



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

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à l'acquisition de l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse,  
sis rue du Doubs 34

(du 15 janvier 2003)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

#### 1. Introduction

L'Auberge de Jeunesse de La Chaux-de-Fonds existe depuis 1934. Au début des années 1980, elle a subi une grande transformation afin de mettre à disposition quelques 80 lits et totaliser selon les années entre 4'000 et 7'000 nuitées.

Du point de vue historique, la Ville de la Chaux-de-Fonds a toujours soutenu l'Auberge de Jeunesse, notamment en lui octroyant un prêt hypothécaire dont le solde est de CHF 112'000.- au 31.12.2002.

A la fin de l'année 2001, le Conseil communal a été informé par la Fondation Suisse pour le Tourisme Social que l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses prévoyait de fermer l'Auberge de Jeunesse de La Chaux-de-Fonds. En effet, les comptes sont devenus fortement déficitaires depuis un certain nombre d'années et le nombre de nuitées n'a cessé de diminuer.

Relevons que depuis plusieurs années, l'Auberge de Jeunesse de la Ville de La Chaux-de-Fonds ne figure plus dans le guide des Auberges de Jeunesses Suisses.

Compte tenu du fait que la Fondation Suisse pour le Tourisme Social (ci-après: "la Fondation") ne peut contracter aucun bail à loyer à long terme avec d'autres milieux que celui des Auberges de Jeunesse Suisses, elle doit vendre l'immeuble et réinvestir le capital dans d'autres Auberges de Jeunesse. Une solution sous la forme de location n'est donc pas possible.

Au cours de l'année 2002, l'Auberge de Jeunesse a été louée à l'organe central du service civil qui y a logé des personnes accomplissant un service civil, engagées dans le cadre de l'Expo 02.

La Ville de La Chaux-de-Fonds perd ainsi une importante offre touristique pour les voyageurs ne disposant pas de beaucoup de moyens financiers, soit les jeunes touristes, familles, classes d'écoles, etc. de passage.

D'autre part, l'Auberge de Jeunesse accueille depuis plusieurs années un jardin d'enfants, qui doit libérer ces locaux puisque l'immeuble sera vendu à un tiers. La Direction de l'Ecole enfantine a reçu une lettre de résiliation pour le 31.12.2002. Une demande de prolongation a ensuite été effectuée afin de reporter le terme du bail au 31.07.2003, soit à la fin de l'année scolaire. Cette démarche a été acceptée par le bailleur.

Suite aux discussions entretenues entre la Fondation et le Conseil communal à fin 2001, la Fondation proposait les solutions suivantes:

- Vente de l'immeuble sans restriction d'utilisation à un acheteur privé; la gestion de l'Auberge de Jeunesse pourrait se poursuivre sur la base d'un contrat de franchise.
- Acquisition de l'immeuble par la Ville de La Chaux-de-Fonds sans restriction d'utilisation également sous la forme éventuelle d'un contrat de franchise.
- Poursuite de l'exploitation de l'Auberge de Jeunesse par les Auberges de Jeunesse Suisses à condition que le déficit d'exploitation soit couvert par des tiers.

Le Conseil communal a ensuite décidé d'acquérir cet immeuble.

## 2. Description de l'immeuble

L'immeuble est constitué d'environ 25 chambres mises en location par l'Auberge de Jeunesse, sur 3 étages. Outre les chambres, cet immeuble contient également trois salles de réunions, un appartement de fonction, un bureau, une cuisine "industrielle", une cuisine pour les hôtes, une salle à manger et un garage indépendant. Les combles représentant un espace libre important.

Un responsable de l'immeuble et de la location des chambres est employé à temps complet par l'Auberge de Jeunesse et habite l'appartement de fonction.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, d'un système de détection incendie et d'un chauffage général à mazout ancien avec production d'eau chaude générale. Il dispose de tous les équipements nécessaires à l'accueil des personnes handicapées.

Ce bâtiment ne dispose d'aucun balcon, mais bénéficie d'un jardin muni d'une rampe d'accès pour les handicapés.

L'assurance incendie de l'objet s'élève à 3.1 millions.

### 3. Démarches effectuées

Par lettre du 4 juillet 2002, le Conseil communal demande à la Fondation de lui soumettre une offre pour la vente de l'Auberge de Jeunesse.

Le 20 septembre 2002, la Fondation communique au Conseil communal qu'il estime le prix du bâtiment entre 1 et 1.2 million. Toutefois le Conseil de la Fondation décide, compte tenu du soutien historique de la Ville de La Chaux-de-Fonds, qu'il valait la peine de faire une importante concession. La Fondation soumet donc une offre préférentielle ascendant à CHF 700'000.- et demande l'abandon du prêt hypothécaire de CHF 112'000.- octroyé par la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Le délai de validité de l'offre est fixé au 31.12.2002, puis prolongé au 31.01.2003. Ensuite la Fondation vendra l'immeuble au plus offrant.

A la réception de cette offre, le Conseil communal demande à la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds (ci-après: "la CPC") d'étudier la possibilité d'acheter cet immeuble.

En date du 3 octobre 2002, la présidente, le responsable des placements et l'administrateur de la CPC, accompagnés du gérant des immeubles communaux procèdent à une visite de l'immeuble et constatent que l'immeuble est en bon état, mais nécessite les travaux importants suivants:

- Peinture intérieure (et partiellement extérieure) de l'immeuble.
- Changement des fenêtres et des volets de l'immeuble.
- Remplacement du chauffage à moyen terme.
- Réfection de tous les parquets.
- Equipement des chambres en électricité.
- Ventilation de la salle à manger/salle de réunion du rez-de-chaussée.
- Changement du mobilier.

Outre un prix d'acquisition demandé raisonnable, les responsables de la CPC relèvent que cet immeuble présente un intérêt certain comme bâtiment d'utilité mixte pour la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Toutefois, avant de prendre une décision quant à l'achat de cet immeuble, il convenait d'effectuer les démarches suivantes:

- Elaboration d'un projet d'utilisation de l'immeuble.
- Détermination des coûts de rénovation et de transformations.
- Etablissement d'une étude financière de rentabilité d'une part en fonction des travaux à entreprendre et d'autre part en fonction des charges et produits de gestion prévisionnels.

### 3.1. *Projet d'utilisation de l'immeuble*

Compte tenu du fait que l'immeuble accueille déjà un jardin d'enfants, la direction de la CPC propose l'installation d'autres jardins d'enfants. Un étage, actuellement équipé de chambres, serait destiné à une telle installation.

Cette démarche permettrait de libérer un espace important pour la Bibliothèque de la Ville dans le bâtiment No 6 du Centre Numa-Droz.

Dans le cadre du projet d'octroi de locaux supplémentaires à la Bibliothèque de la Ville, par étapes en fonction de ses besoins, il est prévu que celle-ci occupe deux classes au sous-sol du bâtiment dans lesquelles sont installés actuellement deux jardins d'enfants. Afin de compenser les locaux cédés à la Bibliothèque, le Conseil communal envisageait de rehausser le bâtiment CMND 2 pour créer deux salles de classes. Le coût de ces travaux sont devisés à CHF 715'380.-. Si la Ville acquiert l'Auberge de Jeunesse, le coût susmentionné peut être évité.

A la suite de la proposition de la CPC, la Direction de l'Ecole enfantine est consultée afin de mettre au point un projet d'utilisation du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble pour la mise en place de deux jardins d'enfants et définir les travaux de transformations qu'il conviendrait de mener.

Compte tenu de la configuration actuelle de l'immeuble, les autres étages, munis de sanitaires collectifs, pourraient difficilement trouver une autre affectation que la mise à disposition de chambres à des vacanciers ou des étudiants. Il serait en effet très onéreux de transformer ces étages en appartements puisqu'il n'y a par exemple qu'un point d'eau par étage et l'équipement électrique est extrêmement rudimentaire.

Dans le cadre du projet, il est donc décidé de maintenir un système de location de chambres (environ 15) dans cet immeuble. D'autre part, pendant les périodes de vacances, il est envisagé de louer les chambres à des vacanciers de passage selon le système offert par l'Auberge de Jeunesse.

Le projet prévoit également de louer ponctuellement le local de réunion et la cuisine du rez-de-chaussée à des sociétés ou personnes privées.

L'appartement de fonction serait conservé dans la mesure où la présence d'une personne sur place s'avérerait nécessaire.

Afin d'évaluer la demande en ce qui concerne la location de chambres à des étudiants, une étude est menée par l'administrateur de la CPC et les établissements suivants sont contactés:

- La Haute Ecole d'Arts appliqués.
- Le CIFOM.
- La HEP Bejune.
- Le Lycée Blaise Cendrars.
- Le Centre Pierre Coullery.
- L'Ecole d'ingénieurs au Locle.
- La Maison des jeunes.
- Le Foyer des étudiants de l'Angelus au Locle.
- La Cité universitaire à Neuchâtel.

Ces contacts ont permis de fournir aux responsables de la CPC un certain nombre de renseignements utiles à l'analyse financière notamment.

En ce qui concerne l'évaluation de la demande de location de chambres d'étudiant, il est ressorti de l'enquête que la demande est modeste. Plusieurs établissements ne connaissent pas d'étudiant intéressé par une telle offre. Compte tenu de son prochain développement le Centre Pierre Coullery est quant à elle vivement intéressée.

### 3.2. Coûts de rénovation et de transformations

Compte tenu du projet d'utilisation de l'immeuble décrit ci-dessus, il convient d'effectuer les travaux suivants, devisés par des entreprises de la Ville aux montants ci-dessous:

|                                  |            |                  |
|----------------------------------|------------|------------------|
| - Peinture                       | CHF        | 105'000.-        |
| - Maçonnerie                     | CHF        | 80'000.-         |
| - Sanitaires                     | CHF        | 5'000.-          |
| - Ventilation du rez-de-chaussée | CHF        | 25'000.-         |
| - Réfection des parquets         | CHF        | 30'000.-         |
| - Electricité                    | CHF        | 25'000.-         |
| - Mobilier                       | CHF        | 30'000.-         |
| <b>Total</b>                     | <b>CHF</b> | <b>300'000.-</b> |

D'autre part, il conviendrait à moyen terme de prévoir les travaux suivants:

|                             |            |                  |
|-----------------------------|------------|------------------|
| - Fenêtres et volets        | CHF        | 160'000.-        |
| - Remplacement du chauffage | CHF        | 35'000.-         |
| <b>Total</b>                | <b>CHF</b> | <b>195'000.-</b> |

### 3.3. Etude financière de rentabilité pour la CPC

Sur la base des coûts d'acquisition, des coûts de rénovation et de transformations, des renseignements obtenus auprès des institutions ci-avant et des comptes 2001 de l'Auberge de Jeunesse, une étude de rentabilité a été effectuée.

Le prix d'acquisition, de rénovation et de transformation est établi de la manière suivante:

|                                  |            |                    |
|----------------------------------|------------|--------------------|
| - Prix de vente                  | CHF        | 700'000.-          |
| - Hypothèque auprès de la Ville  | CHF        | 112'000.-          |
| - Coûts à court terme selon 3.2. | CHF        | 320'000.-          |
| - Coûts à moyen terme selon 3.2. | CHF        | 195'000.-          |
| - Frais d'acquisition            | CHF        | 30'000.-           |
| <b>Total</b>                     | <b>CHF</b> | <b>1'357'000.-</b> |

Compte tenu des renseignements à notre disposition, un certain nombre d'hypothèses ont été fixées afin d'établir les charges et produits annuels d'un tel projet. Dans cette approche, les hypothèses suivantes ont été retenues:

- Prix de location mensuel de la chambre fixé à CHF 200.-.
- Taux d'occupation des chambres estimé à 70 %.
- Loyer mensuel au m<sup>2</sup> pour les jardins d'enfants s'élevant à CHF 10.- (prix actuel du jardin d'enfants installé à l'Auberge de Jeunesse).
- Loyer mensuel de l'appartement de fonction de 4 pièces fixé à CHF 1'200.- par mois.
- Prix de location des locaux du rez-de-chaussée estimé à CH 200.- par jour.
- Les locaux du rez-de-chaussée seraient loués quelques 50 fois par année.

Le rendement brut de l'immeuble a ainsi été calculé à **6.6 %** de l'investissement et le rendement net à **1.5 %**.

### 3.4. Conclusions pour la CPC

Le taux de rendement net de 1.5 % est nettement insuffisant pour la CPC puisqu'il est inférieur au taux d'intérêt technique de 4 % exigé pour les placements de la CPC.

Le responsable des placements de la CPC, l'administrateur de la CPC et le gérant des immeubles recommandent donc à la CPC de ne pas procéder à l'achat de cet immeuble.

Dans sa séance du 8 janvier 2003, le Conseil communal prend acte de la position de la CPC et propose que la Ville de La Chaux-de-Fonds finance le déficit de rendement par rapport au taux d'intérêt technique sous la forme d'une convention entre les deux parties. Il demande à ce que le Comité de la CPC décide d'acheter l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse.

Le Comité de la CPC est convoqué le 14 janvier 2003 et fait part de sa position résumée ci-après:

- Le Comité de la CPC comprend et partage vivement l'intérêt de la Ville de La Chaux-de-Fonds pour cet immeuble d'utilité mixte mais estime que l'achat de ce bâtiment est de la compétence du Conseil Général.
- Compte tenu de la particularité de l'utilisation de cet objet immobilier, plusieurs membres du Comité de la CPC estiment qu'il conviendrait de négocier le prix à la baisse.
- Malgré la conclusion d'une convention garantissant par la Ville un rendement à la CPC égal au taux d'intérêt technique de 4 %, la CPC ne souhaite pas acquérir cet immeuble dans la mesure où cette garantie pourrait à terme être remise en question.
- Certains membres du Comité de la CPC émettent un certain nombre de doutes par rapport au taux d'occupation des chambres estimé à 70 %.

Au vote, le Comité décide par 10 voix contre 8 de ne pas entrer en matière pour l'acquisition de cet objet.

### 4. Intérêts pour la Ville de La Chaux-de-Fonds d'acquérir l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse

La Ville de La Chaux-de-Fonds n'est pas soumise aux mêmes règles que la CPC en matière de rendement et il convient d'apprécier la situation de manière plus générale et sous un angle quelque peu différent.

En effet, tout d'abord relevons que le prix de CHF 812'000.- demandé pour l'acquisition de ce bâtiment est intéressant en comparaison d'objets de dimension similaire et dans le sens d'une mise à disposition de services au public à des prix abordables.

Pour la Ville de La Chaux-de-Fonds, compte tenu des taux actuels d'intérêts sur le marché des capitaux, d'environ 3 % à 10 ans, le projet présenterait un excédent annuel de charges de l'ordre de CHF 20'000.-, soit 1.5 % du coût de l'investissement.

Il convient également de noter que la mise à disposition de locaux pour y installer deux jardins d'enfants permettrait de résoudre une demande d'espaces supplémentaires de la Bibliothèque de la Ville. Pratiquement on transférerait les deux jardins d'enfants du bâtiment No 6 du Centre Numa-Droz à l'Auberge de Jeunesse et la Bibliothèque de la Ville récupérerait les locaux laissés ainsi vacants.

Le fait d'installer trois jardins d'enfants dans le bâtiment de l'Auberge de Jeunesse permettrait de créer des synergies et un fonctionnement intéressant cautionné par la Direction des Ecoles enfantines.

Bien que la demande de location de chambres d'étudiant ne soit pas très importante selon les indications reçues, il faut relever que le Centre Pierre Coullery pourra probablement y placer un certain nombre d'étudiants. Une démarche "marketing" conséquente auprès de toutes les institutions et organismes concernés de près ou de loin serait le cas échéant effectuée.

Compte tenu de l'utilisation mixte prévue de ce bâtiment (chambres – jardin d'enfants – local cuisine/salle de réunion), les problèmes du faible nombre de nuitées rencontré par l'Auberge de Jeunesse seraient ainsi réduits et d'autres sources de revenus pourraient être trouvées.

Au niveau touristique, la Ville de La Chaux-de-Fonds pourrait mettre à disposition des mêmes personnes qui fréquentent l'Auberge de Jeunesse actuelle, des chambres d'un confort raisonnable ce qui contribuerait à promouvoir l'attractivité touristique de la Ville.

Le fait de pouvoir mettre à disposition des chambres à des étudiants pendant les périodes scolaires, et proposer un gîte à des personnes de passage dans les mêmes chambres pendant les vacances, représentent une utilisation rationnelle du bâtiment. Elle permet également aux étudiants concernés de ne pas devoir louer des locaux qu'ils n'occupent pas pendant les vacances.

Il est clair que si la demande pour la location de chambres devait ne pas être aussi importante que prévu, des salles de classe ou de réunion par exemple pourrait être aménagées dans une partie du bâtiment à des coûts raisonnables.

En ce qui concerne la salle de réunion/cuisine du rez-de-chaussée (environ 60 places), la demande pour de tels locaux, de grandeur moyenne, disposant d'une cuisine "industrielle", est importante dans notre Ville et cette mise à disposition trouverait certainement un écho très favorable.

## 5. Conclusions

L'immeuble de l'Auberge de Jeunesse présente un intérêt certain pour la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Le coût d'acquisition de **CHF 842'000.-** (CHF 700'000.- de prix d'acquisition, CHF 30'000.- de frais d'acquisition et CHF 112'000.- d'abandon d'hypothèque) est intéressant par rapport au marché. Dans la mesure du possible, il sera toutefois négocié à la baisse par le Conseil communal.

Le coût des travaux de rénovation et transformations s'élève au total à **CHF 495'000.-**.

Pour des raisons de contrainte de rentabilité la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de la Chaux-de-Fonds n'est pas entrée en matière pour l'acquisition de l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse.

Compte tenu des avantages importants que procurerait à la Ville de la Chaux-de-Fonds l'acquisition de l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse, nous espérons que le Conseil général approuvera l'acquisition de ce bâtiment et les travaux de rénovation et de transformations y relatifs.

Par conséquent, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, d'accepter l'arrêté suivant :

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

Vu un rapport du conseil communal

a r r ê t e :

**Article premier.-** Un crédit de CHF 730'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition de l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse, sis rue du Doubs 34.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à renoncer au remboursement du prêt hypothécaire de CHF 112'000.- concernant l'immeuble de l'Auberge de Jeunesse en faveur de la Ville de la Chaux-de-Fonds

**Article 3.-** Un crédit de CHF 495'000.- est accordé au Conseil communal pour effectuer les travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble sis rue du Doubs 34.

**Article 4.-** Les dépenses de CHF 730'000.- et CHF 495'000.- seront amorties respectivement aux taux de 2 % et 10 %.

**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il est notamment autorisé à effectuer toutes les démarches relatives à la signature des actes notariaux.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :

Chs Augsburgers

La Secrétaire :

C. Stähli-Wolf