Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
- **d'un projet de décret portant sur un échange de terrain entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel dans le secteur de La Maladière et de la Riveraine, à Neuchâtel**
- **d'un projet de décret concernant l'acquisition des immeubles et infrastructures du secondaire 2 à Neuchâtel, au Locle et à La Chaux-de-Fonds**

(Du 28 janvier 2008)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RESUME

Afin de permettre la cession d'une parcelle de terrain, copropriété de l'Etat (1/3) et de la Ville de Neuchâtel (2/3), provenant du "domaine public lac remblayé", donc en principe inaliénable en vertu de l'article 5 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953, mais nécessaire à la construction du nouveau complexe "La Maladière", d'une part, de permettre le développement du CSEM, de l'IMT et de l'EPFL, d'autre part, l'Etat et la Ville de Neuchâtel sont parvenus à un accord portant sur un échange de biens immobiliers.

Par ailleurs, en raison de la reprise, par l'Etat, du secondaire 2, les négociations concernant la concrétisation de l'accord précité ont également été étendues à l'acquisition des bâtiments et infrastructures du secondaire 2, à Neuchâtel, ainsi qu'au Locle et à La Chaux-de-Fonds.

Ces opérations immobilières font l'objet du présent rapport à l'appui de deux projets de décrets.

1. INTRODUCTION

1.1. Généralités

Pour la clarté du présent rapport, il convient d'examiner les échanges de terrains entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel dans le secteur de la Maladière, suite à la construction du nouveau complexe, d'une part, les acquisitions, par l'Etat, des bâtiments et des terrains nécessaires au secondaire 2, actuellement propriété des Villes de Neuchâtel, du Locle et de La Chaux-de-Fonds, d'autre part.

1.2. Historique des terrains gagnés sur le lac

Au cours des siècles, la Ville de Neuchâtel s'est agrandie, au sud, par des terrains gagnés sur le lac, par remblayages successifs, avec l'autorisation du souverain, remontant à un acte d'accensement accordé en 1538 par Jehanne de Horchberg, puis par les surfaces de terrain exondées par la 1re correction des eaux du Jura. C'est le cas du secteur de la rue de l'Oriette, à l'ouest, à la Pierre-à-Mazel, en est, comprenant notamment la rue de l'Evole, la Place Pury, le quai

Léopold-Robert, le Jardin Anglais, l'avenue du Premier-Mars, le quartier des Beaux-Arts, le quai Comtesse, la Riveraine et le Nid-du-Crô.

La loi sur les eaux (LE), du 24 mars 1953 (RSN 731.101) fixe le statut des eaux. Les eaux du lac de Neuchâtel, ainsi que son lit, sont propriété de l'Etat (art. 1 LE). Ni la propriété, ni aucun droit réel ne peut se prescrire sur les eaux de l'Etat, ainsi que sur les lits des lacs qui ne sont pas de propriété privée (art. 4 LE). Les lacs, ainsi que leur lit sont inaliénables (art. 5, al. 1 LE).

Saisissant l'occasion de la nouvelle mensuration cadastrale, l'Etat et la Ville de Neuchâtel, désireux de régler en toute clarté les problèmes de domanialité concernant les surfaces de terrain gagnées au fil du temps sur le lac, d'aplanir leurs différends y relatifs, d'éliminer aussi tous anachronismes apparus dans le statut juridique des surfaces en cause, de traiter les problèmes selon les normes du droit positif actuel et d'adopter des principes permettant une solution aussi simple que possible des problèmes qui pourront se présenter à l'avenir, ont conclu un accord, le 15 mars 1993.

Pour l'essentiel, les surfaces de terrain exondées par la 1re correction des eaux du Jura que l'Etat a transférées à la Ville, par acte notarié du 14 avril 1887, ainsi que les surfaces aménagées en quais par la Ville, avant 1953, entre l'Oriette et la Pierre-à-Mazel, perrés et soubassements compris, ont été admises comme appartenant au domaine public ou privé communal. En revanche, gagnées sur le lac, essentiellement sous l'empire de la LE, et dès lors inaliénables selon son article 5, les surfaces sises au sud du domaine reconnu à la Ville relèvent du domaine public de l'Etat. Il s'agit des terrains dits des "Jeunes-Rives" qui font l'objet soit de concessions de longue durée accordées par l'Etat à la Ville, soit de droits de superficie en faveur de la Ville, au premier degré, de tiers au second degré (par exemple le complexe des patinoires) sur des parcelles cadastrées provenant du "domaine public lac remblayé" qui restent donc propriété de l'Etat.

Dans le secteur de la Maladière et de la Riveraine, les aménagements particuliers effectués au fil des années, sis de part et d'autre de la Pierre-à-Mazel, et l'impossibilité d'y mettre en application les principes généraux de l'accord précité, ont conduit les parties contractantes à convenir spécialement de la délimitation de leurs domaines respectifs. C'est ainsi que l'ancien stade de la Maladière, et à l'est de ce dernier, l'ancienne salle de gymnastique et les aménagements sportifs extérieurs, ont été reconnus appartenir à la Ville. En revanche, l'ancienne salle omnisports, construite en commun par l'Etat et la Ville, a été constituée en copropriété sur l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel, provenant du "domaine public lac remblayé", à raison, respectivement, de 1/3 (Etat) et 2/3 (Ville). De même, le terrain d'entraînement dit de "la Riveraine", formant l'article 13820 du cadastre de Neuchâtel (qui deviendra l'article 15331), provenant du "domaine public lac remblayé", est propriété de l'Etat qui a concédé à la Ville un droit de superficie sur la totalité de la parcelle.

Enfin, la nouvelle halle triple de sport, contruite par l'Etat et la Ville qui en sont copropriétaires pour moitié chacun, a été édifiée sur une parcelle provenant du "domaine public lac remblayé" qui sera cadastrée (nouvel article 15330). Ce bâtiment a été inauguré en 2005.

3. Centre Suisse d'Electronique et de Microtechnique S.A. (CSEM)

3.1. Brève présentation

Le CSEM, fondé en 1984, suite à la réunion du Centre électronique horloger, du Laboratoire suisse de recherche horlogère et de la Fondation suisse pour la recherche en microtechnique, est un centre privé de recherche et développement, spécialisé en micro- et nanotechnologie, microélectronique, ingénierie des systèmes et technologies de l'information. Il a son siège à Neuchâtel. Il dirige également un centre de recherche micro-optique à Zurich et un centre de micro-robotique à Alpnach, en Suisse centrale. Le président du conseil d'administration n'est autre que le célèbre astronaute Claude Nicolier. Le CSEM emploie plus de 300 collaboratrices et collaborateurs provenant de 25 nationalités différentes, dont environ 230 travaillent à Neuchâtel. Ses compétences principales sont les suivantes:

- *Contrats de développement pour l'industrie*:
  Design et développement de produits et de solutions innovantes;

- *Transfert de technologie et attribution de licences*:
  Technologies nouvelles pour une meilleure compétitivité de l'industrie;

- *Conseil en technologie*:
  Connaissances scientifiques et économiques au service des clients du CSEM;

- *Création de sociétés spin-off et start-up*:
  Renforcement de l'économie et mise en valeur du potentiel technologique existant.

Les domaines d'activités du CSEM sont les suivants:

– Microsystèmes:	Le CSEM réalise des systèmes mécaniques, optiques, électroniques et chimiques à l'échelle du micron.
– Microélectronique:	Les flux d'informations digitales et analogiques sont réalisés de manière efficace à faible puissance et basse consommation.
– Ingénierie des systèmes:	Développement de solutions complexes en technologies d'information et de communication, en biomédical et en micromécanique.
– Photonique et optoélectronique:	Les solutions micro optiques, les caméras et les capteurs optiques sont appliqués dans les domaines de la sécurité, de la surveillance et du contrôle de la qualité.
– Microrobotique:	Des solutions nouvelles pour l'automatisation et le contrôle des procédés de fabrication sont primordiales.
– Nanotechnologie:	Des systèmes performants de l'ordre du nanomètre sont appliqués dans divers domaines comme les sciences de la vie et la recherche des matériaux.

Les partenaires les plus importants du CSEM sont les suivants:

– IMT:	Institut de Microtechnologie de l'Université de Neuchâtel.
– EMPA:	Institut de recherche en science des matériaux et ne technologie, Suisse.
– EPFL et ETHZ:	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich.
– Fraunhofer -Verbund	Mikroeletronik (VμE): Fraunhofer Microelectronique Alliance VμE, Allemagne.
– CEA-DRT:	(Léti, Liten and List): CEA – Direction de la recherche Technologique, Grenoble, France.

Entre 1990 et 2006, les spin-off et start-up du CSEM ont atteint le chiffre de vingt-deux. Le CSEM a créé deux sociétés d'investissement à cet effet. Le chiffre d'affaires pour 2006 a été de 53.194.745 francs.

Une partie des activités exercées antérieurement par l'Observatoire cantonal a été reprise par le CSEM.

En janvier 2006, le conseil des EPF, l'EPFL et le CSEM ont montré leur volonté d'intensifier leur collaboration afin de mieux tirer profit de leur complémentarité. L'EPFL a acquis 20% du capital du CSEM, devenant ainsi le principal actionnaire. Les deux partenaires entendent collaborer de manière plus ciblée afin de promouvoir l'innovation en Suisse.

C'est ainsi que le 18 octobre 2007, la Confédération et l'Etat ont signé une déclaration commune d'intention qui entrera en vigueur le 1er janvier 2009. Elle prévoit que l'IMT fera partie de l'EPFL, tout en demeurant à Neuchâtel. Pour consolider cet accord, les salles blanches seront intégrées au CSEM, dont l'EPFL est actionnaire à hauteur de 20%, afin de renforcer les transferts technologiques, d'une part, un nouveau bâtiment pour l'IMT sera construit par l'Etat, ce qui permettra le regroupement des cinq laboratoires oeuvrant dans la microtechnique de base et des quelques 130 collaborateurs et collaboratrices, actifs dans ce domaine, d'autre part.

Le CSEM est actif internationalement dans plusieurs pays européens, aux Etats-Unis, au Japon et aux Emirats Arabes Unis.

Trois des plus grands centres européens de recherche, le CEA (Commissariat à l'Energie Atomique, France), l'association Fraunhofer Microélectronique, Allemagne, déjà citée, et le CSEM misent sur le succès du regroupement des compétences en signant un contrat de coopération le 17 janvier 2006, à Bâle. L'objectif de ce texte de grande portée est de permettre la réalisation de projets de recherche communs et le développement de solutions et de produits innovants pour l'industrie. Le regroupement des savoir-faire apparaît désormais comme une nécessité: il permet de faire face à l'accroissement de la complexité des technologies et des exigences posées en termes de pluridisciplinarité. Grâce à leur collaboration, les trois centres de recherche devraient donc être à même de répondre aux exigences des mandats industriels et des projets européens, et de prendre une longueur d'avance sur leurs concurrents.

3.2. Situation foncière du CSEM

En 1992, a été crée la société Silatech SA, société anonyme ayant son siège rue Jaquet-Droz 1, à Neuchâtel. Elle a pour but l'acquisition d'immeubles destinés au CSEM, le financement de la construction de bâtiments sur ceux-ci, ainsi que leur exploitation. Ces bâtiments peuvent, selon les circonstances, abriter d'autres organismes dont les activités sont proches ou en rapport avec celles du CSEM. La société a également pour but plus général l'acquisition, l'exploitation et la gestion d'autres immeubles consacrés à des activités scientifiques et technologiques, en particulier pour Neode Parc scientifique et technologique Neuchâtel SA. Il convient de rappeler que cette société a été créée en 2003 sur l'initiative du Conseil d'Etat, sous la forme d'un partenariat privé-public. Neode réalise son soutien en offrant des infrastructures spécialisées pour le développement des produits microtechniques (salles blanches ou plus simplement des ateliers). Cette offre est renforcée par un coaching spécialisé en gestion d'entreprise et en industrialisation. Il a pour but d'aider les start-up à réussir leur démarrage. Situé au cœur de la recherche en microtechnique réalisée notamment par le CSEM, l'IMT et la Haute Ecole Arc, sa mission est de soutenir des jeunes pousses et d'héberger des sociétés pour la plupart en phase de démarrage.

Actuellement, le CSEM est locataire des bâtiments sis rue Jaquet-Droz 7 et rue de la Maladière 71, édifiés respectivement sur les parcelles 10951 et 8496 du cadastre de Neuchâtel, propriété de la Confédération. Silatech est au bénéfice d'un droit de superficie (article 13379) octroyé par l'Etat sur la parcelle 5010, dont la redevance a été convertie en participation au capital-actions de la dite société. Celle-ci est propriétaire du bâtiment édifié sur cette parcelle, rue Jaquet-Droz 1, siège social du CSEM et de Silatech. Cette dernière société est également au bénéfice d'un droit de superficie (article 14644) accordé par la Ville sur l'article 8427, moyennant une redevance annuelle de 15 francs le m^2. Ce terrain devant servir à l'extension du CSEM, l'ancien bâtiment occupé par le service communal des eaux et gaz, sis rue Jaquet-Droz 3, a été démoli, aux frais de Silatech, suite à la centralisation du service précité à Vauseyon.

Le 2 juillet 1990, la Ville a concédé au CSEM un droit de superficie, distinct et permanent, d'une durée de cinquante ans, sur l'article 8138 du cadastre de Neuchâtel. La redevance, indexée à l'indice des prix à la consommation, initialement fixée à 60 francs/m^2, a été ramenée à 19 francs/m^2. La surface concédée a été subdivisée (droit de superficie, article 14398) pour permettre, après la démolition de la halle de gymnastique, la construction, au sud et en bordure de la rue de la Maladière, de la fabrique "Microsystèmes", équipée de salles blanches, sise rue de la Maladière 83.

Quant au Conseil d'Etat, il s'est déclaré disposé à venir à la rencontre de la Ville par le versement d'un montant forfaitaire de 600.000 francs (article 8138) et d'un montant forfaitaire de 400.000 francs (article 8427), compte tenu des importantes retombées économiques induites par le développement du CSEM pour l'ensemble du canton et conformément au rapport du 16 août 1999 du Conseil communal au Conseil général de la ville de Neuchâtel concernant la modification d'un droit de superficie et la constitution de deux nouveaux droits en faveur du CSEM et à ses partenaires à la Maladière. Le versement de ces montants devait intervenir au moment de la signature des actes respectifs et devait servir à amortir les valeurs comptables de ces immeubles.

Pour tenir compte des besoins d'extension du CSEM, la Ville a obtenu de son Conseil général la possibilité d'accorder un droit de superficie, distinct et permanent, sur l'article 8426, aux mêmes conditions que pour le droit de superficie précité. L'Etat aurait alors versé un montant forfaitaire de 500.000 francs pour l'amortissement de cet immeuble, mais ce droit de superficie n'a pas été concrétisé. Sur ce terrain est construit le bâtiment occupé par l'Ecole professionnelle commerciale (EPC) du Centre professionnel du Littoral neuchâtelois (CPLN).

4. COMPLEXE "LA MALADIERE"

4.1. Négociations et accord entre la Ville et les investisseurs

Fin 2002, la Ville a eu des contacts avec les entreprises Coop (Bâle) et HRS, Hauser Rutishauser Suter SA (Kreuzlingen) en vue de réaliser l'espace multifonctionnel de "La Maladière" comprenant un centre commercial Coop, un stade de 12.500 places, six salles de gymnastiques, une caserne pour le service d'incendie et de secours (SIS) et un parking payant de 930 places.

La construction du complexe a nécessité la mise à disposition de HRS, après démolition des infrastructures existantes, de trois parcelles appartenant à la Ville, soit les articles 13862 (ancien stade), 11574 (anciennes tribunes sud) et 13863 (ancienne salle de gymnastique et terrains de sport extérieurs). Par ailleurs, elle impliquait également la prise en compte de l'article 13864, copropriété de l'Etat (1/3) et de la Ville (2/3), et la démolition de la salle omnisports. C'est pourquoi, la Ville a demandé à l'Etat de lui céder sa part, en vue de transférer la parcelle, libre de toute construction, à HRS.

La Ville a proposé à son Conseil général de vendre aux investisseurs les parcelles précitées, d'une surface d'environ 32.000 m^2. Le prix de vente du terrain sera constitué d'une part de copropriété pour la Ville, immatriculée comme telle au registre foncier et comprenant le stade de football et ses dépendances pour une valeur de 36 millions de francs. Cette somme englobe également le coût des installations provisoires du stade de remplacement pendant la construction du complexe.

Par ailleurs, il a été convenu entre les partenaires que la Ville obtienne des contrats de bail de longue durée, inscrits au registre foncier, pour la caserne du SIS et les salles de gymnastique. Les loyers annuels envisagés dans l'accord de principe étaient de 650.000 francs pour les salles de gymnastique, l'avancement du dossier permettant de confirmer ce montant avec une marge de variation de plus ou moins 10%. La Ville obtiendra également des droits d'emption portant sur l'une et l'autre de ces infrastructures, dont elle pourra donc acquérir facilement la propriété ultérieurement (rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la réalisation de "La Maladière", du 14 mai 2003).

4.2. Négociations entre l'Etat et la Ville

4.2.1. Convention de principe

Si, sur le principe, l'Etat pouvait comprendre l'importance de la réalisation de "La Maladière" pour la Ville et la région, il a toutefois rappelé à la Ville que, la parcelle 13864 provenant du "domaine public lac remblayé", une cession aux investisseurs était exclue légalement en vertu de l'article 5 LE, tout en regrettant que ceux-ci n'acceptent pas, comme d'autres sociétés, la constitution d'un

droit de superficie en leur faveur au second degré. Par ailleurs, la salle omnisports qui devait être démolie n'était pas encore amortie. C'est pourquoi, une solution d'échange de terrains entre l'Etat et la Ville a été recherchée dans le but de permettre la concrétisation de "La Maladière", tout en sauvegardant le patrimoine de l'Etat. Compte tenu de l'importance, au niveau cantonal, du maintien et du développement du CSEM en Ville de Neuchâtel, d'une part, de l'intérêt de la Ville à la réalisation de "La Maladière" en général, sur le plan sportif en particulier, d'autre part, il est rapidement apparu qu'une solution d'échange, équitable pour les deux parties, pouvait être trouvée, à savoir acquisition par l'Etat des terrains propriété de la Ville nécessaires au développement du CSEM, soit les articles 8138 (ancien collège, Maladière 81 et nouveau bâtiment "salles blanches" du CSEM, Maladière 83), 8426 (bâtiment CPLN-EPC, Maladière 73) et 8427 (fondations de l'ancien bâtiment du service des eaux et gaz) contre cession à la Ville des parcelles 13864 (salle omnisports) et 13820 (terrain d'entraînement de la Riveraine).

Les négociations ont abouti à la signature d'une convention de principe entre l'Etat et la Ville, le 4 février 2004 (annexe 2). Elle peut être résumée comme suit:

Sous chiffre I, un exposé chronologique, après avoir rappelé la délimitation des domaines publics, cantonal et communal, les constructions et aménagements réalisés ou projetés dans le secteur de la Maladière et indiqué les principes des échanges entre parties, précise:

> *Afin de mener à bien tous ces différents projets, il convient que l'Etat et la Ville coordonnent leurs efforts, notamment mettent à disposition les moyens financiers dont ils disposent, ainsi que les terrains nécessaires à leur réalisation, en procédant notamment aux cessions, échanges et constitutions de servitudes à cet effet, dans un esprit d'ouverture et de concessions réciproques. Le but de la présente convention est d'en fixer les principes et certaines modalités.*

Sous chiffre II, le texte de la convention prévoit les dispositions suivantes:

Article premier

Sous réserve de l'accord du Grand Conseil (art. 57, al. 2 Cst. NE; art. 5, al. 1 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953), l'Etat s'engage à céder gratuitement à la Ville son droit de copropriété d'un tiers sur l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel et à renoncer à exiger le remboursement du solde de l'amortissement à la condition que la démolition de la salle omnisports soit indispensable à la réalisation des travaux du nouveau complexe de La Maladière et que cette démolition et le transfert de propriété interviennent à la fin de ces travaux, mais au plus tôt en 2006, date à laquelle la subvention fédérale sera exceptionnellement considérée comme amortie par l'OFFT.

En contre-partie, la Ville s'engage à mettre gratuitement à la disposition de l'Etat dans le nouveau complexe de La Maladière un nombre de salles de gymnastique et un taux d'utilisation équivalent à ceux qu'il possédait dans la salle omnisports. L'Etat subventionnera la location des six salles de gymnastiques.

Article 2

L'Etat met gratuitement à disposition sur le domaine public cantonal (lac remblayé) la surface nécessaire à la construction de la halle triple de sport à La Riveraine qui sera cadastrée et constituée en copropriété en faveur de l'Etat et de la Ville à raison de moitié chacun.

Article 3

Sous réserve de l'accord du Grand Conseil (art. 57, al. 2 Cst. NE; art. 5, al. 1 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953), l'Etat est disposé à céder gratuitement à la Ville son droit de propriété sur l'article 13820 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 7'992 m^2, à condition qu'il demeure propriété de la Ville et qu'il soit exclusivement utilisé à des fins d'utilité publique, cette condition faisant l'objet d'un pacte de réméré ou d'un droit de restitution.

Article 4

Sous réserve de l'accord du Conseil général (art. 25, ch. 5, lit. g de la loi sur les communes, du 21 décembre 1964), la Ville est disposée à céder gratuitement à l'Etat les articles 8138, 8426 et 8427 du cadastre de Neuchâtel, respectivement d'une surface de 4'323 m^2, 1'552 m^2 et 2'120

m^2, soit une surface totale de 7'995 m^2, afin de permettre la réalisation de NEODE-PSTN. La cession interviendra après la construction du nouveau collège de La Maladière et la démolition de l'ancien.

Article 5

Compte tenu des nombreuses modifications qui interviendront dans le secteur de La Maladière et de La Riveraine, la Ville s'engage, à ses frais et aux conditions de l'Etat, à restituer et maintenir un chemin piétonnier (chemin du lac) et une piste cyclable au bord du lac de Neuchâtel dont le tracé sera défini en accord avec l'Etat.

Article 6

L'Etat et la Ville s'engagent mutuellement à respecter les principes de la présente convention et à les concrétiser en procédant à tous les actes nécessaires, tels que cadastration, promesses de vente, actes de vente, concessions, etc.

4.2.3. Aboutissement des négociations

Depuis le printemps 2005 jusqu'à l'automne 2007, des représentants de l'Etat et de la Ville se sont rencontrés lors d'une dizaine de séances, sans compter les échanges de correspondance.

Finalement, les parties se sont mises d'accord sur les modalités d'exécution de la convention de principe, du 4 février 2004, tout en tenant compte également des conséquences, au niveau des bâtiments et des infrastructures du secondaire 2, des transferts résultant du décret du 1er septembre 2004. Il va de soi que, sur ce dernier point, les Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds ont été traitées sur un pied d'égalité avec celle de Neuchâtel. Le chiffre 5 ci-dessous est consacré à cet objet.

Les modalités de la convention du 4 février 2004 peuvent être résumées comme suit:

a) Echanges de terrains

L'Etat cède gratuitement à la Ville de Neuchâtel (art. 1 et 3 de la convention):

- sa part de copropriété d'un tiers sur l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel, en renonçant à exiger le solde de l'amortissement de l'ancienne salle ominisports;
- l'article 13820, d'une surface de 7.992 m^2, aux conditions fixées à l'article 3.

La Ville cède gratuitement à l'Etat (art. 4 de la convention):

- les articles 8138, 8426 et 8427 du cadastre de Neuchâtel, respectivement de 4323 m^2, 1552 m^2 et 2120 m^2, soit une surface 7.995 $m^{2;}$
- l'ancien collège de la Maladière, sis sur l'article 8138, sera démoli aux frais de la Ville.

b) Mise à disposition du terrain pour la salle triple de sport

L'Etat met gratuitement à disposition, sur le domaine public cantonal lac remblayé, la surface de terrain nécessaire à la construction de la halle triple de sport, à La Riveraine, qui sera cadastrée et constituée en copropriété en faveur de l'Etat et de la Ville, à raison de moitié chacun.

c) Indemnités pour les bâtiments:

Au moment du transfert de propriété des articles 8138 et 8427, l'Etat versera à la Ville, pour l'amortissement des bâtiments, respectivement 600.000 et 400.000 francs, soit une indemnité totale de 1.000.000 francs.

d) Salles de gymnastique (art. 1, al. 2 de la convention)

- la Ville met gratuitement à disposition de l'Etat 2400 heures d'utilisation des six nouvelles salles de gymnastique dans le nouveau complexe "La Maladière", la gratuité s'étendant également aux frais d'exploitation qui ne seront donc pas supportés par l'Etat;

- à défaut de pouvoir subventionner la construction des salles de gymnastiques par des privés, l'Etat subventionnera l'exploitation de ces 6 salles de gymnastique sur la base d'un coût de location de 715.000 francs. Ce montant sera indexé selon les mêmes modalités que celles prévues à ce titre dans le contrat de location de ces salles, liant la Ville et le propriétaire de "La Maladière". Cette subvention sera versée pendant 15 ans, à compter du 1er mars 2007. A l'échéance de cette période, les parties en réexamineront et le principe et les modalités;

- l'Etat honorera les factures pour l'utilisation supplémentaire, par le secondaire 2, de ces salles de gymnastiques, sur la base d'un coût horaire calculé sur le montant 715.000 francs par an, sous déduction de la subvention cantonale.

e) Frais d'actes et de cadastre

Les échanges immobiliers entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel devront faire l'objet d'un acte authentique, sur la base de nouveaux plans cadastraux. Les frais en résultant seront à la charge de l'Etat, sous réserve de ceux relatifs à la halle triple de sport qui seront partagés par l'Etat et la Ville de Neuchâtel par moitié chacun.

Succinctement, les opérations résultant des nouveaux plans cadastraux peuvent être résumées comme suit (annexe 1):

L'ancien article 13829 (terrain d'entraînement de la Riveraine) devient le nouvel article 15331, d'une surface de 7118 m^2. Il est précisé qu'une partie de la surface de l'ancien article a été nécessaire à la construction de la nouvelle halle de gymnastique, copropriété pour moitié chacun de l'Etat et de la Ville, de sorte qu'elle est incorporée au nouvel article 15330.

Après la rectification de limite avec le domaine public communal pour adapter la situation de droit à celle de fait (trottoirs, passage pour piétons, place de parc, etc.) et création d'un chemin en article distinct (art. 12322), l'ancien article 5010, propriété de l'Etat, devient le nouvel article 15324, d'une surface de 3412m^2, sur lequel est constitué un droit de superficie (art. 15325) en faveur de Silatech (en remplacement de l'ancien droit de superficie, article 13379). De même, l'ancien article 8138 (ancien collège de la Maladière) devient le nouvel article 15323, d'une surface de 4334 m^2.

4.3. Conséquences financières pour l'Etat

L'échange de la parcelle, article 13820, contre les parcelles, articles 15323 (ancien 8138), 8426 et 8427, est financièrement neutre, dans la mesure où le prix/m^2 et les surfaces prises en compte lors de la signature de la convention (7992 m^2 contre 7995m^2) sont équivalents. L'article 13820 figure pour 1 franc symbolique au patrimoine financier. Les nouveaux articles acquis en échange seront également inscrits pour 1 franc symbolique, auquel s'ajouteront toutefois les frais d'actes et de cadastre à charge de l'Etat (env. 20.000 francs).

Le renoncement au droit de copropriété de 1/3 sur la parcelle, article 13864 (3689 m^2), n'induit également aucune conséquence financière. Le renoncement au remboursement du solde de la valeur comptable de la salle omnisports a déjà été porté comme amortissement supplémentaire dans les comptes 2004, à raison de 119.000 francs. La valeur du terrain à laquelle il est renoncé figure pour un franc symbolique au patrimoine administratif de l'Etat.

Les terrains dont l'Etat deviendra propriétaire, soit les articles 15523 nouveau (ancien 8138), 8426 et 8427, figureront au patrimoine financier, en attendant leur affectation.

Comme indiqué sous chiffre 4.2.3 ci-dessus, l'Etat versera à la Ville de Neuchâtel une indemnité de 1.000.000 de francs, exigible au moment du transfert de la propriété des articles 15323 (ancien

8138) et 8427 du cadastre de Neuchâtel. Cette indemnité fait l'objet d'une demande de crédit supplémentaire dans le projet de décret qui vous est soumis avec le présent rapport.

Par ailleurs, l'octroi d'une subvention de 20% au titre de l'exploitation des 6 salles de gymnastique sur la base d'un coût annuel de location de 715.000 francs durant 15 ans induira de nouvelles dépenses renouvelables de 143.000 francs par an. Le montant déjà dû rétroactivement pour la période du 1er mars au 31 décembre 2007 (119.167 francs) a été comptabilisé en tant que transitoire à charge de l'exercice 2007, le paiement prorpement dit intervenant en 2008, sous réserve de l'approbation du présent projet. Le Conseil d'Etat assurera le financement de la subvention due en 2008 dans le cadre de ses compétences budgétaires en matière de crédits supplémentaires.

4.3.1. Résumé des conséquences financières

Compte de fonctionnement de l'Etat	*Exercice 2008 Fr.*	*Exercice 2009 Fr.*
Indemnité unique versée à la Ville	1.000.000.–	0.–
Amortissement sur l'abandon du droit de co-propriété de 1/3 sur l'article 13864	0.– (déjà amorti)	0.–
Subvention de 20% allouée à la Ville de Neuchâtel au titre de l'exploitation de 6 salles de gymnastique, sur un coût de location de 715.000 francs *(N.B.: la part de 119.167 francs due pour la période du 01.03 au 31.12.2007 a été comptabilisée comme transitoire sur l'exercice 2007)*	143.000.–	143.000.–
TOTAL	**1.143.000.–**	**143.000.–**

4.4. Conséquences sur les effectifs en personnel de l'Etat

La réalisation de l'accord n'induit aucune conséquence en personnel pour l'Etat.

4.5. Conséquences sur le développement de la zone de la Maladière

L'accord intervenu entre l'Etat et la Ville est important à plus d'un titre, pour l'un et l'autre des partenaires:

- les échanges de terrain permettent à la Ville d'honorer ses engagements à l'égard des promoteurs, puisque le propriétaire du complexe de "La Maladière", à savoir le consortium de caisses de pensions Publica et Swisscanto (ci-après Publicanto), disposera, après cession de l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel, de l'ensemble de la parcelle sur laquelle est construit le complexe;

- grâce au nouveau stade de "La Maladière" et à ses six salles de gymnastique, dont une avec agrès, à la halle triple de sport, aux installations extérieures, complétées par le terrain d'entraînement de La Riveraine, la Ville dispose, dans ce secteur, d'un **équipement sportif**, complet et de haut niveau;

- le complexe "La Maladière" dans son ensemble représente un atout indéniable pour la Ville et la région;

- l'Etat reçoit en compensation et en pleine propriété les terrains nécessaires au développement de l'IMT, maintenant rattaché à l'EPFL, et du CSEM, ce qui lui permettra tout spécialement de pouvoir construire à court terme, sur le terrain actuellement occupé par l'ancien collège de la Maladière et après sa démolition aux frais de la Ville, un nouveau

bâtiment de microtechnique permettant le regroupement de la microtechnique EPFL et son extension;

- l'esprit de l'article 5 LE est respecté, dans la mesure où il n'y a pas aliénation du domaine public lac remblayé, donc diminution du patrimoine de l'Etat sans contrepartie, mais bien échange de surfaces pratiquement équivalentes en vue de permettre le développement du centre de compétence de la microtechnique à Neuchâtel;

- la promotion de la microtechnique et son rayonnement national et international auront incontestablement des retombées, scientifiques et économiques, tant pour le canton que pour la Ville de Neuchâtel.

4.6. Projet de décret

La concrétisation des accords intervenus entre l'Etat et la Ville, nécessite l'approbation de leur législatif respectif. C'est pourquoi, tant le Conseil général de la Ville que votre autorité sont saisis pratiquement simultanément.

Le projet de décret qui vous est soumis permet d'atteindre ce but.

5. CANTONALISATION DU SECONDAIRE 2

5.1. Rappel

C'est dans le deuxième volet du "désenchevêtrement" entre l'Etat et les communes, qui a fait l'objet du rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui de neuf projets de lois et six projets de décrets portant modification de la répartition des tâches et des charges entre l'Etat et les communes (BGC 2001-2005, tome III, p. 951 ss, spéc. ch. 7.5.4.4. *Bâtiments et infrastructures du secondaire 2*, p. 988), du 2 juillet 2004, que le Grand Conseil a adopté, lors de sa session du 1er septembre 2004 (BGC op. cit., p. 878), le décret concernant la prise en charge financière des constructions scolaires et sportives communales destinées à l'enseignement secondaire supérieur et à la formation professionnelle.

Ce décret, entré en vigueur le 1er janvier 2005, fixe le cadre du mandat donné au Conseil d'Etat pour négocier la prise en charge financière par l'Etat des constructions scolaires et sportives communales, ainsi que des terrains de sports et de jeux communaux destinés à l'enseignement du secondaire supérieur et à la formation professionnelle, soit à la formation post-obligatoire désignée sous le terme de "secondaire 2".

Concrètement, il s'agit des établissements, alors communaux et aujourd'hui cantonaux, suivants:

- CPLN: Centre professionnel du Littoral neuchâtelois;
- CIFOM: Centre interrégional de formation des Montagnes neuchâteloises;
- LJP: Lycée Jean-Piaget.

Les autres établissements du degré secondaire 2 étaient déjà cantonaux et n'ont pas été touchés par le changement; il s'agit des Lycées Blaise-Cendrars (LBC) et Denis-de-Rougemont (LDR), ainsi que du Centre Pierre Coullery (CPC), intégré depuis lors au CIFOM, et du Centre cantonal de formation professionnelle des métiers du bâtiment (CPMB).

Depuis l'automne 2004, le Conseil d'Etat a mené à bien l'ensemble des travaux d'intégration des écoles concernées (CIFOM, CPLN et LJP) dans le giron des écoles cantonales: depuis le 1er janvier 2005 , le secondaire 2 ne coûte plus rien aux communes qui, simultanément, ont perdu les compétences qui étaient les leurs dans ce domaine.

Le rachat par l'Etat des terrains et des bâtiments communaux dévolus au secondaire 2, par contre, n'a pu se faire au même rythme, en raison des enjeux financiers du dossier et de divergences entre les partenaires sur la valeur des objets.

5.2. Rachat des bâtiments et installations

5.2.1. Négociations

En novembre 2004, un groupe de travail, alors piloté par le Dpartement de l'instruction publique et des affaires culturelles (DIPAC), devenu depuis le Département de l'éducation, de la culture et des sports (DECS) et comprenant des représentants de l'Etat et des Villes, a été mandaté dans le but d'évaluer la valeur des bâtiments à racheter par l'Etat dans le cadre de la cantonalisation du secondaire 2.

Le rapport final de ce groupe a pu être déposé le 5 juillet 2005. Ces travaux, auxquels a été intégré le résultat des négociations de nature politique intervenues ultérieurement, servent de base aux valeurs de rachat figurant dans le présent rapport. Il est à relever ici que l'option laissée ouverte par le Décret du 1er septembre 2004 d'un rachat éventuel des constructions sportives a été écartée, ni l'Etat ni les Villes ne souhaitant réaliser la transaction.

Cette phase technique des travaux a été suivie par une phase de nature politique, soit par des négociations entre exécutifs cantonal et communaux autour des principes de révision des valeurs au bilan des objets à racheter/vendre.

Le Décret du 1er septembre 2004 exigeait que, "*sous la forme de rachat ou de location*", l'Etat prenne en charge les bâtiments communaux dévolus au secondaire 2 en référence à "*leur valeur résiduelle au bilan, révisée sur la base des politiques d'amortissement des communes concernées*". Le rapport au Grand Conseil précisait le sens de cette "*révision*", en relevant qu'elle devait appliquer le principe de "*taux uniformes*" pouvant déboucher sur "*d'éventuelles revalorisations ou dépréciations*".

Butant sur la question de la révision des valeurs au bilan et sur les contraintes liées au frein à l'endettement, les négociations entre l'Etat et les trois Villes furent interrompues en mars 2006. Conformément au Décret du 1er septembre 2004, l'on recourut alors, pour les années 2006 et 2007, à un système de loyers payés par l'Etat aux Villes propriétaires de bâtiments, le montant de ces loyers étant équivalents aux charges financières assumées par les villes (amortissements et intérêts).

Les négociations furent néanmoins reprises le mois suivant, sans aboutir. La solution discutée étant alors celle d'une location de longue durée, ancrée dans une convention entre l'Etat et chacune des trois Villes et à l'échéance de laquelle était envisagée la possibilité d'un rachat des infrastructures.

A l'été 2007, enfin, les Villes et l'Etat, reprenant à nouveau les discussions, aboutirent à la solution négociée qui est aujourd'hui soumise à votre autorité.

5.2.2. Aboutissement

a) La question des terrains

Le compromis trouvé s'échelonne entre les demandes initiales des Villes (80 et 430 francs le m^2) et de l'Etat (droit de superficie gratuit): les partenaires se sont accordés sur un rachat pur et simple au prix de 20 francs le m^2, à l'exception, premièrement, du terrain sur lequel est située l'EPC du CPLN, qui fait partie de l'échange gratuit de terrains entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel dans le secteur de La Maladière et de la Riveraine, deuxièmement, du site Klaus 1, au Locle, que la Ville du Locle avait dû acquérir au prix du marché et qui est revendu à l'Etat au même prix, déduction faite des amortissements réalisés et, troisièmement, d'un terrain, propriété de l'Etat, sur lequel sont érigés des pavillons provisoires appelés à être démolis (Quai Comtesse) et construits sur un terrain propriété de l'Etat.

b) Les valeurs de reprise

En échange des concessions faites par les partenaires sur la question du prix des terrains, et du dossier Maladière/Riveraine s'agissant de Neuchâtel, le Conseil d'Etat a finalement accepté le

principe d'un rachat des bâtiments du secondaire 2 pour un prix arrêté correspondant à la valeur comptable au 31 décembre 2007 de ces objets dans le bilan des Villes. Les sommes dont il s'agit se réfèrent aux bâtiments proprement dits et, au prix de 20 francs le m^2, à l'ensemble des surfaces constituant toute la parcelle cadastrale sur laquelle ils se trouvent.

Le coût total pour l'Etat se monte à 42.450.000 francs, dont 41.646.355 francs pour les bâtiments, 666.420 francs pour les terrains, et environ 100.000 francs pour les frais d'actes et de cadastre.

Tableau n° 1: Le coût du rachat/le produit de l'aliénation des bâtiments du secondaire 2

	Désignation		Parcelle (m^2)	Valeurs		Totaux
				Bâtiments et équipements	Terrains	
Neuchâtel	LJP-ESCN, Beaux-Arts 30: art. 4828 du cadastre de Neuchâtel		1657	2.860'046.–	33.140.–	
	LJP-ESCN, Quai L.-Robert 10: art. 14206 du cadastre de Neuchâtel		5471	5.638.196.–	109.420.–	
	LJP-ESND, Place Numa-Droz 3[1]		0	0	0	
	CPLN-DG, Maladière 84	Art. 13424 du cadastre de Neuchâtel	13351	1.536.083.–	267.020.–	
	CPLN-EPT, Maladière 82			3.703.711.–		
	CPLN-EAM, Maladière 62			5.556.825.–		
	CPLN-EPC, Maladière 73[2]: art. 8426 du cadastre de Neuchâtel		0	489.374.–	0	
	Pav. prov., Quai Comtesse		0	830.633.–	0	
	Total		20479	***20.614.868***.–	***409.580***.–	***21.024.448.–***
La Chaux-de-Fonds	CIFOM-EA, Paix 60: art. 10614 du cadastre de La Chaux-de-Fonds		2758	1.691.020.–	55.160.–	
	CIFOM EA, Jardinière 68: art. 11579 du cadastre de La Chaux-de-Fonds		2475	3.123.113.–	49.500.–	
	CIFOM-Ester, Progrès 38-40[3]: art. 10511 du cadastre de La Chaux-de-Fonds		3680	4.791.955.–	73.600.–	
	CIFOM DG, Serre 62: art. 12566 du cadastre de La Chaux-de-Fonds		666	102.881.–	13.320.–	
	Ecoles CIFOM, équipements divers portés au bilan			703.289.–		
	Total		9579	***10.412.258***.–	***191'580***.–	***10.603.838***.–
Le Locle	CIFOM ET, Rue Klaus 1[4]: art. 8199 du cadastre du Locle		0	7.548.029.–	0	
	CIFOM ET, Technicum 26 art. 9376 du cadastre du Locle[5]		3263	2.877.434.–	65.260.–	
	Ecoles CIFOM, équipements divers portés au bilan		0	193.766.–	0	
	Total		3263	***10.619'229***.–	***65.260***.–	***10.684.489***.–
Totaux pour les trois Villes				**41.646.355**.–	**666.420**.–	**42.312.775**.–
Frais d'actes et de cadastre (estimation prudente)						*100.000.–*
Montant total des transactions (arrondi)						*42.450.000.–*

[1] Abritant notamment la Bibliothèque publique et universitaire, ce bâtiment n'est que partiellement affecté au secondaire 2 et est exclu de la transaction. Un contrat de location sera établi.

[2] Le terrain est inclus dans l'échange CSEM-Maladière.

[3] Y compris un crédit de 427'000 francs ouvert en 2007 pour refaire la toiture de l'ESTER.

[4] 8393 m^2; le terrain est racheté avec le bâtiment.

[5] La partie Nord-Est de l'ancienne parcelle 7534 (parking) reste propriété de la Ville du Locle (art. 9377 nouveau).

c) Le paiement

L'importance des sommes en jeu ne permet pas d'envisager un paiement unique en 2008. En effet, en additionnant le montant total de 42,5 millions de francs aux autres investissements incompressibles que l'Etat doit par ailleurs assumer, il deviendrait impossible de respecter le degré d'autofinancement d'au moins 70%, prescrit par le mécanisme du frein à l'endettement. Face à cette impasse, les Villes ont accepté le principe d'un échelonnement des paiements dans le temps. C'est ainsi que les montants seront réglés en 15 tranches, payables le 30 juin de chaque année, la première fois le 30 juin 2008. La durée de 15 ans est une limite maximale n'excluant pas des remboursements anticipés, en fonction de l'état des finances cantonales.

Compte tenu des paiements annuels, un taux d'intérêt variable sera déterminé par Ville chaque année au 31 décembre pour l'annuité exigible au 30 juin suivant. Le taux sera calculé sur la base du coût moyen des dettes à court, moyen et long terme de chacune des trois Villes concernées. Les frais d'emprunts ne sont pas pris en compte.

Les prêts consentis par les Villes à l'Etat feront l'objet de conventions écrites.

d) Date déterminante

Les transferts immobiliers seront opérés au 1er janvier 2008, les parties établissant si nécessaire un décompte acheteur – vendeur pour la période s'étalant entre cette date et l'inscription des transferts immobiliers au registre foncier.

e) Frais d'actes et de cadastre

Les frais d'actes et de cadastre sont à la charge de l'Etat, à l'exception de ceux relatifs à la halle de sports (copropriété) qui seront partagés par moitié entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel.

5.3. Crédit sollicité

Le crédit d'engagement nécessaire à la finalisation du rachat des bâtiments du secondaire 2 s'élève à 42.450.000 francs, soit le montant nécessaire au paiement des tranches annuelles échelonnées sur une durée maximale de 15 ans, ainsi que des frais d'actes et de cadastre.

5.4. Conséquences financières

a) Sur le compte de fonctionnement de l'Etat

Au moment de l'établissement du budget 2008 de l'Etat, le résultat des tractations avec les Villes n'était pas connu. C'est pourquoi, le budget voté par votre Autorité inclut encore les charges de locations - au demeurant constituées des amortissements comptables et des intérêts passifs supportés et refacturés par les Villes à l'Etat.

Avec le rachat, les écoles seront déchargées des locations payées aux villes.

En contrepartie, l'Etat (service financier) se verra facturer annuellement par les Villes les intérêts sur le solde des montants dus en raison du paiement échelonné du prix d'acquisition des bâtiments.

Dès 2009 s'ajouteront également les amortissements comptables sur les bâtiments nouvellement acquis (pris en charge dans le budget des écoles). Il est prévu d'appliquer un taux d'amortissement linéaire unique de 5% sur la valeur d'acquisition des biens immobiliers. Un amortissement sur une durée de 20 ans paraît raisonnable, compte tenu de l'état des bâtiments, et du fait qu'est incluse une part d'équipements (env. 15% de la valeur totale de reprise) à durée de vie plus courte.

Rubriques *Ecoles*	*Exercice 2008* *Fr.*	*Exercice 2009* *Fr.*
352800 Dédommagements aux communes (écoles)	– 4.338.018.–	– 4.047.852.–
331000 (*nouveau)* Amortissement du patrimoine financier et administratif (écoles)	0	2.123.000.–
322300 Intérêts sur dette à moyen et long terme (service financier)	1.500.000.–	1.400.000.–
TOTAL	**– 2.838.018**.–	**– 524.852.–**

Les charges d'exploitation (y.-c. le personnel de conciergerie) et d'entretien figurent déjà dans les comptes des écoles. Les primes d'assurances RC et choses sont déjà assumées par l'Etat depuis la cantonalisation en 2005. Le supplément de primes lié à l'assurance incendie des bâtiments peut être considéré comme négligeable (env. 4.000 francs/an).

Le financement des charges d'intérêts facturées par les Villes (compensées par ailleurs par la suppression des locations dans les comptes des écoles) nécessite un crédit supplémentaire de 1.500.000 francs, calculé sur la base d'un taux d'intérêt moyen estimé à 3,65% en 2008.

b) Sur le compte des investissements de l'Etat

La valeur totale (42,5 millions) de rachat des bâtiments du secondaire 2 sera tout d'abord comptabilisée en tant qu'immobilisation du patrimoine financier, la contre-partie étant constituée au passif du bilan par un emprunt auprès des Villes. A chaque paiement (amortissement financier) correspondra un transfert d'un montant équivalant du patrimoine financier au patrimoine administratif, par le biais du compte d'investissements, en regard du crédit d'engagement ouvert.

L'amortissement financier de 2,9 millions de francs dû en 2008 (1/15e de 42,5 millions + frais d'actes et de cadastre) ne figure pas dans le budget des investissements. C'est pourquoi, au crédit d'engagement portant sur la totalité de l'investissement, nous associons dans le projet de décret qui vous est soumis avec le présent rapport, une demande de crédit supplémentaire nécessaire au financement de la tranche de paiement 2008.

Le schéma comptable tel que présenté n'est pas usuel. Il a été arrêté par le Conseil d'Etat en fonction des particularités de cette opération et de l'accord passé avec les Villes.

c) Sur les comptes des Villes

Les valeurs résiduelles au 31 décembre 2007 des biens immobiliers, ainsi que des équipements figurant au bilan des Villes, seront transférées du patrimoine administratif au patrimoine financier. Au moment du transfert de propriété, les contre-valeurs correspondant aux prix de vente convenus seront converties en prêts rémunérés accordés à l'Etat. Dans la mesure où les Villes seront indemnisées jusqu'à concurrence des valeurs figurant à leur bilan, elles ne subiront aucun préjudice financier dans l'opération.

5.5. Conséquences sur les effectifs en personnel de l'Etat

Au moment de la cantonalisation du secondaire 2, en 2005, l'ensemble du personnel enseignant ainsi que du personnel administratif et technique ont été repris par l'Etat. Le rachat des bâtiments n'entraînera aucune nouvelle incidence sur les effectifs y relatifs, qui figurent au budget des écoles concernées.

Le service des bâtiments de l'Etat a également repris le suivi technique des bâtiments au moment de la cantonalisation. Afin d'être à même d'assumer cette tâche dans la durée, une augmentation

des capacités de 0,5 poste est nécessaire au service des bâtiments. Toutefois, cette augmentation sera intégrée dans une réflexion plus globale sur la gestion des effectifs du personnel de conciergerie et leur rattachement éventuel au service des bâtiments, de manière à réaffecter les ressources humaines nécessaires en fonction des besoins dans le cadre des effectifs existants.

5.6. Conséquences sur les relations entre l'Etat et les Villes

L'accord intervenu entre les parties est important à plus d'un titre, pour chacun des partenaires:

- Il met fin à plus de trois ans de négociations et de frictions entre les partenaires et offre aux écoles concernées des conditions plus sereines pour envisager l'avenir.

- Les Villes sont libérées du travail administratif et politique représenté par la question des bâtiments du secondaire 2, biens dont elles ont conservé la propriété trois ans durant sans qu'ils soient affectés à des tâches dont elles avaient la charge, mais pour lesquels elles ont été intégralement indemnisées au travers des locations facturées à l'Etat.

- Accepté par chacune des parties, le compromis trouvé est équilibré.

5.7. Projet de décret

La concrétisation des accords intervenus entre l'Etat et les Villes nécessite l'approbation de leur législatif respectif. C'est pourquoi, tant les Conseils généraux des Villes que votre autorité sont saisis pratiquement simultanément lors des sessions du mois de mars 2008.

6. RESUME DES CONSEQUENCES FINANCIERES (ECHANGE TERRAINS, BATIMENTS)

a) Sur le compte de fonctionnement de l'Etat

	Exercice 2008 Fr.	***Exercice 2009 Fr.***
Echange de terrains Indemnité unique versée à la Ville de Neuchâtel	1.000.000.–	0
Amortissement sur l'abandon du droit de co-propriété de 1/3 sur l'article 13864	0 (déjà amorti)	0
Subvention de 20% allouée à la Ville de Neuchâtel au titre de l'exploitation de 6 salles de gymnastique, sur un coût de location de 715.000 francs *(N.B.: la part de 119.167 francs due pour la période du 01.03 au 31.12.2007 a été comptabilisée comme transitoire sur l'exercice 2007)*	143.000.–	143.000.–
Rachat bâtiments secondaire 2		
Abandon des locations (montants estimés par les villes)	– 4.338.018.–	– 4.047.852.–
Amortissements des bâtiments nouvellement acquis	0	2.123.000.–
Charges d'intérêts sur les soldes de montants dus	1.500.000.–	1.400.000.–
TOTAL	**– 1.695.018**.–	**– 381.852**.–

En 2008, les charges nettes sont inférieures de plus de 1.600.000 francs par rapport au statu quo. En 2009, le bilan financier de l'opération est encore positif pour près de 400.000 francs, après prise en compte des charges d'amortissement qui commenceront à courir à partir de cette année-

là (une année de décalage entre la dépense d'investissement et la prise en compte de l'amortissement y relatif). En 2010 et les années suivantes, le bilan devrait être également positif, les charges supplémentaires – pour l'essentiel celles liées aux bâtiments du secondaire 2 (amortissements, intérêts sur les soldes dus) – étant globalement compensées par les économies de loyers qui seraient dues si le système actuel perdurait.

b) Sur le compte des investissements de l'Etat

Le paiement en 2008 aux Villes de la première tranche de paiement au titre du rachat des bâtiments induira une dépense supplémentaire de 2.821.000 francs dans le compte des investissements de l'Etat, à laquelle s'ajoutent des frais d'actes et de cadastre uniques estimés à environ 100.000 francs.

Les conséquences financières liées aux deux types de transactions (échange terrains et rachat des bâtiments du secondaire 2) se situent dans les limites autorisées par le mécanisme de frein à l'endettement.

7. Vote du Grand Conseil

Sont votés à la majorité qualifiée les décrets entraînant une dépense nouvelle unique de plus de 5 millions de francs ou une dépense nouvelle renouvelable de plus de 500.000 francs par année. Seul le projet de décret portant sur l'octroi d'un crédit d'engagement au titre de l'acquisition des immeubles et infrastructures du secondaire 2 doit de la sorte obtenir la majorité qualifiée pour être adopté.

8. CONCLUSIONS

Nous pensons avoir clairement exposé les raisons et les avantages des accords intervenus entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel concernant les échanges de terrains dans le secteur de La Maladière, d'une part, des accords intervenus entre l'Etat et les Villes de Neuchâtel, du Locle et de La Chaux-de-Fonds au sujet du transfert des bâtiments et infrastructures du secondaire 2, d'autre part, pour vous prier de prendre en considération, puis d'accepter le présent rapport.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 28 janvier 2008.

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,	*Le chancelier,*
F. CUCHE	J.-M. REBER

Décret
portant sur un échange de terrain entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel dans le secteur de La Maladière et de la Riveraine, à Neuchâtel

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

Vu les articles 5, alinéa 1, lettres *f*, *j*, *k*, *o* et *p*, 55 et 57, alinéas 2 et 3 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel (CSt. NE), du 24 septembre 2000,

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 28 janvier 2008,

décrète:

Cessions

Article premier Le Conseil d'Etat est autorisé à céder gratuitement à la Ville de Neuchâtel le droit de copropriété d'un tiers qu'il possède sur l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel, ainsi que l'article 15331 (ancien 13829) du même cadastre à condition que cet article reste la propriété de la Ville et qu'il soit utilisé à des fins d'utilité publique.

Acquisitions

Art. 2 [1]En échange, le Conseil d'Etat est autorisé à acquérir de la Ville de Neuchâtel, les articles 15323 (ancien 8138), 8426 et 8427 du cadastre de Neuchâtel, aux conditions prévues aux alinéas 2 à 3 du présent article.

[2]L'Etat versera une indemnité de 1.000.000 francs pour l'amortissement des bâtiments qui ont été édifiés sur les articles 15323 (ancien 8138) (600.000 francs) et 8427 (400.000 francs), à charge, pour la Ville de Neuchâtel d'assumer les frais de démolition du bâtiment sis sur l'article 8138 (ancien collège de la Maladière).

[3]Le prix d'achat du bâtiment sis sur l'article 8426 est compris dans le montant de 21.024.448 francs, selon l'article premier chiffre 1 du décret concernant l'acquisition des immeubles et des infrastructures du secondaire 2 à Neuchâtel, au Locle et à La Chaux-de-Fonds, du .

Frais

Art. 3 Les frais d'actes et de cadastre sont à la charge de l'Etat.

Salles de gymnastique

Art. 4 [1]La Ville de Neuchâtel met gratuitement à disposition de l'Etat 2.400 heures d'utilisation des six nouvelles salles de gymnastique du nouveau complexe de "La Maladière", étant précisé que cette gratuité s'étend également aux frais d'exploitation qui ne seront donc pas supportés par l'Etat de Neuchâtel.

[2]L'Etat accordera à la Ville de Neuchâtel une subvention de 20% pour l'utilisation de ces salles de gymnastiques calculée sur la base d'un coût de 715.000 francs par an. Ce montant sera indexé selon les mêmes modalités que celles prévues à ce titre dans le contrat de location liant la Ville de Neuchâtel au propriétaire de ces salles.

[3]La subvention sera versée pendant 15 ans à compter du 1er mars 2007. A l'échéance de cette période, l'Etat et la Ville de Neuchâtel en réexamineront le principe et les modalités.

Financement

Art. 5 Un crédit supplémentaire de 1.000.000 de francs est accordé au Conseil d'Etat au titre du dédommagement alloué à la Ville de Neuchâtel selon article 2, alinéa 2 du présent décret.

Exécution

Art. 6 Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret.

Référendum facultatif

Art. 7 Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

Entrée en vigueur

Art. 8 [1]Le décret entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil:

Le président, *Les secrétaires,*

Décret
concernant l'acquisition des immeubles et infrastructures du secondaire 2 à Neuchâtel, au Locle et à La Chaux-de-Fonds

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu les articles 5, alinéa 1, lettre *c*, et 55 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel;

vu le décret concernant la prise en charge financière des constructions scolaires et sportives communales destinées à l'enseignement secondaire supérieur et à la formation professionnelle, du 1er septembre 2004,

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 28 janvier 2008,

décrète:

Acquisitions

Article premier [1]Un crédit d'engagement de 42.450.000 francs est accordé au Conseil d'Etat pour acquérir:

1. de la Ville de Neuchâtel:

   Les articles 4828, 13424 et 14206 du cadastre de Neuchâtel, ainsi que les bâtiments qui ont été édifiés sur ces articles, de même que les bâtiments édifiés sur l'article 8426 du cadastre de Neuchâtel, ainsi que les constructions provisoires érigées pour les besoins des écoles du secondaire 2 au nord-est de l'article 14204 du cadastre de Neuchâtel, le tout pour une somme de 21.024.448 francs;

2. de la Ville du Locle:

   Les articles 8199 et 9376 du cadastre du Locle et les bâtiments édifiés sur ces articles, pour un montant de 10.684.489 francs;

3. de la Ville de La Chaux-de-Fonds:

   Les articles 10511, 10614, 11579 et 12566 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, pour un montant de 10.603.838 francs;

et pour le solde, honorer les frais d'actes et de cadastre liés à ces opérations.

[2]Le crédit d'engagement sera amorti linéairement à raison de 5% sur 20 ans.

[3]Lors du transfert de propriété, les biens immobiliers et leurs équipements sont inscrits à leur valeur d'acquisition au patrimoine financier de l'Etat.

Mode de paiement

Art. 2 [1]Les montants figurant à l'article premier seront acquittés en quinze tranches, payables le 30 juin de chaque année, la première fois le 30 juin 2008.

[2]L'Etat peut, en fonction de ses disponibilités financières, verser des annuités supérieures aux tranches de 1/15ème, de manière à accélérer le règlement de ses dettes envers les villes.

Intérêts

Art. 3 Un intérêt variable sera calculé chaque année au 31 décembre pour l'annuité exigible au 30 juin suivant, sur la base de la totalité des dettes à court, moyen et long terme pour chacune des trois Villes.

Date du transfert

Art. 4 Les transferts immobiliers seront opérés avec effet au 1er janvier 2008, les parties établissant si nécessaire un décompte acheteur – vendeur pour la période s'étalant entre cette date et l'inscription des transferts immobiliers au registre foncier.

Frais

Art. 5 Les frais d'actes et de cadastre seront à la charge de l'Etat de Neuchâtel, et répartis sur les prix d'acquisition des différents objets selon article 1, au prorata de la valeur de ces derniers.

Financement

Art. 6 [1]Un crédit supplémentaire d'investissement de 2.924.000 francs est accordé au Conseil d'Etat au titre du paiement de la première tranche due en 2008 aux Villes ainsi que des frais d'actes et de cadastre.

[2]Un crédit supplémentaire de fonctionnement de 1.500.000 francs est accordé au Conseil d'Etat au titre du paiement des charges d'intérêts sur les soldes des montants dus aux Villes en 2008.

Exécution

Art. 7 Le Conseil d'Etat est autorisé à se procurer, par la voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Référendum facultatif

Art. 8 Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

Entrée en vigueur

Art. 9 [1]Le décret entre en vigueur le 1er janvier 2008.

Neuchâtel, le

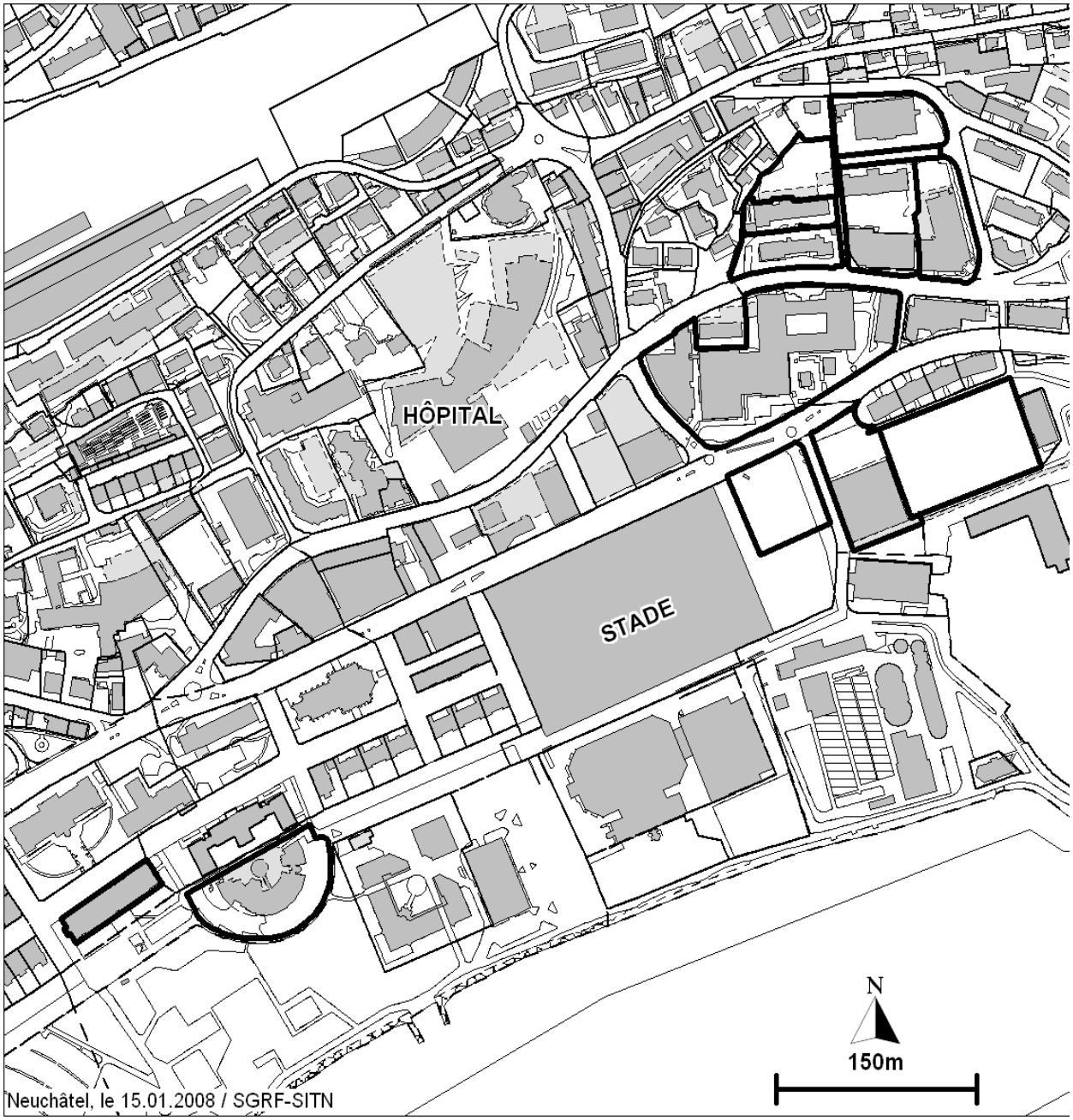
Au nom du Grand Conseil:

Le président, *Les secrétaires,*

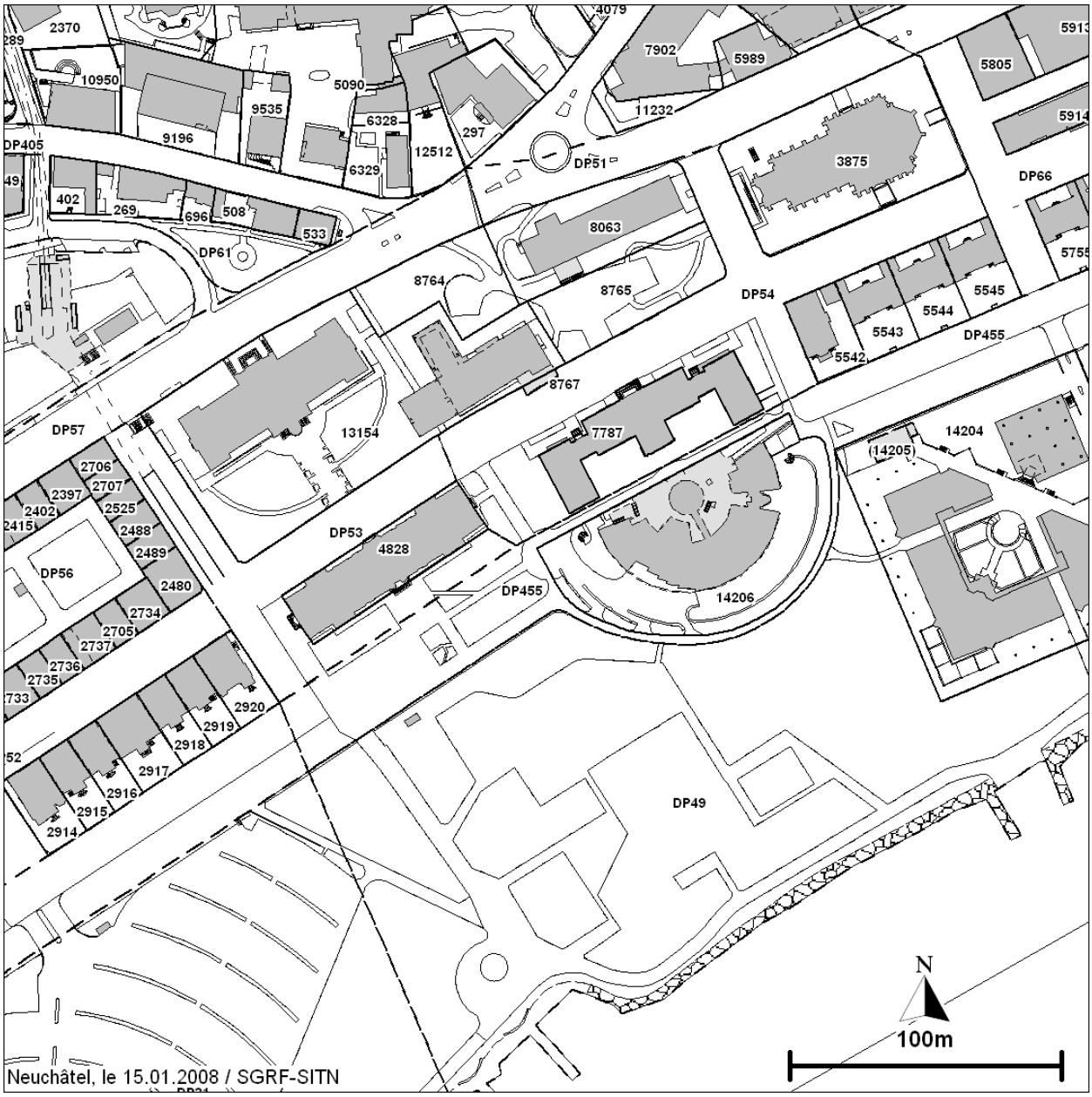
ANNEXES (A élaborer avec le géomètre cantonal) **Annexe 1**

PLAN DE SITUATION

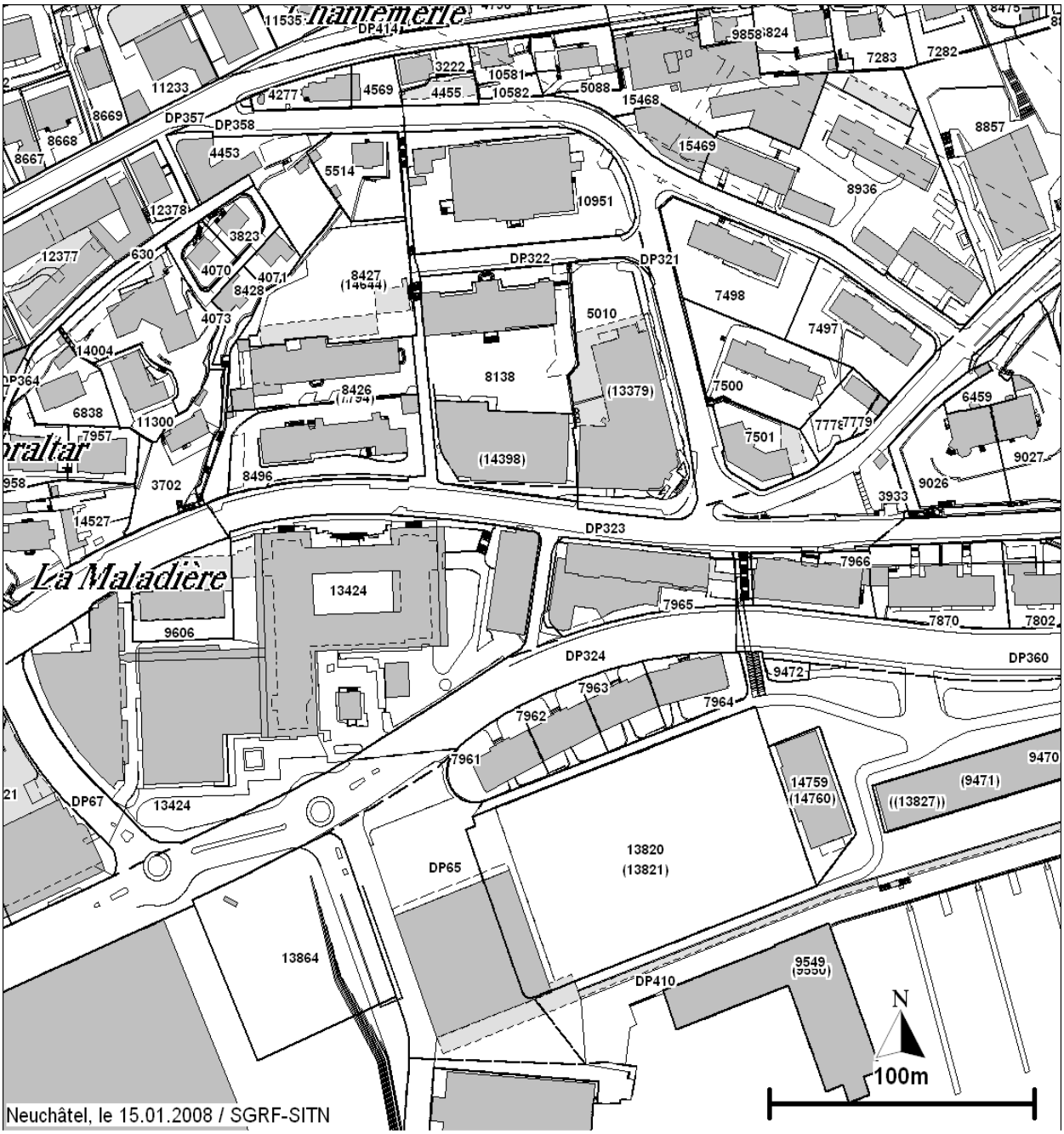
Neuchâtel, situation générale



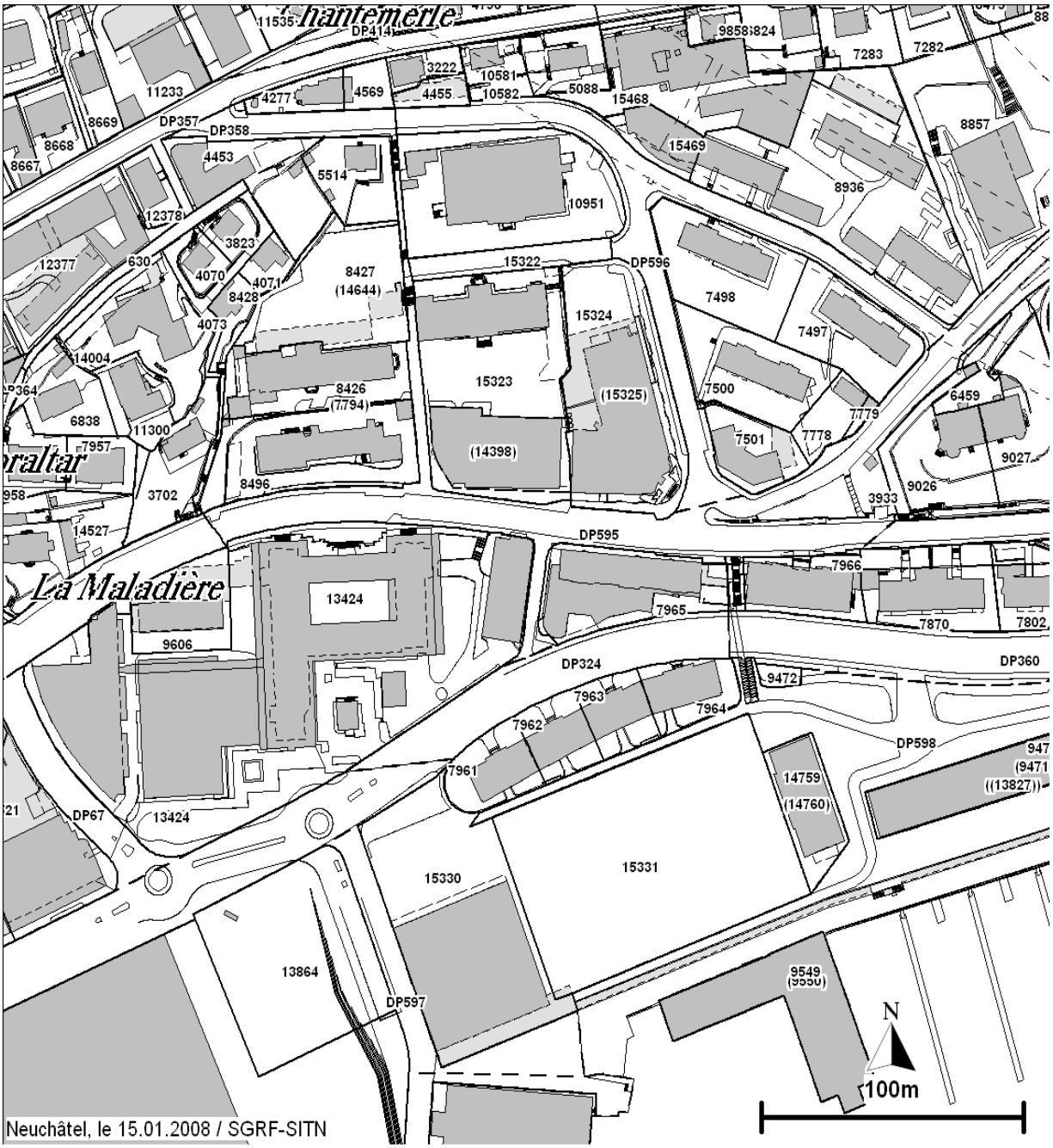
Neuchâtel, LPJ_ESCN, art. 4828 et 14206



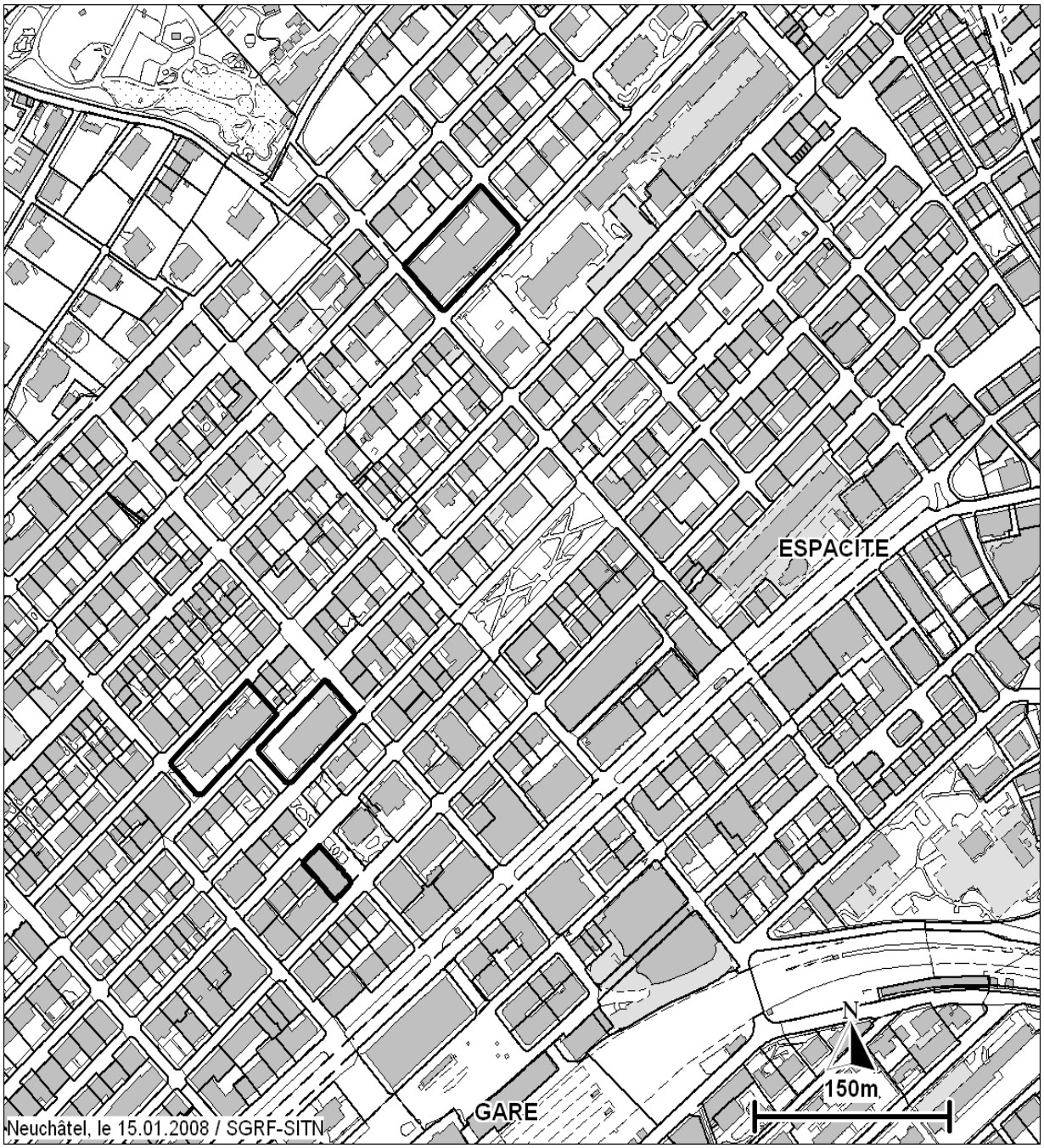
Neuchâtel, Maladière-CSEM ancien état juridique



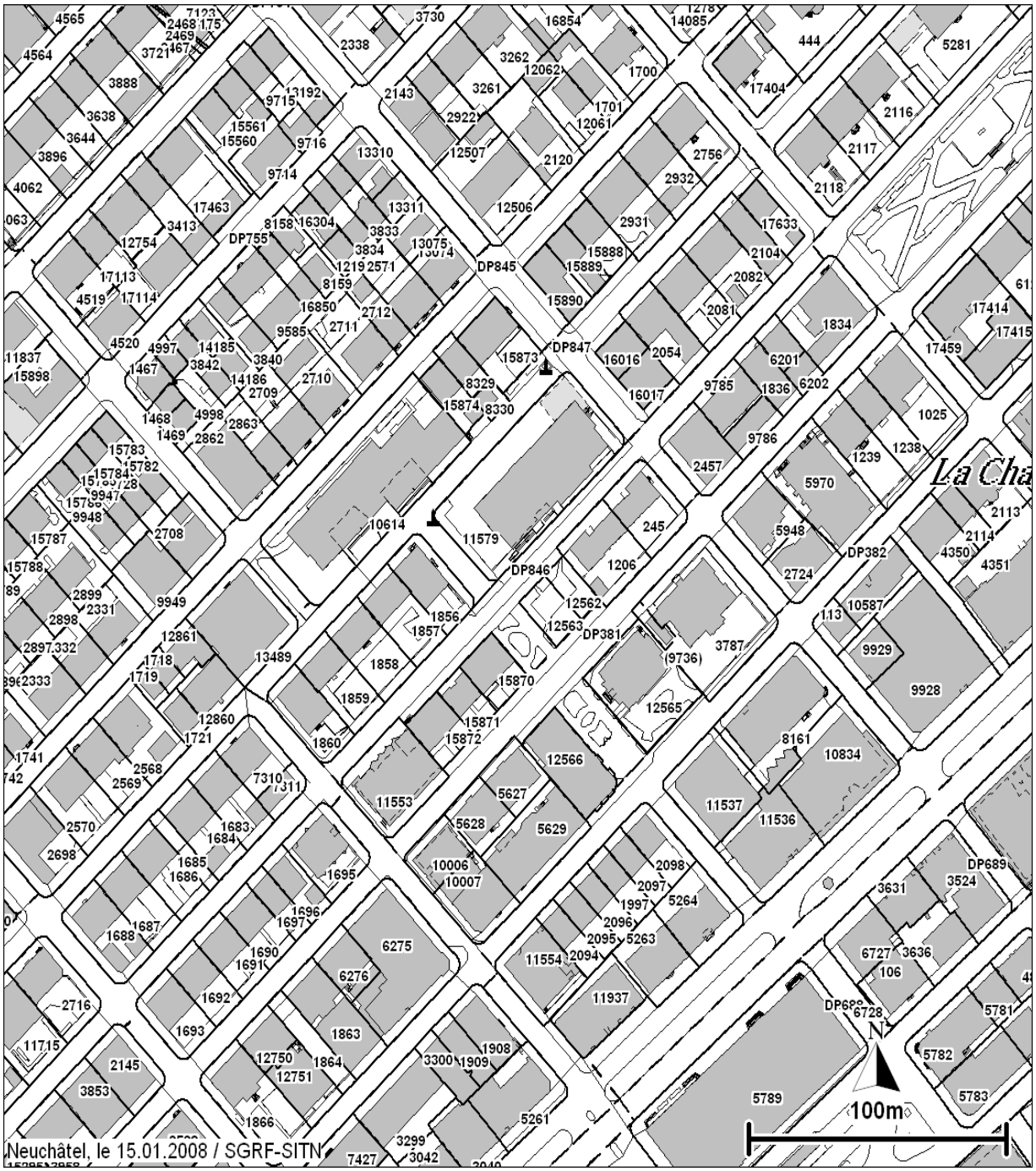
Neuchâtel, Maladière-CSEM nouvel état non juridique



Chaux-de-Fonds, situation générale



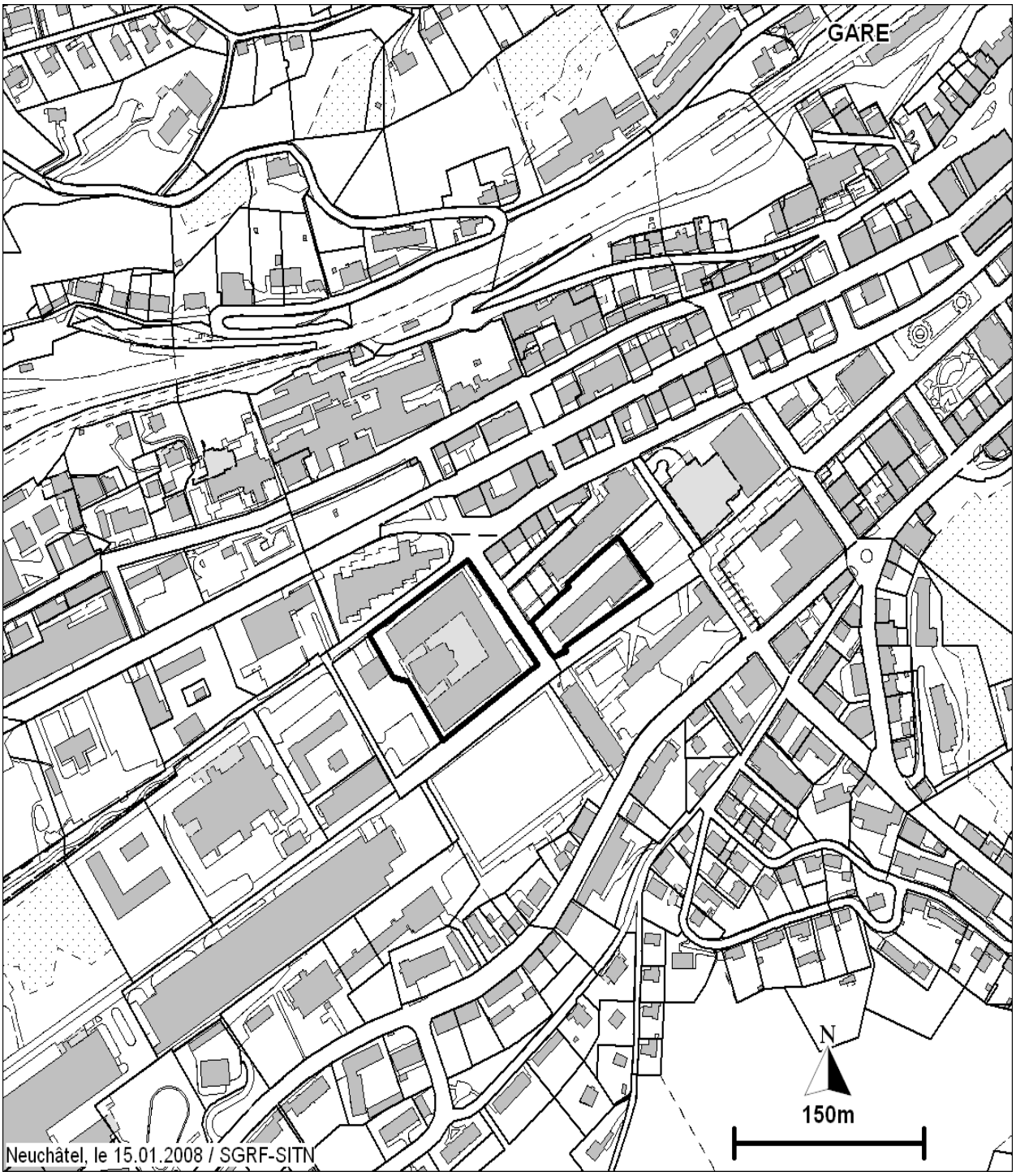
Chaux-de-Fonds plan 1: CIFOM-EA, art. 10614, 11579 et CIFOM-DG, art. 12566



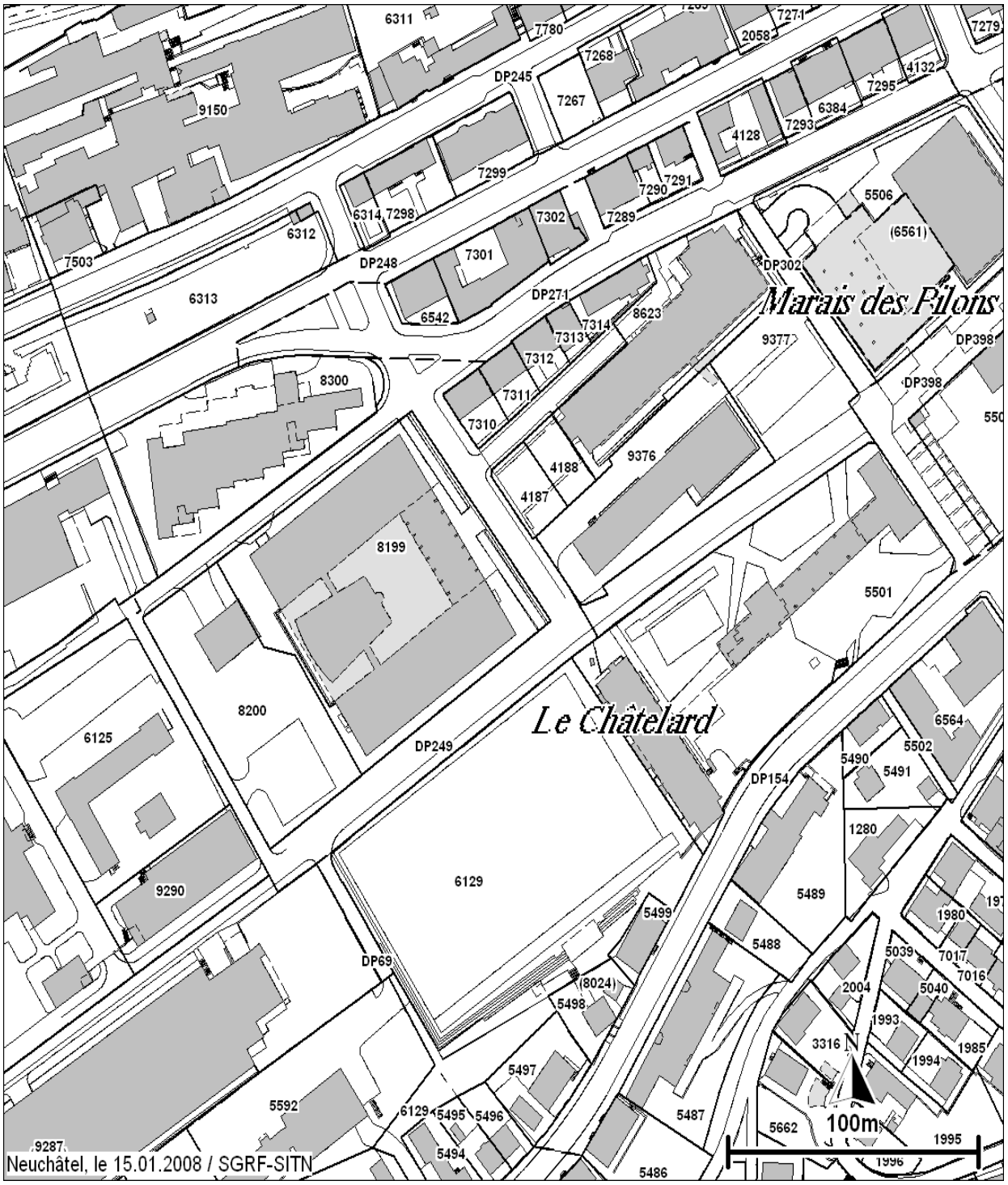
Chaux-de-Fonds plan 2: CIFOM-Ester, art. 10511

Neuchâtel, le 15.01.2008 / SGRF-SITN

Le Locle, situation générale



Le Locle, détail: CIFOM-ET: art. 8199 et 9376



Annexe 2

CONVENTION ENTRE L'ETAT ET LA VILLE

La République et Canton de Neuchâtel, (désigné ci-après: L'Etat), représentée par le Conseil d'Etat, d'une part,

et

La commune de la Ville de Neuchâtel (désignée ci-après: la Ville), représentée par le Conseil communal, d'autre part,

il est exposé et convenu ce qui suit:

1. Exposé:

En 1985, l'Etat et la Ville ont construit ensemble la salle omnisports (trois salles de gymnastique) et ses aménagements extérieurs pour un coût total de 7'140'568.70 francs. L'Etat a payé un tiers, soit 2'380'000 francs, et a accordé à la Ville une subvention de 33% représentant un montant de 1'559'184 francs, soit une participation financière totale de 3'939'184 francs; après déduction d'une subvention de l'OFIAMT (aujourd'hui l'OFFT) de 1'167'511 francs, dont l'amortissement est prévu sur trente ans, le solde a été payé par la Ville, soit 2'033'873.70 francs. La part effective de l'Etat s'est montée à 2'382'500 francs, amortissable sur vingt ans. Au 31 décembre 2002, le solde à amortir était de 516'875 francs.

En date du 15 mars 1993, l'Etat et la Ville ont signé un accord global concernant la domanialité des terrains gagnés sur le lac. Par cet accord, ils ont délimité leurs domaines publics respectifs. En même temps, ils ont fixé la façon dont peuvent être aménagés les rapports de droit public et de droit privé entre eux,le cas échéant des tiers, sur le domaine public de l'Etat qui est inaliénable (art. 5, al. 1 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953).

Par deux actes authentiques du 20 septembre 1995 portant division cadastrale, cessions immobilières, constitution de droits de superficie et régularisation de servitudes, l'Etat et la Ville ont clarifié la situation dans le secteur de La Maladière et de La Riveraine concernant le stade (art. 13862, de 13'107 m2, propriété de la Ville), la salle de gymnastique de Pierre-à-Mazel et le terrain de sport (art. 13863 de 11'417 m2, propriété de la Ville), la salle omnisports (art. 13864 de 3'68S m2, copropriété de 'Etat pour 1/3 et de la Ville pour 2/3) et le terrain de football (art. 13820 de 7'992 m2, propriété de l'Etat qui a concédé gratuitement à la Ville un. droit de superficie, art. 13821, sur la totalité de la parcelle, jusqu'en 2095). La salle omnisports (art. 13864) bénéficie d'une servitude de jouissance des installations et aménagements sportifs extérieurs compris dans l'article13863.

L'Etat et la Ville ont décidé de construire sur le domaine public cantonal, lac remblayé, et sur une bande à détacher de l'article 13820, propriété de l'Etat, en copropriété pour moitié chacun, une nouvelle halle de sport triple (trois salles de gymnastique) à La Riveraine pour un montant de 13'770'000 francs. La part de l'Etat en tant que copropriétaire est de 6'395'000 francs, à laquelle s'ajoute une subvention de 30% sur la part de la Ville de 6'395'000 francs, soit une participation totale de 8'313'500 francs. La part de la Ville est de 5'456'500 francs.

La Ville, propriétaire de l'article 8138, d'une surface totale de 4'337 m2,sur lequel est construit le collège de La Maladière, a accordé le 14 janvier 1998 un droit de superficie (article 14398) en faveur de Centre suisse d'électronique et de microtechnique S.A. - recherche et développement (CSEM) jusqu'au 9 janvier 2048 (50 ans), sur une surface de 1'359 m2 sur laquelle il a construit un bâtiment (rue Jaquet-Droz 1). La redevance annuelle, calculée à raison de 19 francs le m2, est à la base de 25'821 francs. Elle est indexée au taux hypothécaire premier rang de la Banque cantonale neuchâteloise, le taux de base étant celui du 1er juillet 1999 fixé à 4%. La participation financière de l'Etat s'est montée à 600'000 francs.

La Ville est propriétaire de l'article 8426, d'une surface de 1552 m2, sur lequel est édifié un bâtiment occupé par le CPLN (rue de la Maladière 73). Elle a la possibilité d'octroyer un droit de superficie au CSEM sur la totalité de la parcelle pour une durée de 50 ans contre paiement d'une redevance de 19 francs le m2, indexée au taux hypothécaire premier rang de la Banque cantonale neuchâteloise, le taux de base étant celui du 1erjuillet 1999 fixé à 4%. Pour la totalité de la parcelle, la redevance annuelle de base serait de 29'488 francs. La participation de l'Etat est fixée à 500'000 francs. Actuellement, la Confédération suisse est au bénéfice d'un droit de superficie (article 7794),de 24 m2(réservoirà mazout).

La Ville, propriétaire de l'article 8427, d'une surface totale de 2'120 m2,sur lequel est construit un bâtiment anciennement occupé par le service des eaux et du gaz (rue Jaquet-Droz 3), a accordé le 28 mars 2002 un droit de superficie (article 14644) en faveur de la société SILATECH S.A. jusqu'au 25 mars 2052 (50 ans), sur une surface de 2'120 m2, soit sur la surface totale de l'article de base. La redevance annuelle, calculée à raison de 15 francs le m2,est à la base de 31'800 francs. Elle est indexée au taux hypothécaire premier rang

de la Banque cantonale neuç:hâteloise, le taux de base étant celui du 1er juillet 1999 fixé à 4%. La participation financière de l'Etat s'est montée à 400'000 francs.

Après la construction du nouveau collège prévu sur l'article 8857, propriété de la Ville (ancien cimetière), la surface de 2'964 m2 (4'323 m2 - 1'359 m2) actuellement occupée par le collège de La Maladière sur la parcelle 8138 pourrait être libérée. Avec les surfaces des articles 8426 et 8427, respectivement de 1'528 m2 (1'552 m2 – 24 m2) et 2'120 m2, NEODE, Parc scientifique et technologique Neuchâtel S.A. (NEODE-PSTN), pourrait disposer d'une surface totale de 6'612 m2 pour l'extension du CSEM et d'autres utilisateurs.

D'entente avec la Ville, les sociétés Coop et HRS (Hauser Rutihauser Suter Promotion AG), en tant qu'entreprise générale, prévoient de réaménager le secteur du stade de La Maladière en y créant, outre un centre comme rcial, notamment un nouveau stade de 12'500 places, 930 places de parc, six salles de gymnastique et la caserne du SIS. L'implantation de ce' nouveau complexe nécessitera, à la fin des travaux, la démolition de la salle omnisports construite en 1985.

A terme, la Ville entend disposer dans ce secteur de onze salles de gymnastiques, dont dix neuves: six intégrées dans le stade de La Maladière qu'elle louera à raison d'environ 650'000 francs par année et dont les frais de location pourront être subventionnés par l'Etat dans le cadre des constructions scolaires, trois dans la halle de la Riveraine, une dans le futur collège de La Maladière et une existant dans le Centre Professionnel du Littoral Neuchâtelois (CPLN).

Enfin, compte tenu des nombreuses modifications qui interviendront dans le secteur de La Maladière et de La Riveraine, il appartient à la Ville de restituer et de maintenir au bord du lac de Neuchâtel un chemin piétonnier (sentier du lac) et une piste cyclable dont le tracé sera déterminé en accord avec l'Etat.

Afin de mener à bien tous ces différents projets, il convient que l'Etat et la Ville coordonnent leurs efforts, notamment mettent à disposition les moyens financiers dont ils disposent, ainsi que les terrains nécessaires à leur réalisation, en procédant notamment aux cessions, échanges et constitutions de servitudes à cet effet, dans un esprit d'ouverture et de concessions réciproques. Le but de la présente convention est d'en fixer les principes et certaines modalités.

II. Convention:

Article premier

Sous réserve de l'accord du Grand Conseil (art. 57, al. 2 Cst.NE; art. 5, al. 1 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953), l'Etat s'engage à céder gratuitement à la Ville son droit de copropriété d'un tiers sur l'article 13864 du cadastre de Neuchâtel et à renoncer à exiger le remboursement du solde de l'amortissement à la condition que la démolition de la salle omnisports soit indispensable à la réalisatiqn des travaux du nouveau complexe de La Maladière et que cette démolition et le transfert de propriété interviennent à la fin de ces travaux, mais au plus tôt en 2006, date à laquelle la subvention fédérale sera exceptionnellement considérée comme amortie par l'OFFT.

En contre-partie, la Ville s'engage à mettre gratuitement à la disposition de l'Etat dans le nouveau complexe de La Maladière un nombre de salles de gymnastique et un taux d'utilisation équivalent à ceux qu'il possédait dans la salle omnisports. L'Etat subventionnera la location des six salles de gymnastiques.

Article 2

L'Etat met gratuitement à disposition sur le domaine public cantonal (lac remblayé) la surface nécessaire à la construction de la halle triple de sport à La Riveraine qui sera cadastrée et constituée en copropriété en faveur de l'Etat et de la Ville à raison de moitié chacun.

Article 3

Sous réserve de l'accord du Grand Conseil (art. 57, al. 2 Cst. NE; art. 5, al. 1 de la loi sur les eaux, du 24 mars 1953), l'Etat est disposé à céder gratuitement à la Ville son droit de propriété sur l'article 13820 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 7'992 m2, à condition qu'il demeure propriété de la Ville et qu'il soit exclusivement utilisé à des fins d'utilité publique, cette condition faisant l'objet d'un pacte de réméré ou d'un droit de restitution.

Article 4

Sous réserve de l'accord du Conseil général (art. 25, ch. 5, lit. g de la loi sur les communes, du 21 décembre 1964), la Ville est disposée à céder gratuitement à l'Etat les articles 8138, 8426 et 8427 du cadastre de

Neuchâtel, respectivement d'une surface de 4'323 m2,1'552 m2et 2'120 m2, soit une surface totale de 7'995 m2, afin de permettre la réalisation de NEODE-PSTN. La cession interviendra après la construction du nouveau collège de La Maladière et la démolition de l'ancien.

Article 5

Compte tenu des nombreuses modifications qui interviendront dans le secteur de La Maladière et de La Riveraine, la Ville s'engage, à ses frais et aux conditions de l'Etat, à restituer et maintenir un chemin piétonnier (chemin du lac) et une piste cyclable au bord du lac de Neuchâtel dont le tracé sera défini en accord avec de l'Etat.

Article 6

L'Etat et la Ville s'engagent mutuellement à respecter les principes de la présente convention et à les concrétiser en procédant à tous les actes nécessaires, tels que cadastration, promesses de vente, actes de vente, concessions, etc. Ainsi fait en deux exemplaires, un pour chaque partie.

Ainsi fait en deux exemplaires, un pour chaque partie.

Neuchâtel, le 4 février 2004

Pour l'Etat:		Pour la Ville:	
Au nom du Conseil d'Etat:		Au nom du Conseil communal:	
Le président,	*Le chancelier,*	*Le président,*	*Le chancelier,*
Th. Béguin	J.-M. Reber	A. Grandjean	R. Voirol