont contactés ont reçu les mêmes réponses. Nous cherchions des gens capables de remplir l'ensemble du cahier des charges. Tous les modèles que nous avons vus ailleurs, par des offres publiques, mettent en poids prépondérant sur le prix, ce que nous ne souhaitons pas. Le prix du terrain était fixé au moment de la vente et nous avons toujours dit que l'objectif de la Ville n'était pas de faire une immense marge, mais d'orienter le développement.

Il n'y a effectivement pas eu de concours public. Il y a eu une série de démarches de notre part et des démarches envers nous pour ce développement.

Je remercie le groupe PLR car je pense que c'est un débat vraiment important. Je ne suis pas étonné qu'il y ait quelques divergences sur ce point.

La coopérative n'est pas du logement social. Nous ne sommes pas en train d'envisager de mettre des catégories particulièrement défavorisées au centre-ville. Peut-être que certains, qui ont de la peine à se loger, s'y trouveront, mais cela n'est pas l'objectif. La coopérative, c'est simplement une autre manière de propriété et je vous invite à regarder qui habite les quartiers en coopérative aujourd'hui. Il y a vraiment des publics relativement larges.

De la même manière, les appartements protégés ne sont pas occupés que par des gens qui ont des revenus moyens ou faibles. Certaines personnes ont des revenus tout à fait confortables, aujourd'hui, cherchent simplement à appréhender la dernière partie de leur vie, dans des conditions plus confortables que la tonte du gazon le samedi, que les escaliers du perron, etc... Nos partenaires nous ont dit que nous n'avons pas pris, aujourd'hui, dans ce canton, toute la mesure de la diversité des publics qui sont demandeurs d'appartements de cette nature.

La PPE s'est bien développée, dans cette ville, ces dernières années. La demande s'estompe progressivement. Nous ne voulions pas inonder le marché avec un mode de propriété dont nous avons eu de beaux développements ces dernières années. De la même manière, des logements de qualité se feront dans d'autres lieux (projet de construction qui devrait remplacer l'ancienne Coop City avec des villas urbaines qui attireront les catégories de population que vous visez).

Il y a une vraie question sur la façon dont on envisage la société, la gestion d'une ville. Si vous faites le postulat "*dans certains quartiers, on veut des riches*", vous acceptez que ces riches ne soient pas ailleurs et que, par conséquent, nous ayons des quartiers de pauvres, à l'autre bout. Cela n'est pas la conception du Conseil communal qui tient à ce principe de la mixité, là comme ailleurs. Il part du principe que, quand on concentre certaines populations ici, on en concentre d'autres ailleurs et que c'est le début de la ségrégation et des difficultés, le début de la négation de ce qu'est une ville qui est un lieu de rencontre entre les catégories sociales diverses. Il y a peut-être là une différence de conception que nous pouvons admettre, mais je trouve que ce débat est intéressant.

Vous relevez souvent la fierté des Chaux-de-Fonnières par rapport à la vie culturelle et la chance que nous avons d'avoir la richesse culturelle de cette ville. Je ne suis pas sûr que tous les acteurs culturels que vous admirez et que vous soutenez vivent en PPE. Nous avons aussi besoin de pouvoir les loger, y compris en centre-ville.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal peut-il nous donner des prévisions sur ce que seront les affectations des ilots C et D ? Nous nous intéressons, aujourd'hui, à innover.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. On parle bien des ilots du plan spécial et pas des bâtiments A, B, C de l'ilot B. L'affectation prépondérante de l'ilot B sera, en principe, le Tribunal. Sur C et D, le plan spécial, aujourd'hui, ne prévoit que deux règles principales (même système que l'ilot B, dans l'articulation des bâtiments) : l'exclusion des grandes surfaces commerciales et un minimum de 45% de logements, en moyenne, sur les périmètres B, C et D. Il y aura, en tous cas, du logement. Le Conseil communal devra revenir devant vous avec des modifications mineures du plan spécial, dans les prochains mois, liés à un changement de sens de circulation sur un tronçon (lié à une connexion avec la place de la gare), à un changement modeste d'altitude d'une route, liée à la connexion avec la place de la gare et à l'emplacement de l'arrivée de la passerelle par-dessus les voies. A l'occasion de ce changement, il examinera la possibilité d'ajouter une contrainte supplémentaire pour les périmè-

tres C et D, parce que, justement, il y a ce principe de la mixité. Il s'agit d'introduire un minimum d'activités. Aujourd'hui, il n'y a qu'un minimum de logements et l'idée est d'étudier la possibilité d'introduire un minimum d'activités. Nous sommes en tractation, aujourd'hui, avec les CFF, pour vous proposer l'acquisition C. Les CFF n'ont pas encore donné leur accord, ils hésitent encore entre vendra à la Ville pour des projets d'utilité publique ou le mettre au concours au plus offrant. D'où notre réflexion d'ajouter certaines contraintes pour orienter un peu le développement futur.

Il n'y aura pas de grandes surfaces commerciales, mais nous n'excluons pas les commerces sur l'entrée des immeubles.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. J'en conclus qu'il est possible d'imaginer, en C et D, une part importante d'appartements en PPE.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Tout à fait.

PAUSE

M. Yves Strub, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je n'accepte pas qu'on parle de vouloir créer des quartiers pour riches et des quartiers pour pauvres. On voit que les élections sont proches, mais ce n'est pas le genre d'arguments qu'il faut employer. Il s'agit simplement de savoir comment gérer la suite.

Nous proposons un amendement concernant ces appartements coopératifs. Nous sommes placés devant le fait accompli, puisque les signatures sont quasi assurées et que nous ne pouvons plus changer grand-chose à ces plans, ce qui est un peu particulier. Quand on présente un tel projet au Conseil, on peut comprendre que la pratique et l'économicité exigent d'aller vite en la matière, donc nous ne ferons pas de procès d'intentions.

Nous aimerions ajouter un amendement qui consiste à dire que les appartements coopératifs du secteur B doivent garantir la qualité de logements (créés par exemple au Chemin perdu) pour assurer une bonne tenue de ce quartier. Coopératif ou pas, il s'agit véritablement de veiller à ce que la qualité de ce quartier soit impeccable. Impeccable sous-entend la façon de promouvoir notre ville. La mixité du quartier ne dépend pas de 50m, mais la vitrine de cette ville dépend de ces 50m.

Amendement PLR

(Fin article 2) Les appartements coopératifs du secteur B doivent revêtir la qualité des logements qui ont été créés au Chemin Perdu pour assurer la tenue du quartier.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous verrons quelle position pour tiendrez sur cet amendement, dont j'imagine que le Conseil communal le combattrait.

Allez voir, dans les quartiers en coopérative, aujourd'hui, vous trouverez des architectes, des avocats et peut-être même des juges. Ce ne sont pas des quartiers d'assistés sociaux. Les loyers n'ont pas progressé au même rythme que d'autres, mais ce ne sont pas des quartiers de pauvres. Si je fais la distinction entre les uns et les autres, ce n'est pas pour des motifs électoraux, même si je reconnais que l'ambiance de la soirée est certainement un peu influencée, mais pas forcément du côté du Conseil communal. J'ai répété ceci, indépendamment de la période que nous vivons : quand vous admettez que concentrer certaines catégories de population dans un endroit, cela veut dire que vous la trouvez en proportion plus faible ailleurs. Le Conseil communal ne défend pas cette conception de la gestion de la ville. Si les termes utilisés vous ont heurtés, cela n'était pas l'objectif.

J'aimerais reprendre l'exemple que vous avez cité du quartier du Chemin Perdu. Il y a de la PPE et de la location. A l'époque, c'est la Caisse de pension de la Ville de La Chaux-de-Fonds qui avait investi. Vous ne voyez pas la différence, quand vous vous baladez dans ce quartier, entre les immeubles en PPE et en location. Dans le quartier de l'Helvétie, qui est en cours de construction, il y a des immeubles en PPE et des immeubles en location. C'est aussi une caisse de pension qui a investi. Les loyers sont de l'ordre de CHF 2'000.– pour la location, ce qui n'est pas du loyer bon marché, mais ils trouvent preneurs. Dans ce quartier, nous avons choisi d'imposer à notre partenaire de passer par un concours sur l'ensemble du site, parce que nous voulions garantir une unité architecturale. C'est donc une condition de la réalisation de ce quartier. Vous n'avez vraiment pas à craindre d'avoir du logement et des immeubles *mal foutus* à un bout et particulièrement soignés à l'autre. Nous voulons justement l'ensemble.

Si nous avons choisi de mettre la partie en PPE au centre, c'est avec la même idée que la vôtre, à savoir qu'il s'agit d'une clientèle qui, dans la mesure où elle paie son logement, regardait plus certaines choses. En l'occurrence, on sera à l'abri du va-et-vient du Tribunal et du trafic routier qui traverse le quartier car nous sommes vraiment au cœur de l'îlot. Il y a un côté plus resserré de ce bâtiment, qui fait que plus de lumière entrera dans les appartements, puisqu'il y aura plus de proportion de fenêtres par

rapport aux proportions de plancher. Nous avons eu ce souci de garantir de la qualité pour cette partie en PPE. Je vous promets que nous ne négligerons pas la qualité de la partie en coopérative.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. On se fait une très fausse idée, aujourd'hui, dans l'architecture moderne, de ce qu'est le centre d'une coopérative. A Fribourg-en-Brisgau, des touristes du monde entier viennent voir les coopératives d'habitations aux dernières normes Minergie, fonctionnant avec l'énergie solaire. Je ne dis pas que Fribourg-en-Brisgau deviendra patrimoine mondial de l'humanité pour ses nouvelles constructions en coopérative qui sont le sommet de ce que l'on peut faire de bien à coûts pas forcément exorbitants aujourd'hui. Mais c'est ce qui doit inspirer les futurs architectes de cet ensemble : faire de ces bâtiments coopératifs une vitrine de luxe, dans son genre, pour la ville. C'est dans cet esprit que l'amendement proposé est une forme de tautologie. Par essence, aujourd'hui, les architectes qui se préoccupent de concevoir et de faire des projets de coopérative dans un centre-ville font des études encore plus excitantes pour eux, que de construire des PPE.

L'entrée en matière n'est pas combattue.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal ne peut que s'opposer à l'amendement, non pas sur l'intention, dont j'ai dit qu'elle était partagée, mais qui va juger de ce l'on met dans le terme *qualité* ? Quel est le point sur lequel nous allons comparer ? Faire une comparaison, quand on lance un concours d'architecture, entre un quartier existant et ce qui sera fait, cela me paraît, du point de vue de la systématique, pas envisageable. Comme l'a rappelé le représentant du groupe socialiste, cela ne fait que répéter ce qui est contenu dans le programme du concours, c'est-à-dire cette volonté de faire une architecture de qualité. C'est d'ailleurs même prévu dans le plan spécial, si mes souvenirs sont bons. Le Conseil communal ne peut que combattre cet amendement.

SUSPENSION DE SEANCE

Pierre-Alain Borel, Président : L'amendement est retiré par le groupe PLR, au profit d'un autre amendement.

Nouvel amendement du PLR à l'article 2

Article 2.- Ce droit distinct et permanent a pour but d'abriter des bâtiments destinés à la location de logement ~~à loyer abordable~~ en tant qu'habitation à titre principal....

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Au risque de se répéter, le Conseil communal répète que la réglementation du plan spécial prévoit l'obligation de promouvoir une architecture de qualité, que le programme du concours, discuté avec les acquéreurs de ce terrain, prévoit de garantir une uniformité de cohérence architecturale.

Quand on commence par parler de qualité et que l'on dit ensuite que cela sera cohérent, cela veut dire que l'ensemble sera de qualité. Le Conseil communal confirme que son intention est plutôt que permettre à des catégories moyennes d'accéder à de la qualité, que de promouvoir une moins bonne qualité.

Le Conseil communal a pris connaissance de ce nouvel amendement. Il précise au Conseil général que c'est un amendement de forme qui ne changera rien au fond, puisque l'on dit bien que c'est à une coopérative que ce terrain sera vendu pour faire du logement d'habitation soumis en location. Après, on supprime une référence à une loi à laquelle on se réfèrera quand même dans les faits, puisque on ne peut appliquer que la loi sur les coopératives qui régit ce domaine, dès lors que l'on vend à une coopérative. Si vous ne voulez pas que cela figure dans l'arrêté, le Conseil communal est prêt à se ranger à cet amendement formel.

L'amendement du PLR est refusé par 17 voix contre 13.

M. Francis Stähli, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. J'ai voté l'amendement car je trouve que nous avons un souci partagé : d'avoir un quartier emblématique dont nous vient l'image que l'on veut promouvoir une autre ville. Il faut donc prendre certaines précautions, avoir certaines exigences. Il faut que les habitants de ce quartier l'aiment et le respectent. On s'est me semble-t-il opposés sur quelque chose de mineur. Au fond, nous sommes d'accord, mais je n'aimerais pas que le refus de l'amendement entraîne certains d'entre nous à refuser l'ensemble du projet. Comme nous sommes d'accord, sur l'esprit, on peut le voter.

Mme Sylvia Morel, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. L'amendement avait peut-être une teneur mineure, mais montrait, pour nous, un engagement du Conseil communal. Il était prêt à le faire et, apparemment, la majorité de ce Conseil n'a pas envie de montrer cet en-

gagement. Effectivement, nous ne voterons pas ce rapport, puisqu'il n'y a pas d'engagement formel dans le sens que nous aimerions.

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je suis étonné de la teneur des débats. La catégorie de population, que nous décrit le PLR cherchera une villa, en premier lieu.

L'arrêté est accepté par 22 voix contre 10.

Rapport du Conseil communal

relatif à une demande de crédit de CHF 1'950'000.- TTC pour le programme 2012 d'entretien des routes et canalisations

(du 21 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Préambule

Nos réseaux de routes et de canalisations devant rester fonctionnels, la Ville doit investir chaque année pour les entretenir et garantir leur aptitude au service. La valeur patrimoniale des réseaux est ainsi conservée.

La demande de crédit pour l'entretien des routes et canalisations 2012 traite d'objets propres aux 2 réseaux dont les travaux ne sont pas associés à ceux d'autres services (par exemple Viteos SA).

Bien qu'il soit probable que la saison hivernale en cours provoque des dégâts substantiels à nos chaussées, il n'est actuellement pas possible d'en évaluer l'ampleur exacte. Le crédit demandé n'étant pas entièrement affecté à des objets déterminés, les ressources octroyées permettront d'effectuer des réparations sur les routes urbaines par la pose d'un enrobé coulé à froid ainsi que sur les routes des environs. Si les réparations devaient dépasser les ressources financières disponibles dans les budgets de fonctionnement et d'investissement, elles feront l'objet d'une demande complémentaire.

Demande de crédit

Le crédit demandé se décompose de la manière suivante (montants TTC) :

Entretien des routes urbaines	CHF	1'400'000.-
Entretien des canalisations	CHF	150'000.-
Entretien des routes des environs	CHF	250'000.-
Planification et direction des travaux, auscultation des réseaux	CHF	150'000.-
Total	CHF	1'950'000.-

La rue Numa-Droz et la rue du Collège faisant partie des routes subventionnées par le fonds des routes communales, une **recette d'environ CHF 100'000.-** est attendue de la part du Canton.

Programme des travaux

Réseau routier urbain – CHF 1'400'000.-

Dans le cadre des inspections régulières du réseau urbain, les sections de routes nécessitant des interventions sont répertoriées. Les données ainsi collectées, complétées par des mesures de portance et le prélèvement de carottes, permettent de déterminer les tronçons nécessitant des gros travaux d'assainissement.

Parallèlement, une large consultation incluant diverses entreprises (Viteos SA, Cablecom, Swisscom) et d'autres services communaux (SUE notamment) est faite, pour éviter d'intervenir sur des tronçons de route où des travaux sur les réseaux souterrains sont planifiés pour ces prochaines années.

Une formulation appropriée de la recette du revêtement (liant et granulats) reste un des soucis constants des projeteurs puisque la durée de vie de la chaussée dépendra de la qualité des matériaux utilisés, mais aussi de leur bonne combinaison et d'une mise en œuvre irréprochable. La Ville doit donc veiller à ce que la planification et la direction de tels travaux se fassent très professionnellement, que ces prestations soient confiées à ses services ou à un mandataire.

Le taux de renouvellement de nos revêtements routiers est insuffisant. En 2012, nous prévoyons d'assainir 2.9 km de routes urbaines, dont 0.9 km dans le cadre des travaux Viteos-TP, sur une longueur totale de 105 km, soit 2.76 %. A ce rythme, il faudra 36 ans pour renouveler la totalité des couches d'usure, alors que leur durée de vie moyenne ne dépasse que rarement les 20 ans dans le cas de La Chaux-de-Fonds. Si elle entend conserver la valeur de ce patrimoine, la Ville devra donc augmenter les ressources financières pour l'entretenir.

Pour parer à l'insuffisance de ce taux de renouvellement, l'augmentation de la durée de vie résiduelle de la couche supérieure de la chaussée est une mesure appliquée depuis plusieurs années à La Chaux-de-Fonds. Posés en couche mince, les ECF (enrobés coulés à froid) sont peu coûteux et permettent, dans les cas les plus favorables, de retarder le renouvellement du revêtement de quelques années. Ces opérations palliatives doivent cependant être évitées dans les carrefours et les courbes prononcées. En 2012, un tel traitement est prévu sur quelque 1.8 km de routes urbaines, pour un montant de CHF 170'000.-.

Pour les routes urbaines, le périmètre d'intervention des chantiers listés ci-dessous ne variera pas ou que peu après le relevé des dégâts hivernaux. Par contre, il n'est actuellement pas possible d'énumérer les tronçons qui seront recouverts d'enrobés coulés à froid (ECF) : en effet, c'est le relevé d'état fait après le 15 avril 2012 qui permettra d'identifier les couches de surface les plus dégradées en tenant compte du dernier hiver.

Rue du Balancier (rue Numa-Droz à rue du Doubs)	Remplacement de la couche d'usure sur une surface de 1'700 m ² .
Rue de Bel-Air (rue de la Charrière à rue Alexis-Marie-Piaget)	Remplacement de la couche d'usure sur une surface de 2'200 m ² .
Rue du Bois-Noir (rue du Châtelot à rue de l'Eclair)	Remplacement de la couche d'usure sur une surface de 2'700 m ² .
Rue de la Charrière (rue de Biaufond à rue de la Pâquerette)	Remplacement partiel de la couche de base et complet de la couche d'usure sur une surface de 1'500 m ² .
Rue du Collège (rue de l'Etang à rue du Marais)	Remplacement partiel de la couche de base et complet de la couche d'usure sur une surface de 1'500 m ² .
Rue de l'Helvétie (rue des Crêtets à rue Abraham-Robert)	Remplacement de la couche d'usure sur une surface de 4'200 m ² .
Rue Numa-Droz (rue de Pouillerel à rue du Balancier)	Remplacement partiel de la couche de base et complet de la couche d'usure sur une surface de 2'800 m ² .
Rue du Pont Rue de la Terrasse (rue de la Cure à la place de l'Hôtel-de-Ville)	Assainissement complet sur une surface de 400 m ² du pavage après les travaux de Viteos SA (solde après déduction de la surface à la charge de Viteos SA).
Rue du Signal (rue de la Montagne à rue des Tilleuls)	Remplacement partiel de la couche de base et complet de la couche d'usure sur une surface de 1'500 m ² .

Réseau de canalisations – CHF 150'000.-

Dans son ensemble, grâce aux inspections par caméra, l'état des 120 km de canalisations d'évacuation des eaux est assez bien connu. A l'instar du réseau routier, une stratégie d'entretien et de renouvellement est à l'étude dans le cadre du PGEE ou plan général d'évacuation des eaux, outil de base pour la planification de l'assainissement de ce réseau.

Bon nombre d'assainissements planifiés en 2012 sont étroitement liés aux interventions prévues par d'autres services. Ils font partie de la demande de crédit faite en collaboration avec Viteos SA et soumise à votre Conseil le 6 mars dernier.

La présente demande de crédit traite des assainissements réalisés conjointement aux travaux routiers énumérés ci-dessus. Il ne serait en effet pas raisonnable de renouveler la superstructure d'une chaussée alors que le collecteur se situant en dessous présente des dégradations nécessitant une intervention à court terme.

Rue du Bois-Noir (rue du Châtelot à rue de l'Eclair)	Remplacement du collecteur d'eaux usées.
Rue du Signal (rue de la Montagne à rue des Tilleuls)	Construction de regards de visite pour le réseau de canalisation.

Réseau des routes des environs – CHF 250'000.-

Les routes des environs se différencient des routes urbaines par des sollicitations dues au trafic beaucoup plus faible. Néanmoins, d'autres facteurs influencent négativement leur état et leur durée de vie : une superstructure plus fine reposant sur une infrastructure insuffisante, voire absente, occasionne régulièrement des problèmes de portance. La proximité d'arbres amène des dégâts mécaniques dus aux racines ou chimiques dus au pH, acide ou basique, des précipitations qui en tombent.

La longueur du réseau de ce réseau est d'environ 120 km, équivalent en importance au réseau des routes urbaines, mais d'une surface totale moindre. Le crédit demandé permettra d'entretenir quelque 5 km principalement par des interventions de type birépandeur ou gravillonnage.

Planification et direction des travaux, auscultation des réseaux – CHF 150'000.-

Les Services techniques n'ayant pas, en leur sein, de spécialiste en matière de revêtements routiers, la planification et la direction locale des travaux sur les routes urbaines et des environs seront confiées à un bureau d'ingénieur spécialisé. Ce dernier a déjà collaboré avec nos services pour les travaux réalisés en 2011, à notre grande satisfaction. La qualité des travaux routiers effectués sous sa responsabilité laisse augurer d'un bon retour sur investissement.

Les chapitres précédents font état de l'importance de l'auscultation des réseaux. Pour les chaussées, le passage du déflectographe permet de connaître le degré de portance des routes. Cette donnée ainsi que le prélèvement de carottes pour connaître l'état du revêtement en profondeur sont essentiels pour l'élaboration d'une planification à moyen terme des assainissements.

Des prélèvements sont également prévus sur les tronçons présentant de bonnes durées de vie. Ils permettront de retrouver les recettes mises en place et malheureusement absentes de nos données, de manière à bénéficier des bonnes expériences.

Pour les tronçons encore méconnus du réseau de canalisations, une campagne d'inspection par caméra permettra de compléter la base de données, quelques dizaines de kilomètres n'ayant pas encore été visités par ce moyen de reconnaissance.

Contributions et subventions

Les rues du Collège et Numa-Droz font partie des routes subventionnées par le fonds des routes communales. Selon les règles établies par le Service des ponts et chaussées, les montants attendus sont :

- Rue du Collège : CHF 35'000.-
- Rue Numa-Droz : CHF 65'000.-
- Total : CHF 100'000.-

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature

Les travaux prévus dans le cadre de la présente demande de crédit sont en accord avec le programme de législature, notamment le contenu de son chapitre 3 b) traitant des grands projets d'aménagement (page 11) et de l'entretien des infrastructures et équipements (page 12).

Conséquences sur les finances

En application des directives établies par le service des communes, la charge financière est calculée sur une durée d'amortissement de 10 ans et les intérêts au taux de 2.9 % sur la moitié du capital (taux moyen des emprunts de la Ville).

	Taux	Capital	Charge financière
Amortissement	10 %	1'850'000.-	185'000.-
Intérêts	2.9 %	925'000.-	26'825.-
Total			211'825.-

Les investissements concernant les canalisations d'évacuation des eaux sont financés par la taxe d'épuration. Pour le solde, la charge d'intérêt est déjà implicitement budgétée dès lors que l'investissement est inscrit au budget 2012 au chapitre 700 – Infrastructure assainissement des routes et canalisations 2012.

Conséquences sur les ressources humaines

Les prestations pour la planification et la direction locale des travaux seront confiées à un mandataire externe. Les Services techniques des Travaux publics assureront la direction générale du projet et des travaux dans le cadre normal de leurs activités.

Collaboration intercommunale

Vu la nature locale des travaux, aucune collaboration n'est envisagée avec d'autres communes.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspects environnementaux

Les travaux prévus ne présentent pas d'avantages environnementaux.

b) Aspect social

Le réseau routier est un maillon essentiel de la mobilité, tant pour les déplacements individuels que pour les transports publics. Il permet l'approvisionnement de la Ville.

Les travaux d'entretien du patrimoine routier assurent aux entreprises locales une activité récurrente permettant de maintenir des emplois ne nécessitant pas de grandes qualifications ainsi que des places d'apprentissage.

c) Aspect économique

L'application de la réglementation sur les marchés publics maintient une concurrence loyale et permet à la collectivité d'adjuger des travaux aux entreprises locales et régionales dans un climat de confiance réciproque.

Conclusions

Notre réseau routier souffre d'un manque récurrent d'entretien se traduisant par un vieillissement généralisé. La valeur patrimoniale ne peut donc être maintenue. Les montants sollicités permettront d'éviter l'accélération de la dégradation des tronçons les plus atteints, qui pourrait amener des dommages aux couches profondes de l'infrastructure routière.

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures et Energies lors de sa séance du 19 mars 2012, qui l'a accepté à l'unanimité des membres présents.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

Pierre-André Monnard

Le chancelier :

Thibault Castioni

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal
Vu le préavis de la Commission des Infrastructures et Energies

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 1'950'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour le programme 2012 d'entretien des routes et canalisations.

Article 2.- Les subventions viendront en déduction du présent crédit.

Article 3.- L'investissement sera amorti au taux de 10 %.

Article 4.- Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires au financement dudit crédit.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président :	La secrétaire :
Pierre-Alain Borel	Maria Belo

M. Pierre-André Rohrbach, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Au vue de l'heure tardive, le groupe PLR acceptera, sans autre forme de discours, le rapport soumis ce soir.

M. Sven Erard, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe des Verts acceptera le présent rapport concernant l'entretien des routes et des canalisations, en cohérence avec le vote concernant la demande de crédit pour les travaux VITEOS, du 6 mars dernier.

Il salue le fait qu'une large consultation a été effectuée entre les différentes entreprises et services, afin de ne pas effectuer des travaux d'entretien sur une chaussée que l'on prévoit de rouvrir dans un futur proche.

De plus, le fait que ces travaux devraient permettre de donner du travail aux entreprises locales est réjouissant. Le groupe des Verts sera attentif à ce que les appels d'offres soient faits dans les règles de l'art.

Cependant, nous trouvons deux points noirs. La formulation maladroite, en page 7, décrivant que l'emploi des personnes effectuant ces tâches peut être ressentie comme dégradant. De plus, dire sur la même page que des travaux de tuyauterie n'apportent pas d'avantages environnementaux, semble montrer un certain manque de conscience environnemental. En effet, l'eau est une denrée très précieuse.

Le groupe des Verts s'interroge sur le fait d'effectuer des travaux palliatifs pour en retarder d'autres, plus importants, qui, à court ou moyen terme, seront inévitables. Mais comment parer autrement à l'insuffisance du taux de renouvellement de revêtement routier, sans faire exploser le budget ? Une autre alternative a-t-elle été envisagée, voire étudiée ? Je vous remercie de votre attention.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous approuvons la demande de crédit, sans autre forme de procès.

Nous avons une remarque concernant la pose d'enrobé à froid. Nous avons pu voir, en ville, un gros engin à plaques allemandes. Il peut s'agir d'un véhicule spécialement équipé et loué par une entreprise adjudicataire. Mais, il se peut également que, dans un cas comme dans l'autre, l'entreprise mandatée confie le travail à un sous-traitant de la place ou non.

Dans ce cas, de notre point de vue, l'autorité qui a commandé les travaux a le devoir moral de s'assurer que les conditions de travail respectent la législation en vigueur, notamment en matière de salaires, d'horaires et de sécurité. Qu'en pense le Conseil communal ?

Le groupe POP votera l'arrêté.

M. Christophe Batsch, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le rapport étant parfaitement complet et par souci de gain de

temps, au vu de la longueur des débats précédents, nous ne nous attarderons pas sur ce sujet.

Le groupe UDC accepte le rapport et votera l'arrêté. Merci.

M. Daniel Musy, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe socialiste acceptera le crédit proposé, sans hésitation. Comme le groupe POP, et nous l'avons d'ailleurs fait lors de la séance de transition, nous aimerions insister sur le fait que, pour nous, l'adjudication des travaux, même à des entreprises régionales, doit veiller à ce que les conditions de travail des employés de ces entreprises soient garanties sur le plan de la sécurité et des salaires.

Nous faisons confiance au Conseil communal pour que ces conditions soient remplies.

M. Jean-Charles Legrix, Conseiller communal (Infrastructures et énergies) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Merci pour l'accueil favorable de ce rapport.

Comment se font les offres ? De toute façon, nous sommes soumis au marché public. Il y a trois possibilités: par une procédure agréée, par invitation, ou par une procédure ouverte, selon des montants bien définis par la loi.

J'ai porté, aujourd'hui, à l'attention de chaque chef de groupe, un engagement sur l'honneur, que nous faisons signer lorsque nous envoyons ces demandes. A titre d'exemple, nous demandons un extrait du registre du commerce, une attestation du paiement des cotisations sociales, une preuve de la signature d'une convention collective de travail (s'il y en a une), un engagement annoncé aux sous-traitants directs, l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes, l'engagement à respecter les dispositions relatives à la protection de l'environnement, etc... Ce document contient deux pages. Il est à votre disposition.

Je suis un peu surpris par la remarque de ce qui est socialement légèrement dégradant. Il n'est, en tous cas, pas dans le souhait du Conseil communal de dénigrer les travailleurs, mais de constater que les entreprises de génie civil sont susceptibles d'employer des personnes qui n'ont pas de CFC. Il semble important de pouvoir donner du travail à ces personnes. Je vous rappelle que, dans ce même hémicycle, certains s'étaient émus, essentiellement au POP, lors de la discussion sur les containers enterrés, en demandant ce que les servants derrière les camions, qui ont peu de formation, allaient devenir. Je pense clairement qu'il est positif qu'il y ait encore certains travaux qui ne demandent pas nécessairement un diplôme d'ingénieur.

Concernant le non-développement sur l'aspect environnemental, cette fois nous n'avons effectivement pas mis d'éléments spécifiques. Précédemment, l'ancien ingénieur mettait, par exemple, l'usure des pièces ou

des voitures. Mais ces choses ne sont pas prouvées scientifiquement et nous ne souhaitons plus mettre des éléments que nous ne pouvons pas prouver. Parallèlement, nous refaisons les chaussées et nous ne mettrons pas de phono-absorbant, puisque, à ce jour, les tests ne sont pas encore concluants. Nous ne mettrons pas, dans un rapport, une phrase qui fait plaisir au niveau du développement durable, mais qui n'aurait pas de sens.

Concernant les plaques allemandes, je peux vous rassurer : des entreprises suisses, qui ne sont pas nécessairement des sous-traitants, sont représentées en Allemagne. Lorsqu'elles ont besoin d'une machine, s'il n'y en a pas de disponibles en Suisse, elles prennent une machine en Allemagne. Cela ne veut pas dire qu'il y a une sous-traitance ou des ouvriers mal payés. Cette entreprise est représentée également en Allemagne. Je vous remercie.

L'entrée en matière n'est pas combattue.

L'arrêté est accepté par 30 voix sans opposition.

Rapport du Conseil communal

relatif à la cession d'une surface d'environ 3'700 m² de terrain situé en zone industrielle à détacher du bien-fonds 6709 du cadastre des Eplatures à Neode SA et à l'octroi d'une subvention de garantie de loyer

(du 21 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Présentation de Neode

Créé en 2003, le Parc scientifique et technologique Neode SA soutient les jeunes entreprises et les sociétés en phase de démarrage : de l'hébergement à la conception, en passant par la réalisation et la commercialisation de produits novateurs.

La mise en place de cette structure est le fruit d'un partenariat entre l'Etat de Neuchâtel, les institutions de recherche et de formation, les représentants de l'économie du Canton et de l'économie privée. Avec deux sites, à Neuchâtel et depuis 2005 à La Chaux-de-Fonds, le Parc bénéficie d'une implantation idéale au cœur du tissu industriel, de recherche et de formation.

Neode s'inscrit ainsi comme un instrument de promotion économique. Il contribue au renouvellement et à la diversification du tissu économique régional, en valorisant et en favorisant la création d'emplois.

Neode met à disposition des infrastructures "clef en main", telles que les bureaux, les salles blanches, les ateliers. Ceci permet, en partie, le développement de sociétés porteuses de projets innovants ayant un lien avec le tissu industriel ou avec la recherche institutionnelle régionale.

Missions

Neode assume une mission d'intérêt général au bénéfice de la collectivité et de l'économie du canton de Neuchâtel.

Soutenir la création de nouveaux projets et de nouvelles entreprises dans le domaine de la micro et de la nanotechnologie.

Faciliter le démarrage et la croissance de jeunes entreprises en leur offrant des espaces dans l'incubateur.

Accompagner le développement de sociétés porteuses de projets innovants en leur proposant des espaces dans la pépinière d'entreprises.

Encourager le transfert de technologies entre l'économie privée, les centres de recherche et les Hautes Ecoles.

Valoriser la coopération entre chercheurs et industriels.

Actionnariat et Conseil d'administration

Comme écrit plus haut, Neode est le fruit d'un partenariat entre l'Etat, les institutions de recherche et de formation du Canton et l'économie cantonale, qui se partagent le capital actions. Cette plate-forme multifonctions, créée en 2003 à l'initiative du Gouvernement neuchâtelois, fonctionne sous statut privé. Ses actionnaires sont les suivants :

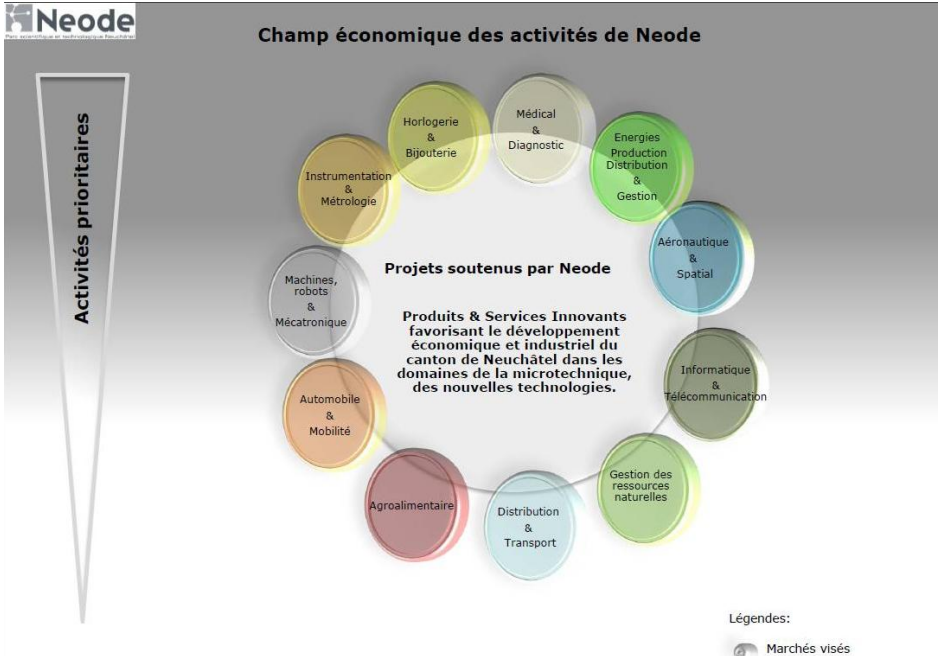
- Association industrielle et patronale
- Banque cantonale neuchâteloise
- Centre suisse d'électronique et de microtechnique
- Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie
- Commune de Val-de-Travers
- Etat de Neuchâtel
- Haute Ecole Arc
- Université de Neuchâtel
- Ville de Neuchâtel
- Ville du Locle
- Ville de La Chaux-de-Fonds

Le Conseil d'administration de Neode est actuellement composé de cinq membres :

- Nicolas Wavre, Administrateur - Président
- Raymond Stauffer, Administrateur - Vice-Président
- Luc Olivier Bauer, Administrateur - Secrétaire
- Jacques Jacot, Administrateur
- Jean-Nathanaël Karakash, Administrateur (représentant les Villes)

Activités

Le Parc facilite le démarrage et la croissance des jeunes sociétés porteuses de projets novateurs valorisant le tissu industriel neuchâtelois dans les domaines économiques suivants :



Les domaines valorisant la micro et la nanotechnologie font également partie du terrain d'action de Neode.

Le Parc scientifique et technologique intervient en mettant à disposition des infrastructures, en accompagnant et en apportant toutes les compétences professionnelles nécessaires au développement des start-up et des PME, de la recherche de fonds en passant par la réalisation et la commercialisation de produits innovants.

Neode constitue des offres sur mesure pour un **hébergement** clé en main :

- Bureaux meublés
- Salles blanches
- Ateliers
- Internet
- Poste informatique
- Centre d'impression
- Laboratoires
- Services (accueil, réception, comptabilité, etc.)
- Capital de démarrage ("*seed money*") via Finergence
- Coaching managérial
- Réseau de compétences
- Industrialisation
- Prix forfaitaire (fortement discounté)

De plus, Neode offre la possibilité de louer des salles de conférence sur deux sites à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds.

Dans le cadre de l'incubation, Neode peut aider à trouver les premiers **financements** du projet, notamment pour bénéficier des prestations de Finergence.

Finergence est une fondation active dans le financement initial d'entreprises novatrices et a pour but d'apporter un soutien matériel au lancement de projets à caractère innovateur, scientifique et technologique.

Cette fondation a été constituée en 2003, parallèlement à la création du Parc scientifique et technologique, elle est également l'un des instruments de promotion économique du canton de Neuchâtel. Sa vocation est de fournir, en principe sous forme de prêt, le capital initial (ou "*seed-money*") nécessaire pour démontrer la faisabilité d'un projet, la validité d'une idée, son potentiel de mise sur le marché, tout au début du processus, en amont de l'intervention d'autres partenaires financiers tels qu'investisseurs, organes de subventionnement ou de capital-risque etc.... Naturellement, Neode a tissé des liens étroits avec ces partenaires financiers et Neode bénéficie d'un réseau de capitalistes-risqueurs.

Par ailleurs, Neode offre des aides en diminuant le coût des prestations proposées (bureaux, ateliers, ...) à certaines des sociétés hébergées en fonction du stade de développement atteint.

Neode héberge plusieurs sociétés sur deux sites, à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds où le Parc héberge également l'Institut des Microtechnologies Appliquées (IMA) de la Haute école Arc Ingénierie. En effet, pour favoriser le développement des innovations, il est important que les start-up soient hébergées à proximité d'un centre de recherche.

La HE-Arc, avec ses activités de recherche appliquée, joue un rôle des plus actifs pour résoudre des problèmes technologiques ou préparer l'industrialisation de nouvelles technologies.

En incluant l'IMA, le nombre de start-up actuellement hébergées à La Chaux-de-Fonds est de quatorze, représentant au total 93 emplois. La liste figure en annexe.

Perspectives de développement

Le premier bâtiment de La Chaux-de-Fonds est presque plein. Neode a dû refuser l'octroi de locaux à des start-up basées en son sein. Il devient donc essentiel que les sociétés démarrant leur deuxième étape de développement puissent trouver plus d'espace et libérer ainsi d'autres places au sein du bâtiment.

Le Parc accueille entre deux et trois nouvelles start-up par année à La Chaux-de-Fonds. Ces dernières sont généralement actives dans la production industrielle. Maintenant que le bâtiment a plus de cinq ans, des entreprises recherchent des locaux à proximité de Neode et souhaiteraient les aménager en fonction de leurs besoins.

Neode a donc imaginé un processus pour avoir sur chaque site suffisamment d'espace afin de recevoir des sociétés en création. Après quelques années, et pour faciliter leur installation définitive dans la région, il est important que les entreprises puissent disposer de surfaces de travail.

Projet de construction

Le bâtiment projeté résulte du projet lauréat du concours d'architecture et d'entreprise totale organisé en 2010 par Sillatech et les Autorités cantonales pour Neode et la HE-Arc. La HE-Arc s'est par la suite retirée du projet, ce qui a stoppé l'octroi du mandat au lauréat.

Aujourd'hui, Neode, au vu de ses besoins et de la demande actuelle pour des locaux industriels aménagés, reprend le projet en collaboration avec l'entreprise lauréate.

Le bâtiment situé en Est de Neode 1 offrira quelque 6'200 m² de surface brute de plancher répartie sur 4 étages, dont un sous-sol et une liaison souterraine avec le premier bâtiment. Les deux bâtiments partageront certaines infrastructures techniques.

Les activités directement en lien avec Neode occuperont plus d'un tiers de l'espace disponible dans un premier temps et s'étendront progressivement. Il est donc prévu de louer les locaux à des entreprises tierces durant une première période. Après quelques années, lorsque le développement de Neode nécessitera de nouvelles surfaces, l'échéance des baux conclus avec les premiers locataires permettra à Neode d'occuper davantage de locaux. De même, les starts-up hébergées par Neode sont par essence destinées à prendre leur indépendance au terme d'une période de 5 à 8 ans d'existence. On note une forte propension de ces sociétés à souhaiter rester à proximité du Parc scientifique, même si elles ne peuvent plus prétendre rester hébergées directement par Neode au terme des conditions fixées. Le projet intègre ainsi un concept "d'hôtel d'entreprises".

Deux sociétés de la place, actives dans le domaine des microtechniques et de l'horlogerie, sont déjà très intéressées à louer des surfaces.

Il faut signaler que le service économique a été en contact avancé avec une entreprise à fort contenu technologique ayant besoin de salles blanches et devant déménager de son site actuel situé sur le Littoral neuchâtelois. Cette dernière, même si elle s'est déclarée très intéressée par Neode 2, a préféré déménager sur un site vaudois immédiatement disponible au vu des incertitudes subsistant encore jusqu'ici concernant la réalisation du bâtiment à La Chaux-de-Fonds et du temps nécessaire à sa construction. On constate dès lors à nouveau que le fait de disposer de surfaces industrielles disponibles et aménageables à court terme est un élément clé pour attirer ou conserver des sociétés. Au vu de la demande actuelle de locaux industriels, nous sommes convaincus que pratiquement l'ensemble des surfaces aura trouvé preneur lorsque le bâtiment sera terminé. Il semble utile d'insister ici sur le fait que l'élément de disponibilité est essentiel pour pouvoir mener une politique de promotion économique proactive.

Dans le cadre de Neode 2, nous souhaitons pouvoir favoriser l'installation et le développement d'entreprises industrielles et de services à fort contenu technologique. Il ne s'agit donc pas de "remplir pour remplir", mais de procéder à un choix de locataires judicieux qui peuvent bénéficier de synergies diverses du fait de leur proximité entre elles et avec le Parc scientifique et technologique.

D'autre part, afin de permettre au projet de démarrer et de voir le jour, nous proposons à votre Autorité d'octroyer à Neode SA une prise en charge des loyers des locaux qui seraient vacants sur une surface maximale de 20% du bâtiment, durant une année et demie après l'entrée en exploitation, de manière dégressive (20% durant 6 mois, $\frac{2}{15}$ durant 6 mois et $\frac{1}{15}$ durant 6 mois) et au maximum pour un montant de CHF 204'000.- au total.

Cession de terrain

Neode SA n'ayant pas encore complètement finalisé l'ensemble des modalités de financement du projet d'extension, deux alternatives de cession du terrain sont encore à l'étude : soit en pleine propriété, soit en droit de superficie. Le Conseil communal souhaite néanmoins permettre de finaliser cette transaction avant le mois de juillet prochain, date de votre prochaine séance permettant de présenter des rapports et des arrêtés.

Si Neode retient l'acquisition en pleine propriété, le terrain lui sera vendu au prix de CHF 100.-/m².

Au cas où Neode s'oriente vers un droit de superficie d'une durée de 70 ans, celui-ci sera octroyé selon une rente superficière annuelle de CHF 3.-/m²/an. Ce montant sera indexé à l'IPC chaque année. Le montant de l'annuité a volontairement été calculé de manière favorable à l'acquéreur au vu de la forte composante d'utilité publique du projet. Au cas où le projet prenait une tournure plus "marchande", une augmentation progressive à CHF 4.80/m²/an sera appliquée.

Pour la construction du premier bâtiment de Neode en 2004, la Ville avait cédé le terrain en pleine propriété gratuitement, au titre de l'intérêt public. Le fait que le bâtiment pourra être partiellement utilisé par des sociétés externes au Parc scientifique justifie cette position intermédiaire, octroyant un droit de superficie à titre onéreux, mais à des conditions plus favorables que s'il s'agissait d'un projet totalement privé.

Dans les deux cas, et comme pour toute transaction de ce type, la Ville conservera un contrôle sur l'utilisation du terrain cédé au travers de la constitution d'un pacte de réméré et de réméré partiel (droit de reprise de tout ou partie du terrain s'il n'est pas construit) et d'un droit de préemption (priorité de rachat en cas de mise en vente) d'une durée de 25 ans. Le droit de superficie s'accompagne également d'un droit de préemption légal. De plus, une condition sera fixée dans l'acte notarié limitant l'utilisation du bâtiment à des usages industriels et artisanaux (interdiction d'utilisation commerciale par exemple).

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La cession de terrain pour permettre la construction de Neode 2 s'inscrit dans l'axe n°3 du programme de législation "valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains". Le développement de Neode est mentionné sous la rubrique "projets stratégiques/espace urbain". Le programme indique même la participation financière de la Ville à la construction d'un nouveau bâtiment, ce à quoi le Conseil communal a renoncé au profit de la garantie octroyée pour les locaux vacants durant les premiers mois de mise en service.

Subventions

Comme mentionné plus haut, et afin de pouvoir donner l'impulsion au démarrage de la construction, nous proposons de consacrer, si nécessaire, une somme maximale de CHF 204'000.- à la prise en charge des loyers qui seraient vacants. En fonction de la date de livraison de l'ouvrage, cette participation prendra vraisemblablement effet sur les années 2013 – 2014.

Conséquences sur les finances

Le terrain objet de la transaction figure au bilan pour CHF 1.-.

La vente d'environ 3'700 m² au prix de CHF 100.-/m² donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente à environ CHF 369'999.-. L'Etat de Neuchâtel percevra une taxe sur la plus-value qui viendra en déduction de ce montant.

Le produit net de la vente, conformément à l'article 57 du Règlement cantonal sur les finances et la comptabilité des communes (RFC) du 18 mai 1992, sera viré à la fortune nette.

En cas de conclusion d'un droit de superficie, la rente annuelle encaissée par la Ville sera d'environ CHF 11'100.-. Ce montant sera comptabilisé dans les recettes du compte de fonctionnement de la Ville.

La subvention de garantie des loyers d'éventuelles surfaces vacantes, équivalente au maximum à CHF 204'000.- pour 18 mois, sera portée aux budgets des années correspondantes sur le compte de fonctionnement du service économique consacré aux subventions "participation de la Ville au développement économique".

La Ville a en revanche renoncé à participer financièrement à la construction du bâtiment.

Conséquences sur les ressources humaines

La cession de terrain et la subvention n'auront pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Comme écrit plus haut, Neode est une institution cantonale exploitant deux sites. Les Villes du Locle, du Val-de-Travers et de Neuchâtel sont également actionnaires de la société.

Éléments relatifs au développement durable

d) Aspects environnementaux

Le schéma directeur d'aménagement du Crêt-du-Locle, élaboré suite à un concours, est actuellement en procédure de validation et entrera vraisemblablement en vigueur dans un avenir proche. Ce schéma sera soumis pour information à votre Conseil avant de donner lieu à diverses procédures formelles d'aménagement du territoire. Il intègre de nombreuses spécifications liées au développement durable. Ainsi, par exemple, l'implantation des bâtiments, les sources énergétiques, les solutions de transports, les aménagements paysagers, etc. sont prescrits par le schéma et visent à préserver l'environnement au maximum. Toutes les contraintes du nouveau plan d'aménagement ont été intégrées au cahier des charges du contrat d'entreprise générale. Ainsi, le projet retenu privilégie les énergies renouvelables, limite le nombre de places de stationnement et prévoit qu'elles s'intègrent en sous-sol au fur et à mesure de l'agrandissement du Parc scientifique.

De plus, Neode a déjà incité ses locataires à établir un plan de mobilité.

e) Aspects sociaux

Le développement d'un Parc scientifique et technologique au sein d'un pôle économique s'inscrit entièrement dans un processus de développement et de mise en oeuvre du savoir et du savoir-faire à différents niveaux. Non seulement, les formations dispensées dans l'institut de la HE-Arc, la possibilité d'hébergement et de "coaching" offerte aux jeunes pousses, mais aussi les synergies qui peuvent être développées entre institut, incubateur et entreprises, concourent à la transmission des connaissances et donc à la formation de la relève. Ainsi, la pérennisation des connaissances et de la structure économique renouvelle le tissu industriel et garantit de futurs emplois pour la population.

f) Aspects économiques

La recherche et la création de nouvelles entreprises offre des opportunités de renouvellement et de diversification des activités économiques, notamment par l'élaboration de nouveaux procédés de fabrication plus performants en termes environnementaux et pouvant offrir de nouveaux débouchés. C'est donc un gage de durabilité des activités. De plus, la présence de main-d'œuvre qualifiée dans une région est une condition de base au succès du développement économique.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter cette cession de terrain et l'octroi d'une subvention en votant les arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

Arrêté No 1

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder contre paiement à Neode SA, une surface de terrain d'environ 3'700 m² à détacher du bien-fonds n° 6709 du cadastre des Eplatures. La concrétisation de la cession s'effectuera, au choix de Neode SA, soit :

a) par une vente immobilière, au prix de 100.-/m², taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

b) par la constitution d'un droit de superficie, d'une durée de 70 ans dont la rente superficière annuelle s'élève à Fr. 3.-/m², indexée à l'IPC, taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

Article 2.- Des droits de réméré et de préemption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués en cas de vente immobilière. Des droits de retour anticipé du droit de superficie et de préemption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués en cas de constitution d'un droit de superficie.

Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever le terrain vendu de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

Article 4.- Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaires, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 5.- La plus-value nette réalisée sur la vente du terrain sera virée à la fortune.

Article 6.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Article 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 3 avril 2012

Arrêté No 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à octroyer à Neode SA une subvention de CHF 204'000.- au maximum au titre de garantie de loyer des locaux vacants.

Article 2.- Le Conseil communal définira les modalités d'octroi de la subvention dans le contrat écrit qu'il passera avec Neode SA.

Article 3.- La subvention sera enregistrée dans le compte de fonctionnement du service économique "participation de la Ville au développement économique" (122.365 6600).

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 3 avril 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Pierre-Alain Borel

La secrétaire

Maria Belo

Mme Katia Babey Falce, PS : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le parti socialiste a pris connaissance de ce rapport, avec beaucoup d'intérêt et de satisfaction. Le parc scientifique de NEODE est un élément très important pour permettre une diversification économique et la création locale des emplois de demain. Il est donc essentiel, pour l'avenir, que nous nous garantissions un outil de travail à la hauteur de sa mission.

Ce nouveau bâtiment est une nécessité pour pouvoir répondre aux nouveaux besoins des entreprises de demain et pouvoir continuer de mener une politique économique proactive. Il est également essentiel que les synergies continuent à se faire entre la recherche, par le biais des instituts de la HE-ARC ingénierie et les entreprises de notre région.

Nous aurions, cependant, aimé savoir si une évaluation de la pérennité des entreprises pour bénéficier de l'aide de NEODE a déjà été faite. Sinon, cela sera-t-il fait ? Il serait, en effet, intéressant de savoir, sur le plus long terme, ce que sont devenues ces entreprises innovantes et combien d'emplois ont été créés grâce à l'appui de la structure NEODE.

Nous aurions également voulu savoir quels sont les critères qui définiront l'augmentation de l'annuité de la rente superficielle. Le rapport dit, en page 7, "*au cas où le projet prendrait une tournure plus marchande*". *marchande* est entre guillemets. Cela nous semble un peu flou. Le Conseil communal peut-il nous éclairer sur ce point ?

Nous profitons également de ce rapport pour demander au Conseil communal où en sont les travaux à Paix 152 et quand ce projet sera opérationnel.

Comme vous l'aurez compris, le Parti socialiste acceptera ce rapport et terminera par une petite pique, sous forme de question (que le Conseil communal se rassure, elle ne lui est pas destinée) : pourquoi l'Etat n'est-il pas partie prenante de ce projet ? Je vous remercie de votre attention.

M. Claude-André Moser, PLR : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Nous avons lu ce rapport avec intérêt. Nous avons pris note, avec satisfaction, des perspectives de développement de NEODE.

Notre groupe approuve évidemment cette cession de terrain.

Le rapport évoque deux modalités de cessions : l'octroi d'un droit de superficie ou la vente avec acte de réméré et droit de préemption. Notre groupe n'est, de façon générale, pas favorable à l'octroi d'un droit de superficie car celui-ci peut conduire à des contraintes, pour la Commune, à l'expiration du bail. Dès lors, nous demandons au Conseil communal de privilégier la vente.

Compte tenu du type de vente, le prix proposé de CHF 100.– / m² nous paraît être le bon. Cependant, si le Conseil communal nous apporte des arguments convaincants quant aux avantages de la cession d'un droit

de superficie, dans le cas, particulier, nous accepterons que l'alternative figure dans l'arrêté que nous allons voter. Je vous remercie.

M. Karim Boukhris, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Tout le monde a souligné l'importance que revêt NEODE dans le tissu économique de notre ville, notamment en termes de diversification et de développement.

Le groupe POP a lu ce rapport avec intérêt et tient à en remercier ses auteurs. Par contre, nous regrettons un peu les retards pris dans ce dossier, suite notamment au désistement de la HE-ARC et au rôle de l'Etat très faible. Le deuxième bâtiment de NEODE a donc pris du retard et nous avons perdu un temps précieux.

Le groupe POP soutiendra également le rapport et les deux arrêtés, ainsi que la cession de terrain, dont elle conçoit la modalité. Je vous remercie.

M. Sven Erard, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le groupe des Verts se réjouit du succès de NEODE. Cependant, il se pose la question suivante : en page 7, il est écrit que, *si NEODE s'oriente vers un droit de superficie, la rente d'élèvera à CHF 3.- / m² par an, car le projet est à forte composante d'utilité publique*. Pourquoi existe-t-il une telle différence entre l'offre de rente de NEODE et celle accordé à Immobilier SA, dans le cadre du projet *Le Corbusier* ?

Le groupe des Verts acceptera le rapport et votera les arrêtés correspondants. Je vous remercie de votre attention.

M. Andy Favre, UDC : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Comme nous le disons à chaque séance, le groupe UDC se réjouit de voir présenter à notre Conseil, des projets visant le développement économique de notre ville. Le développement économique est plus stratégique qu'une simple augmentation d'entreprises car le but premier de NEODE n'est pas d'augmenter le revenu fiscal sur les personnes morales.

Ce projet ne figure pourtant pas parmi les moins importants. Permettez-moi de modifier un peu le dicton : *"à La Chaux-de-Fonds, nous n'avons pas de pétrole, mais nous avons des idées."* NEODE est, en effet, un outil précieux qui permet de maintenir et de développer l'âme économique de notre ville.

Une seule question est apparue : pour quelles raisons la Ville de La Chaux-de-Fonds doit, à elle seule, garantir les loyers des éventuels locaux laissés vacants ? La Chaux-de-Fonds faisant partie des actionnaires, la suppression de l'article 1^{er} de l'arrêté N°2 permettrait une juste répartition entre les actionnaires d'un éventuel manque à gagner. Est-ce parce que le bâtiment se trouve sur le territoire chaux-de-fonnier que cette idée a été

émise ? Comprenez bien que nous ne nous offusquons pas de ce fait. Il s'agit plutôt d'une interrogation.

Le groupe UDC acceptera ce rapport. Je vous remercie.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Je remercie tous les groupes de leur entrée en matière positive sur ce rapport. Ce projet contribuera non seulement à diversifier, mais également à renouveler le tissu économique de notre ville. Vous savez que c'est une préoccupation permanente du Conseil communal que d'assurer les emplois d'aujourd'hui et de demain.

Je réponds à la question concernant l'évaluation de la pérennité des entreprises nées au sein de NEODE. Cette institution est née en 2003. La première pierre du bâtiment de La Chaux-de-Fonds a été posée en 2004. Cela veut dire que l'institution n'a pris sa vitesse de croisière que dans les années 2006/2007. Cela nous paraît un peu prématuré de tirer un bilan. En revanche, une liste détaillée des entreprises qui ont été hébergées, la façon dont elles ont évolué, donne déjà un aperçu du fait que nous utilisons les compétences de la région, sans créer, à l'identique, les emplois du tissu industriel actuel. Nous sommes bien dans une mécanique de renouvellement. Nous savons aussi que, dans la création d'entreprises, il y a toujours un risque. Dans le parc actuel, certaines entreprises ont vraiment des perspectives très réjouissantes, d'autres sont dans des périodes un peu plus difficiles, à tel point que l'on se demande si toutes existeront encore demain. Mais, globalement, le taux de réussite est jugé comme favorable par les spécialistes du domaine. Mais, je n'ai pas d'évaluation chiffrée à vous fournir.

Concernant la tournure "*plus marchande du bâtiment*", nous ne le souhaitons évidemment pas. Nous avons fait un investissement avec une vocation claire de ce bâtiment. Mais, nous devons nous prémunir un peu. Dans la mesure où la collectivité fait un effort particulier dans ce cas, il nous paraît que si NEODE devait rencontrer des difficultés et être appelé à vendre le bâtiment ou à le céder, il n'y a pas de raisons que la Ville de La Chaux-de-Fonds poursuive avec un effort particulier. Si cela devient un bâtiment loué à une entreprise normale, nous reviendrons aussi à des conditions de mise à disposition du terrain normales.

Le bâtiment de Paix 152 abritera déjà quelques partenaires cette année. Pour l'essentiel, l'année 2012 sera consacrée à la deuxième partie de la dépense que vous nous avez autorisée, c'est-à-dire celle de l'engagement des travaux sur le bâtiment. Nous avons de bons espoirs de voir le bâtiment assez rapidement occupé, dans l'esprit que vous avez débattu ici, il y a quelques semaines.

Je profite de dire qu'il n'y a pas de concurrence entre le projet de NEODE et le projet du Village des artisans. Il ne s'agit pas du même type

d'activités (activités innovantes de la microtechnique sur NEODE et activités plus diverses avec un potentiel technologique moins important sur le Village des artisans).

L'Etat n'est pas tout à fait pas partie prenante de ce projet, dans la mesure où il a accepté d'entrer en discussion avec NEODE pour la clarification du statut du premier bâtiment. Des discussions sont encore en cours, à ma connaissance, mais elles sont bien avancées, pour que NEODE puisse avoir une plus grande indépendance dans la gestion du bâtiment. Cela implique peut-être aussi des sacrifices financiers de la part de l'Etat sur la clarification du statut de l'ensemble. En revanche, l'extension NEODE 2 était prévue conjointement avec différents partenaires. L'Etat, dans ses diverses composantes, y compris intercantionales avec la HES, a fait défaut, après avoir lancé un concours, après avoir attribué le titre de lauréat à un projet. C'est parce qu'il a fait défaut que la Ville de La Chaux-de-Fonds est revenue en faisant une série de propositions. Vous vous souvenez peut-être que, il y a deux ou trois ans, deux ans de suite, nous avons inscrit CHF 1'000'000.– pour NEODE, dans le budget des investissements, avec l'idée que la Ville de La Chaux-de-Fonds participerait à la construction du nouveau bâtiment. L'évolution des discussions avec l'Etat a conduit à ce que nous renoncions à ce scénario et que nous privilégions le scénario de cession du terrain aux conditions qui vous sont proposées et de garantie de loyers. Cela nous permet, de nous dégager, à long terme, de toutes contraintes financières. Cela nous permet beaucoup plus favorable et plus clair dans la répartition des rôles des uns et des autres.

Nous vous proposons aujourd'hui le choix entre le droit de superficie et la vente car il n'y a pas de séance du Conseil général, dans les prochains mois, qui permettrait à NEODE de faire un choix et de vous le soumettre. Le montage financier doit encore être définitivement bouclé, mais cela ne pouvait pas attendre juillet.

En revanche, le fait que le Conseil communal n'inscrive pas de priorités est simplement l'application de la politique que vous avez voulue, en votant, il y a quelques années, un rapport de politique générale sur les droits de superficie. C'est notamment là que vous avez accepté que toute une série soit cédée dans des quartiers d'habitation. A cette occasion, nous avons clarifié le fait que nous ne concluons plus de droits de superficie avec rente unique, que nous maintiendrions le principe de droit de superficie avec rente annuelle, pour les quartiers d'habitation, dans certains cas où nous voulions maîtriser le sol. Pour les terrains industriels nous avons décidé de maintenir le choix car il y a, dans ce domaine, des modes dans les systèmes de financement envisagés. Il y a quelques années, il ne fallait surtout pas être propriétaire de son bâtiment, ensuite les américains ont importé un mode de faire qui s'accommodait mal et on voit que cela fluctue. Vous avez donc validé le principe que pour la zone industrielle, en principe et sauf conditions particulières, le Conseil communal offre le choix et c'est

l'acquéreur qui décide de la solution qu'il privilégie. Nous avons donc, dans ce cas, appliqué exactement ce que nous appliquons en zone industrielle depuis plusieurs années. Le Conseil communal n'avait donc pas l'intention de privilégier une solution ou l'autre mais bien de vous demander l'autorisation de faire les deux, en fonction du modèle financier qui sera retenu par NEODE. Nous ne voyons pas d'avantages particuliers, dans ce cas, sauf que, dans la mesure où nous faisons une vente dans un objectif d'intérêt public, le droit de superficie permet de garder la maîtrise, si, d'aventure, NEODE était séparé de ce bâtiment. Nous pourrions toujours décider si nous le laissons partir ou si nous le reprenons, puisque nous avons un droit de préemption automatique qui n'est pas limité dans le temps, comme lorsque l'on fait une vente en pleine propriété. Cela nous permettrait de récupérer, même dans 50 ans, le terrain, si NEODE devait décider de vendre. C'est le seul avantage que je peux citer et il ne paraît pas déterminant.

Nous ne pouvons que regretter, avec M. Boukhris et le POP, les retards pris dans ce dossier, en citant, par exemple, les communes de Tramelan et de St-Imier, qui, pendant que l'on tergiversait sur NEODE 2, ont construit deux bâtiments à la Clef à St-Imier et deux bâtiments à Tramelan, qui ont exactement la même vocation. Ce sont des petites communes, elles ont des sociétés immobilières et sont détenues entièrement par la Ville. L'Exécutif est membre du Conseil d'administration. Tout parallèle avec des dossiers qui sont toujours bloqués dans les tiroirs de l'État peut être fait, très volontiers.

M. Erard, vous nous demandez pourquoi il y a une telle différence avec le prix par rapport au dossier précédent. Le Conseil communal a appliqué la même systématique, à une réserve près, mais sur un prix de terrain de référence différent. Nous appliquons CHF 100.- / m² pour la zone industrielle et nous étions sur des prix d'environ CHF 350.- / m² pour la zone constructible en centre-ville. Mais le prix de référence est le même. On applique 75% de cela, lorsque l'on conclut un droit de superficie à 70 ans. Nous vous proposerons un rapport de politique foncière qui détaille la pratique dans ce domaine. Dans le cas de NEODE, nous avons admis que nous réduisions encore de CHF 1.- le prix de la rente, compte tenu de l'utilité publique du projet. Mais, c'est la seule différence, appliquée à la fin.

Pourquoi la Ville est-elle la seule à payer ? C'est la Ville qui a relancé ce dossier, c'est sur le territoire de la Ville, nous avons souhaité que se réalise NEODE 2, alors que tous nos partenaires avaient fait défaut. En préparant les réponses aux questions pour ce soir, je me suis dit que nous aurions vraisemblablement pu, au moins poser la question à nos amis loclois avec qui nous développons le projet du Crêt-du-Loche. J'admets volontiers ce petit défaut. Mais, au vu de la nature des discussions sur d'autres dossiers de financement ces dernières années, je ne pense pas que les Loclois entreront en matière. Néanmoins, nous leur poserons la question. Les actionnaires sont vraiment dans un rôle de propriétaire qui met à

disposition un bâtiment. Il n'y a pas de possibilités de discuter avec les autres actionnaires.

M. Charles-André Favre, POP : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. On peut constater que l'heure tardive nous contraint à la concision. Je fais donc formellement la proposition que notre séance de relevés commence à 22h00.

L'entrée en matière n'est pas combattue

L'arrêté N°1 est accepté par 30 voix sans opposition.

L'arrêté N°2 est accepté par 31 voix sans opposition.

Motion urgente

Poissons d'avril sur le POD

Si seulement cela n'était qu'un poisson d'Avril. Depuis quelques semaines, le barrage du Châtelot tourne à plein régime la semaine et au ralenti le week-end.

Conséquences de ces intenses changements de débits: des milliers de poissons sont pris au piège de petites flaques et périssent au cours de l'assèchement de celles-ci dans les heures qui suivent. Semaines après semaines, des nids de poissons agonisent le week-end faute d'eau, alors que le Doubs se déchaîne en semaine. Rappelons que le biotope du Doubs vit un équilibre fragile.

Christophe Kaempf, porte-parole du Groupe E, société fribourgo-neuchâteloise exploitant le Châtelot, a déclaré: «Les turbinages sont réglés en fonction de la demande en électricité de nos clients. Contrairement aux centrales nucléaires ou aux centrales au fil de l'eau, qui produisent en continu, les lâchers d'eau permettent de réagir rapidement à des pics de consommation.»

L'économie prend donc clairement l'ascendant sur le respect de la faune, donc de la vie.

Ce que nous demandons c'est une simple coordination entre tous les acteurs pour limiter les à-coups dus à la demande sans que le travail des usines ne soit entravé et sans que la production énergétique n'en pâtisse, au contraire.

Les données du problème apparaissent distinctement. D'un côté, les intérêts commerciaux des barragistes prévalent. Sur l'autre plateau de la balance, les pêcheurs et les défenseurs de l'environnement tentent vainement de faire contrepoids.

Quel est le respect de la vie de notre faune ? Si ces animaux étaient en train de mourir sur les trottoirs du POD, tout le monde s'insurgerait, nos deux conseils en tête ! Aussi, nous demandons au conseil communal qu'il étudie les pistes suivantes:

- comment intervenir fermement auprès des concessionnaires, en direct. Il est temps de relayer cet état de fait auprès de ceux-ci .
- qu'il voit la meilleure façon de demander au canton Neuchâtel des contrôles de débits pour éviter la répétition d'une telle situation.

- de prendre contact avec les associations de pêcheurs de notre canton afin de connaître leurs propositions pour éviter le massacre !
- d'étudier la possibilité d'intégrer une installation d'ozonation ou de filtration au charbon actif à notre STEP afin d'éliminer les micropolluants des eaux que notre ville rejette dans le Doubs (voir notre interpellation du 30 mai 2011).

Je vous remercie.

Olivier Ratzé, Mariette Mumenthaler, Sven Erard, Pierre-Yves Blanc

M. Olivier Ratzé, Verts : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Les poissons se meurent sur le Doubs. Je conseille à tous d'aller voir une vidéo sur YouTube, en tapant "*Doubs poissons*". Des centaines, voire des milliers de poissons crèvent. C'est le massacre au Châtelot ! Les Verts ont déposé deux interpellations en 2011 et en 2012. Et, le Châtelot continue de faire des grandes éclusées la semaine. Le porte-parole des forces fribourgo-neuchâteloises dit "*nous avons besoin d'énergie, nous la turbinons à fond*", mais il n'ajoute malheureusement pas "*peu importe les conséquences !*"

Conséquences de ces intentions : des centaines, voire des milliers de poissons sont pris au piège de petites flaques et périssent au cours de l'assèchement de celles-ci, dans les heures qui suivent. Semaines après semaines, des milliers de poissons agonisent. Si c'était sur le POD, on réagirait tout de suite. Notre Conseil le premier ! Je demande l'urgence pour des raisons évidentes.

M. Laurent Kurth, Conseiller communal (Economie, urbanisme et ressources humaines) : Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs. Le Conseil communal est d'avis que l'on confond une situation préoccupante et une situation urgente, du point de vue de la nécessité d'en débattre ce soir. Nous avons déjà répondu sur ce point, ce qui montre que nous ne sommes pas restés les bras ballants.

Le Conseil communal vous invite à refuser l'urgence. A défaut, il demandera de toute façon à pouvoir répondre la prochaine fois.

L'urgence est refusée par 14 voix contre 6.

Séance levée à 22h35.

Le président :
Pierre-Alain Borel

La secrétaire :
Maria Belo

La secrétaire-rédactrice :
Sylvia Ruchat