



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à une demande de crédit de CHF 4'700'000.—  
destiné à la rénovation et la transformation  
des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13

(du 8 octobre 2008)

### **AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

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

#### **1) Préambule**

La Gérance communale administre différentes catégories d'immeubles, à savoir les bâtiments locatifs (105), les parkings (2), les bâtiments d'utilité mixte (14), les domaines (10), ainsi que les immeubles appartenant à la Caisse de pensions du personnel communal (74), à des Fonds spéciaux (2) et aux sociétés immobilières de la Ville (6). En ce qui concerne tout particulièrement les bâtiments locatifs, ceux-ci réunissent essentiellement des groupes d'immeubles qui comprennent plusieurs dizaines d'appartements.

En raison des difficultés financières que notre Ville a rencontrées ces dernières années, et qui ne sont d'ailleurs pas encore totalement résorbées, l'entretien des bâtiments communaux a pris un très important retard qui devra être rattrapé dans les années à venir, même si des travaux d'urgence ont malgré tout été exécutés dans certains bâtiments.

Les immeubles dits "du groupe Nord", soit Louis-Agassiz 5-7-9-10-11-12-13-14, Cernil-Antoine 19-21-23-25, Président-Wilson 17-19-21, Succès 25-27-29 et Tertre 7-9 devront faire l'objet de travaux importants ces

prochaines années afin d'atteindre progressivement l'objectif de rénover sans luxe les principaux ensembles d'immeubles communaux, mais pour l'heure, c'est un projet de rénovation du groupe d'immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 qui motive le présent rapport. Il convient de relever que ce projet s'inscrit dans celui, plus vaste, de revitalisation du quartier des Forges qui constitue l'un des axes de la politique urbanistique et immobilière qu'entend poursuivre le Conseil communal durant cette législature.

## **2) Historique**

Les immeubles portant les numéros 27 à 29 de la rue Cernil-Antoine et 13 de la rue Louis-Agassiz furent construits entre 1928 et 1930 sur l'initiative de la Commune de La Chaux-de-Fonds qui, par une ambitieuse politique de construction immobilière, tentait depuis une décennie d'améliorer les conditions d'hygiène des locataires les plus pauvres tout en faisant pression sur les loyers pratiqués par les propriétaires privés. Une rapide exploration des archives des Travaux publics ne permet pas de définir avec assurance le nom du maître d'œuvre. En effet, les plans ne sont pas signés, à l'exception d'un plan portant le nom du célèbre architecte chaux-de-fonnier René Chappallaz. Il est toutefois fort probable que les plans aient été élaborés au sein du service communal d'architecture. Une étude approfondie permettrait certainement de mettre mieux en lumière les qualités architecturales indéniables de ce groupe d'immeubles. Malgré la géométrie du massif Cernil-Antoine – Agassiz, la typologie intérieure de l'ensemble reprend celle traditionnellement appliquée à La Chaux-de-Fonds depuis le XIXe siècle, soit des appartements en tandem distribués par un long couloir longitudinal desservant au sud les belles chambres et au nord les cuisines, sanitaires et une chambre. Le travail des façades est par contre plus original. Sans exubérance, il reprend une composition inspirée du néo-classicisme en vogue dans les années 20. L'architecture n'en demeure pas moins très sobre, ne s'accordant que le luxe d'une mise en valeur de la symétrie par un large fronton rompant la monotonie de la toiture. Les balcons en arc de cercle, au garde-corps de maçonnerie, donnent une touche moderniste à l'ensemble tout en soulignant le rythme vertical cher au néo-classicisme. Le jeu des qualités des crépis, tantôt ribés finement ou appliqués à la tyrolienne, ainsi que le soin apporté au dessin des lucarnes apportent un raffinement à l'ensemble qui finit de donner à ce massif de logements, pourtant ouvriers, une qualité architecturale digne d'une métropole (fût-elle horlogère). Il est d'ailleurs probable que l'auteur des plans se soit inspiré de modèles peut-être français, mais plus probablement germaniques, qui circulaient alors couramment dans le milieu professionnel de l'architecture. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un ensemble unique à La Chaux-de-Fonds et d'une qualité originale. Reconnus par le Plan de site comme remarquables (note 3), ces immeubles doivent voir leur enveloppe extérieure restaurée avec soin et respect de l'architecture originelle ; quant aux intérieurs, très sobres, ils ne présentent pas d'intérêt majeur.

En ce qui concerne le dégagement extérieur des immeubles, il est constitué de vastes espaces, soit de deux cours, une au Nord et l'autre au Sud, et de magnifiques jardins au Sud dont les murets et les barrières nécessiteraient d'être remis en état afin de restituer aux alentours un aspect propre et soigné.

### **3) Description des immeubles et des travaux projetés**

Ces bâtiments sont constitués de 18 appartements de 3 pièces et 8 appartements de 3½ pièces répartis sur 4 niveaux, 5 en ce qui concerne Cernil-Antoine 29. Leur superficie est de 72 m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, respectivement 75 m<sup>2</sup> pour les 3,5 pièces et 77 m<sup>2</sup> pour chacun des appartements de Louis-Agassiz 13. Le volume SIA global est estimé à 10'800 m<sup>3</sup> et la surface brute plancher à 3'800 m<sup>2</sup>.

La toiture et l'enveloppe (ferblanteries, cheminées, façades, etc) de ces immeubles datent de leur construction et sont en mauvais état. Le bois des fenêtres est pourri, de sorte qu'elles ne sont plus étanches et irréparables. Il en est de même des volets. A l'intérieur, les logements n'offrent généralement qu'un confort restreint, soit une cuisine avec évier en grès et égouttoir en zinc et une salle de bains sans lavabo, équipée d'une baignoire sur pieds et d'un WC ancien. Le chauffage est produit à distance par l'Usine électrique, sans radiateur dans les cuisines et les salles de bains. La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau à gaz individuels.

Notre objectif est donc de rénover d'une manière générale l'ensemble des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 par l'isolation du plancher des combles, le remplacement des ferblanteries par une exécution en cuivre - et non en acier inoxydable comme ce fut le cas dans le passé lors de certaines interventions ponctuelles -, la remise en état des cheminées, la peinture des façades et des cages d'escaliers, ainsi que l'échange complet des fenêtres et des volets. Il est envisagé également d'installer des capteurs solaires sur la toiture afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire dans tous les appartements et d'agrandir les balcons existants qui sont très exigus, ainsi que d'en construire de nouveaux dans les appartements situés au rez-de-chaussée supérieur des trois immeubles et au 5<sup>ème</sup> étage du bâtiment Cernil-Antoine 29. Toutefois, ce dernier point devra encore faire l'objet d'un examen de détail par le service d'urbanisme quant aux conditions de réalisation de ces futurs balcons. A défaut de pouvoir les créer dans le respect des normes, nous ferons l'économie de ce poste.

En ce qui concerne les travaux intérieurs, il est prévu de refaire complètement les installations électriques pour les rendre conformes aux normes OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension), d'installer de nouveaux radiateurs dans toutes les pièces, principalement dans les cuisines et salles de bains qui en sont dépourvues,

de moderniser les salles de bains par la pose de baignoires murées, de faïences jusqu'alors inexistantes, ainsi que par l'installation de lavabos et de WC monobloc. Il est envisagé également de supprimer les anciens éviers en grès et les égouttoirs en zinc dans les cuisines, de poser des agencements modernes avec appareils électroménagers simples, ainsi que de remplacer les carrelages vétustes sur les fonds des vestibules, cuisines et salles de bains. De plus, la réfection complète des peintures est prévue de même que le ponçage et la vitrification de tous les parquets des chambres qui sont en bois massif.

Dix logements ont déjà subi des rénovations intérieures ces dernières années et ne seront dès lors que partiellement transformés, principalement en ce qui concerne le chauffage, l'agencement de la cuisine et la production d'eau chaude générale. Dans certains cas possibles, il sera procédé à la réunion de deux appartements sur le même palier afin de créer de grands logements de 6 pièces destinés à accueillir des familles. Financièrement, le coût n'est pas plus élevé, car le coût de la réunion de deux appartements est compensé par le fait que l'on ne crée qu'une cuisine et qu'une salle de bains par logement de 6 pièces. De plus, l'exercice permet d'améliorer la mixité des locataires à l'intérieur des immeubles. Nous avons déjà adopté cette pratique en 1993 et en 1998 pour certains logements lors de la rénovation des immeubles République 1 à 13 et Philippe-Henri-Matthey 23 à 31, dont les montants des investissements se sont élevés globalement à CHF 5'966'000.—, respectivement à CHF 4'960'000.—. Or, ces appartements ont très facilement trouvé preneurs et leur taux de vacances depuis leur rénovation est pratiquement nul.

Dans les immeubles concernés par le présent rapport, actuellement, cinq appartements sont vacants, deux à Cernil-Antoine 27 et trois à Cernil-Antoine 29.

#### **4) Evaluation des coûts**

##### ***Travaux extérieurs***

1. Toiture :
  - Remise en état de la couverture en tuiles
  - Remplacement de l'ensemble des ferblanteries
  - Isolation du plancher des combles
  - Pose de capteurs solaires pour la production d'eau chaude générale

CHF 465'200.—
  
2. Façades et cheminées :
  - Rhabillage des crépis et réfection complète de la peinture, échafaudages compris
  - Remplacement de l'ensemble des fenêtres et volets

CHF 553'000.—  
CHF 320'000.—

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| 3. Agrandissement des balcons existants et construction de nouveaux balcons au rez-de-chaussée supérieur et au 5ème étage de l'immeuble Cernil-Antoine 29 | CHF | 468'000.— |
| 4. Aménagements extérieurs, travaux de terrassement relatifs à la réfection de l'introduction de l'eau  | CHF | 20'000.—  |

### **Travaux intérieurs**

- |   |     |             |
|---|-----|-------------|
| 5. Mise en conformité de toutes les installations électriques<br>Réfection des installations de chauffage ainsi que pose de radiateurs dans les cuisines et salles de bains, y compris travaux de ventilation | CHF | 629'000.—   |
| 6. Agencement des cuisines<br>Remplacement des installations sanitaires   | CHF | 678'000.—   |
| 7. Travaux de menuiserie et serrurerie intérieurs<br>Remplacement des carrelages et pose de nouvelles faïences  | CHF | 226'000.—   |
| 8. Ponçage et vitrification des parquets<br>Réfection des peintures intérieures   | CHF | 590'000.—   |
| 9. Honoraires d'architectes et d'ingénieur + frais  | CHF | 443'000.—   |
| 10. Taxe de raccordement de l'eau   | CHF | 15'000.—    |
| 11. Indexation des coûts à l'évolution de l'indice des constructions 2007-2009  | CHF | 221'000.—   |
| 12. Divers et imprévus  | CHF | 70'000.—    |
| Total des travaux, TVA incluse  | CHF | 4'698'200.— |

**Arrondi à CHF 4'700'000.—**

### **5) Indications financières**

Estimation cadastrale globale	CHF	2'055'000.—
Valeur au bilan au 31.12.2007	CHF	1'130'342.—
Revenu locatif annuel (au 31.08.2008)	CHF	174'420.—

## **6) Répercussion sur les loyers**

L'adaptation des locations a été déterminée sur la base du montant de CHF 2'350'000.— représentant 50% de l'investissement total, le solde de CHF 2'350'000.— étant considéré comme des travaux d'entretien courant qui ne sont pas du tout rentabilisés. Cette adaptation a été calculée conformément aux dispositions prévues par l'article 269a, lettre b, du code des obligations et l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF du 28 novembre 2007). Ces articles stipulent expressément :

*Article 269a, lettre b, CO.*

*"Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui notamment :*  
*b) sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;"*

*Article 14 OBLF.*

*Prestations supplémentaires du bailleur*

*"Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a, lettre b, du code des obligations, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par **d'importantes réparations** sont considérés, à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values.*

*Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :*

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;*
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ;*
- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques ;*
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ;*
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.*

*Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état actuel de la chose louée.*

*Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives*

*lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.*

*Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur."*

Compte tenu de l'application de cette procédure, les locations seront augmentées comme suit :

<b>Type de logement</b>	<b>Ancien loyer net sans charges (moyenne)</b>	<b>Loyer après transformations charges non comprises</b>
3 pièces	CHF 417.—	CHF 817.—
3,5 pièces	CHF 430.—	CHF 870.—
6 pièces	CHF 847.—	CHF 1'687.—

Les charges (chauffage et eau) sont estimées entre CHF 130.— à CHF 150.— par mois pour les 3 - 3,5 pièces et à CHF 280.— pour les 6 pièces, peut-être moins en fonction de l'économie réalisée par la production de l'eau chaude sanitaire par les capteurs solaires et par les travaux d'isolation prévus.

## **7) Occupation de l'immeuble**

Une pratique communément admise fixe la charge de loyer supportable à 25% du revenu imposable pour l'impôt fédéral direct (IFD). Malgré le caractère approximatif que peut revêtir une telle norme, nous l'avons retenue pour apprécier la situation financière des locataires qui occupent les immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13. Nous avons encore atténué cette norme et pris en considération le taux de 20% du revenu IFD. En application de ce principe, les locataires qui occupent un appartement de 3 ou 3½ pièces et dont le revenu est inférieur à CHF 56'800.— ou CHF 61'200.— par an, sont au nombre de 11. Parmi eux, un certain nombre (encore à déterminer) est vraisemblablement au bénéfice des prestations complémentaires de l'AVS. Ce sont donc ces dernières qui couvriront la hausse de loyer. Il va de soi que nous prendrons les contacts nécessaires pour identifier les locataires concernés et les aider à entreprendre les démarches qui leur permettront d'obtenir cette aide supplémentaire.

Il resterait ainsi moins de 11 locataires pour qui la hausse de loyer qui résultera de ces travaux peut être considérée comme difficile à supporter pour diverses raisons. Des solutions peuvent cependant être trouvées,

mais nous ne pouvons pas examiner ici dans le détail les mesures à prendre sans dévoiler publiquement des faits qui touchent à la sphère privée des personnes.

Nous pouvons également, pour les locataires qui le souhaiteraient, leur proposer une solution de relogement dans les immeubles communaux, sans compter qu'il existe aujourd'hui bon nombre d'appartements à louer sur le marché immobilier à La Chaux-de-Fonds.

Enfin, comme les travaux envisagés à l'intérieur des appartements peuvent être réalisés dans un délai de 6 à 8 semaines par logement, nous considérons que les locataires qui accepteront de rester dans l'immeuble et de supporter les nouvelles conditions de location pourront réintégrer leur appartement après rénovation, moyennant la remise de deux mois de loyer durant les travaux.

## **8) Conséquences sur les finances**

Le projet figure au budget 2008 des crédits à solliciter pour un montant de 3,610 millions de francs, dont 3 millions à dépenser en 2008. Compte tenu de la date à laquelle cette demande vous est soumise, une part inférieure à celle budgétée viendra grever le compte d'investissements 2008.

L'investissement total est supérieur au montant imaginé lors de l'élaboration du budget notamment du fait de l'évolution des prix de la construction depuis l'élaboration des devis (CHF 221'000.—), de la décision de modifier les balcons pour mieux répondre à la demande actuelle dans ce domaine (CHF 468'000.—) et en raison des améliorations énergétiques qui ne figuraient pas dans les travaux initialement prévus (CHF 260'000.—). Le Conseil communal est toutefois convaincu que l'entier de l'investissement – d'un montant comparable à ceux effectués il y a une dizaine, respectivement une quinzaine d'années dans les rénovations citées plus haut – est justifié pour mettre sur le marché des appartements répondant à une réelle demande et dont la consommation énergétique aura été abaissée.

### **8.1. Frais financiers**

Comme mentionné plus haut, l'estimation cadastrale, avant travaux, est de CHF 2'055'000.—, alors que la valeur au bilan du bâtiment est de CHF 1'130'342.— au 31.12.2007, soit un "suramortissement actuel" de CHF 924'658.—. Les travaux vont en outre générer une augmentation de la valeur cadastrale.

Nous pouvons toutefois avancer que seuls CHF 3'775'342.— (soit CHF 4'700'000.— moins CHF 924'658.—) au maximum, au lieu de CHF 4'700'000.—, devront être amortis, puisqu'il est possible de n'amortir les immeubles locatifs que jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale.

La charge annuelle moyenne pour la Ville serait ainsi de :

- amortissement :  
CHF 3'775'342.— \* taux moyen 6.25 % CHF 235'959.—
  - intérêts à 3.5 % (taux moyen des emprunts de la Ville) sur la moitié de l'investissement CHF 82'250.—
- Soit une charge annuelle moyenne de CHF 318'209.—**

## 8.2 Recettes

Les recettes supplémentaires représentent un montant global de CHF 85'572.— qui sera perçu sous forme d'augmentation des loyers des 26 appartements rénovés. (voir chapitre 6 mentionné ci-dessus)

**Montant demeurant à charge de la Ville CHF 232'637.—**

Des démarches seront entreprises visant à obtenir des subventions de la part du Canton, à la fois sous l'angle de la politique d'incitation à la rénovation de logements anciens et de la politique énergétique, notamment pour la pose des capteurs solaires. Les subventions éventuelles obtenues de l'Etat viendront en déduction du crédit sollicité.

## 9) Conséquences sur les ressources humaines

Depuis le mois de mai de cette année et en raison de plusieurs nouvelles tâches qui ont été confiées à la gérance communale (gestion du complexe des Abattoirs, de tous les logements meublés remis par HNE, mise en valeur et gestion des logements du Paddock et de Chemin-Perdu, soit 45 appartements, reprise de 3 mandats confiés jusqu'à présent à des gérances privées, vente du vin de la Ville, etc.) l'effectif de la gérance a été renforcé par l'engagement d'un second collaborateur technique à 100 %. Dès lors, si votre Conseil accepte le présent rapport et la demande de crédit y relative, la gérance étudiera la possibilité d'assurer elle-même et avec le concours d'autres services de la Ville le suivi du chantier de rénovation des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 jusqu'à l'achèvement des travaux, et de faire ainsi économiser à la Ville tout ou partie des frais d'architecte estimés à CHF 443'000.—. Une analyse de l'organisation, des ressources et des prestations de la gérance doit néanmoins encore être menée dans ce but.

## 10) Rapprochement et collaboration avec Le Locle

Le projet concerne exclusivement le patrimoine chaux-de-fonnier de sorte qu'il n'a pas été évoqué entre les autorités des deux Villes.

## **11) Éléments relatifs au développement durable**

Outre le fait de conserver la valeur du capital investi dans les immeubles précités, leur rénovation et la transformation de quelques appartements en logements de plus grande taille amélioreront durablement les conditions d'habitat des locataires et contribueront à ajuster l'offre des logements communaux à la demande observée tout en participant à la réalisation d'une meilleure mixité sociale. Les travaux d'isolation et la production d'eau chaude par capteurs solaires permettront de réaliser des économies d'énergie et de réduire les frais accessoires à la charge des locataires. Enfin, en intervenant dans une période où un ralentissement des investissements privés dans le secteur du bâtiment risque de se faire sentir, les travaux envisagés contribueront à soutenir le niveau d'activité de la région dans ce domaine.

En contribuant ainsi à des objectifs d'ordre sociaux, environnementaux et économiques, le projet s'inscrit parfaitement dans la perspective du développement durable.

## **12) Conclusion**

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir approuver la rénovation du groupe d'immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 en votant l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

La chancelière  
Muriel Barrelet

**Annexes** : plans et coupes des immeubles

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

Vu un rapport du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.-** Un crédit de CHF 4'700'000.— est accordé au Conseil communal pour le financement de la rénovation et la transformation des immeubles Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13.

**Article 2.-** Ce crédit figurera au compte des investissements.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires à cet investissement.

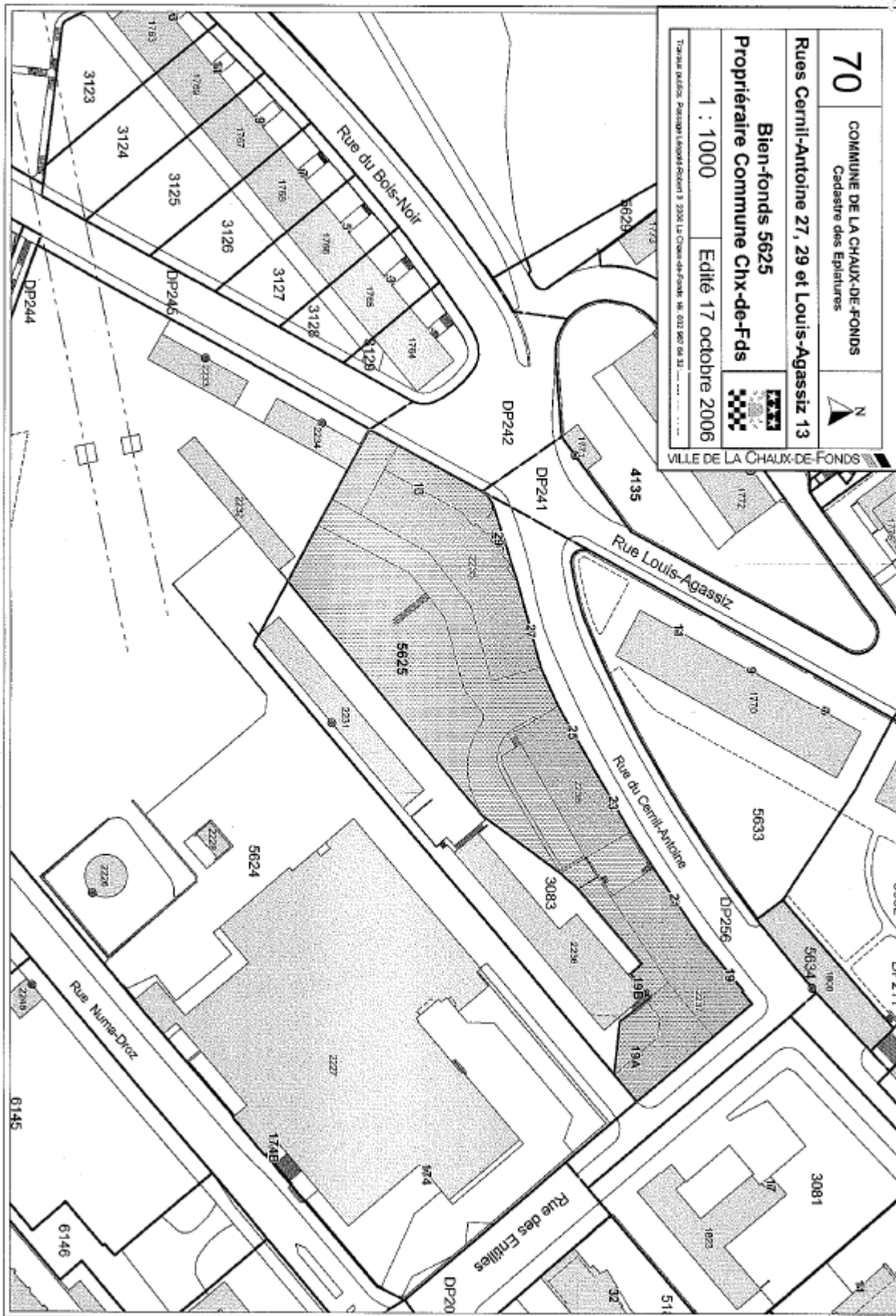
**Article 4.-** L'investissement sera amorti au taux annuel de 6.25 %.

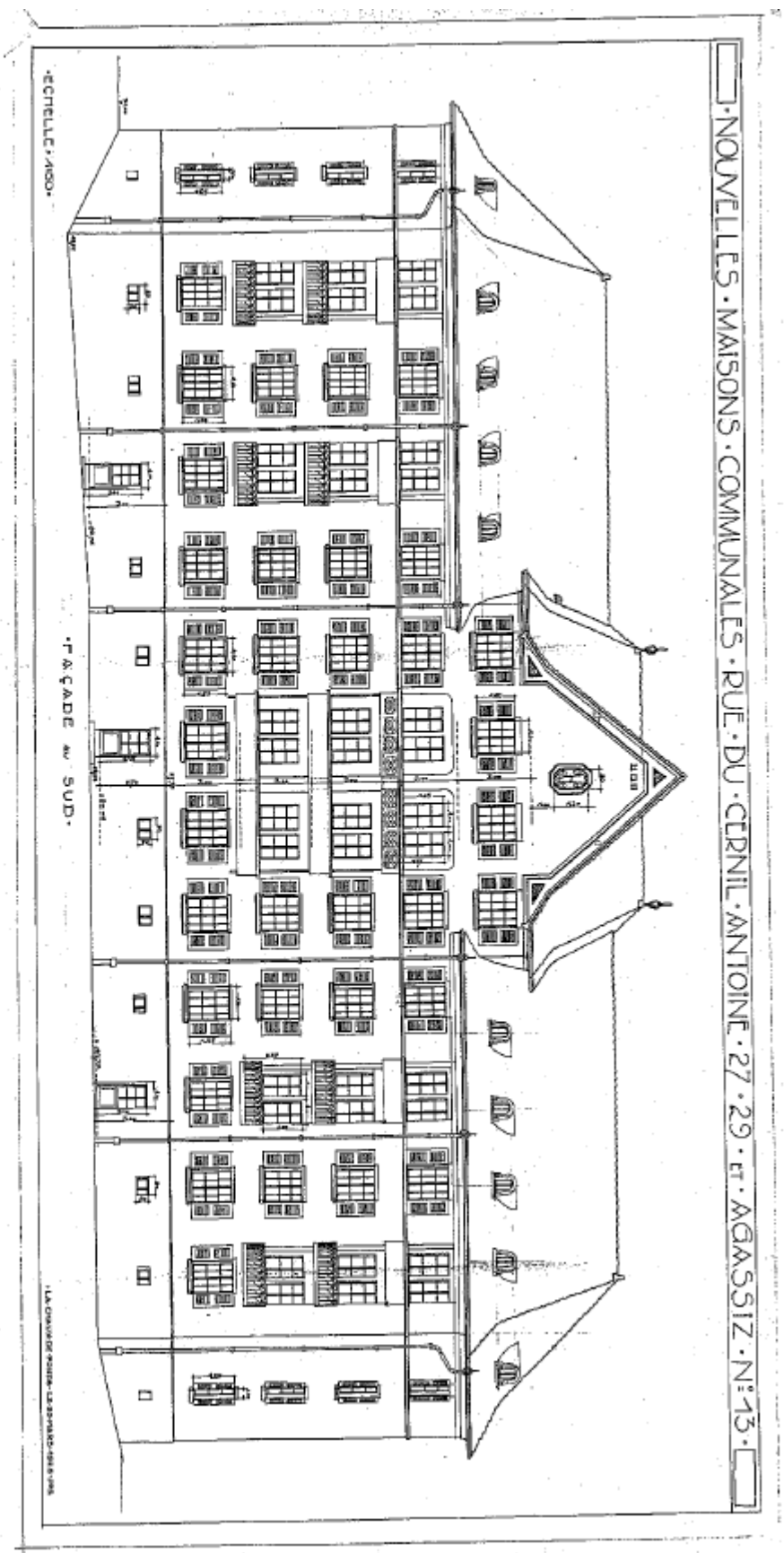
**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

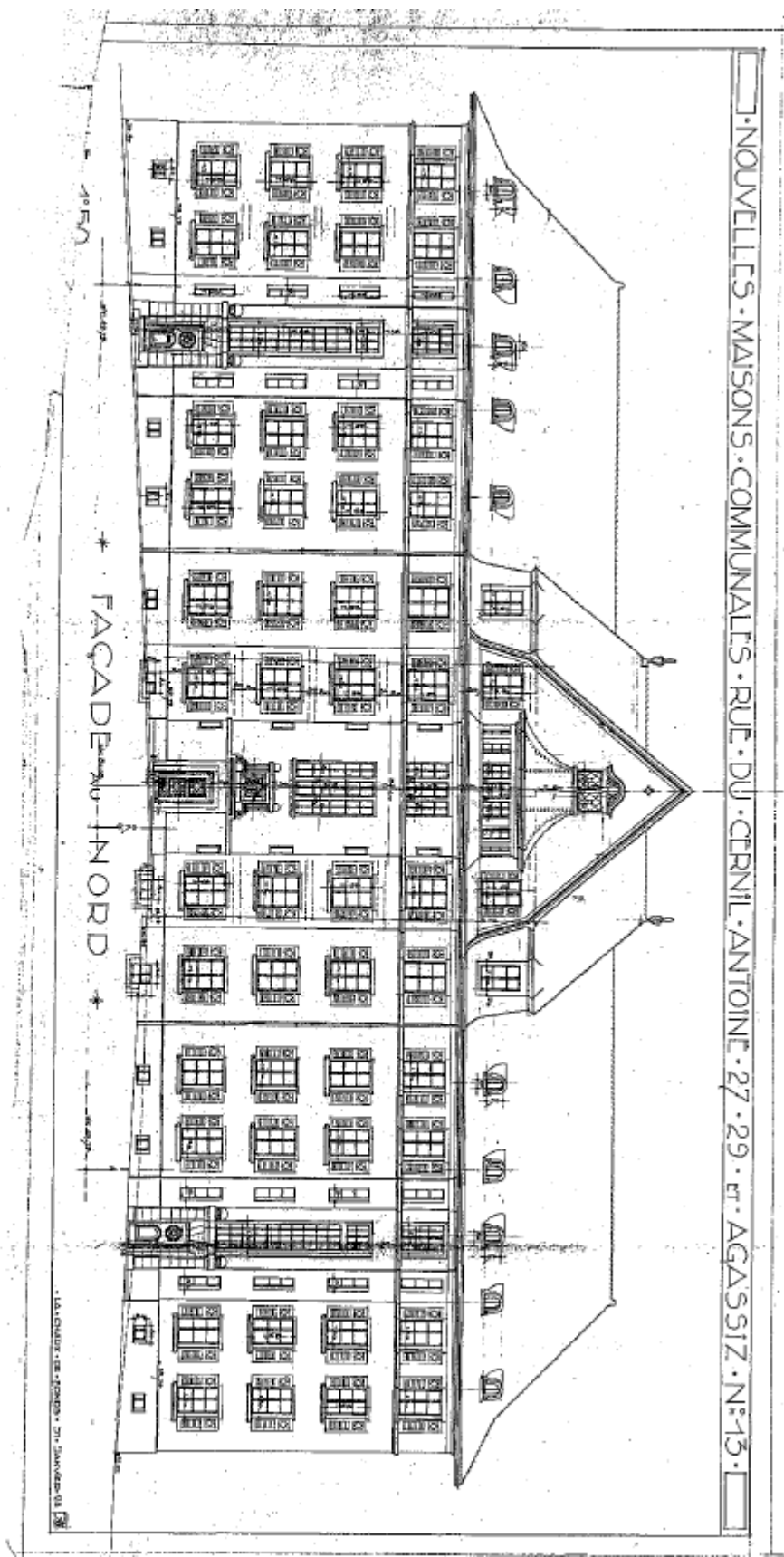
AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lagger

Le secrétaire  
Cyril Pipoz



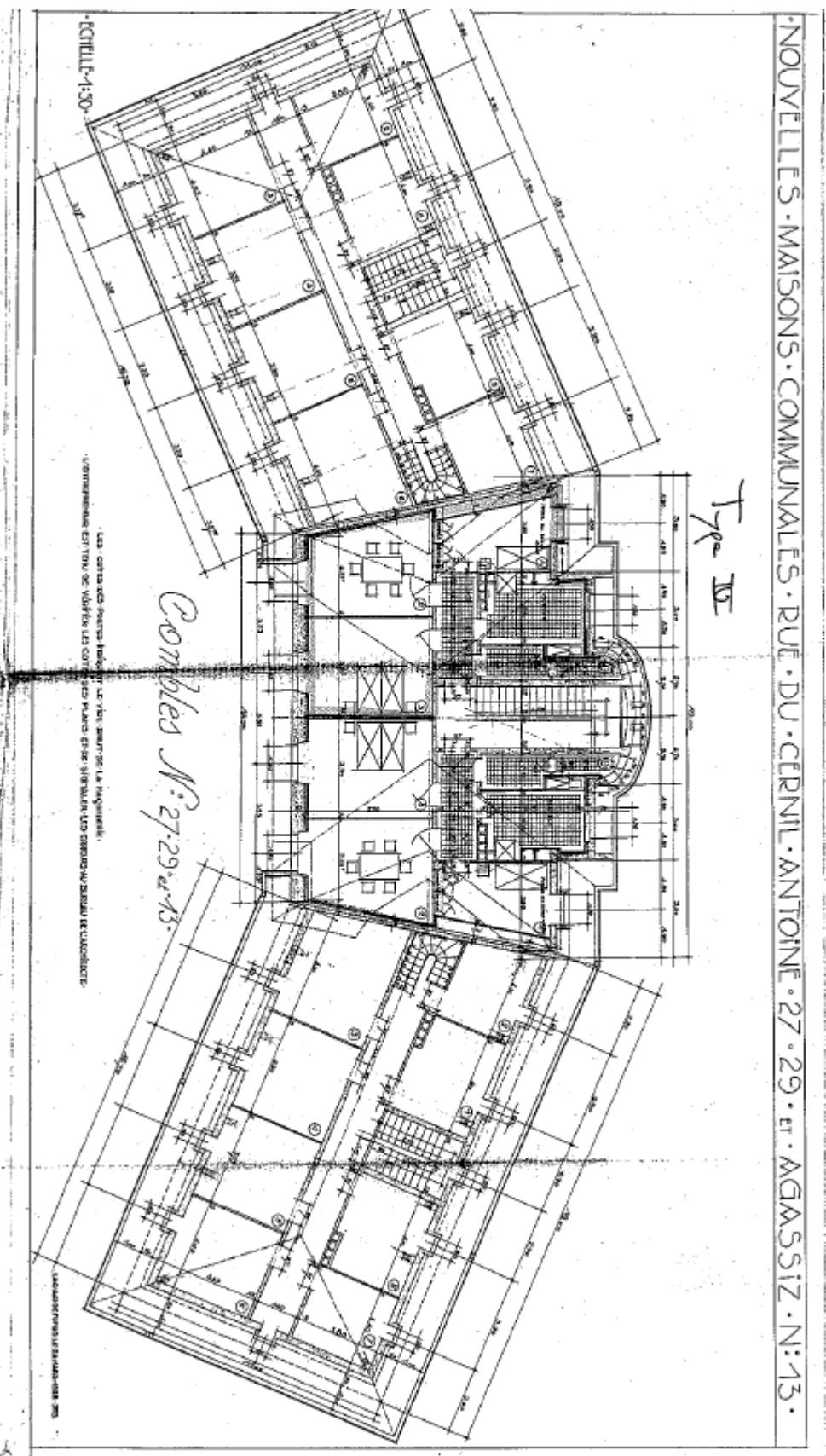












NOUVELLES MAISONS COMMUNALES RUE DU CERUIL ANTOINE 27.29 et AGASSIZ N:13.

Type III

Complex N° 27.29 et 13.

Echelle 1:30

Les cotes des ouvertures sont les plus grandes. Les cotes des murs et des poteaux au-dessus de la cote de construction.

3