



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport d'information du Conseil communal

relatif à l'analyse du parc immobilier locatif de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant être proposés à la vente

(du 10 octobre 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Précédentes décisions du Conseil général

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées.

Le 22 octobre 2008, le Conseil général acceptait, par 24 voix et 6 oppositions, un crédit de CHF 4'700'000.- pour la rénovation et la transformation des immeubles sis rue Cernil-Antoine 27-29 et Louis-Agassiz 13 (PV n°5, pages 299 ss). Ces travaux d'importance touchent maintenant à leur fin.

Le parc immobilier géré par la gérance communale

La gérance communale s'occupe des bâtiments locatifs et places de stationnement appartenant à la Ville que ce soit en mains propres ou au travers de ses sociétés immobilières. Elle gère donc plus de 750 appartements et près de 650 garages et places de parc.

A cette activité s'ajoutent la location des salles communales ainsi que la gestion des domaines et des bâtiments d'utilité mixte.

Elle a aussi mandat de gérer, pour prévoyance.ne (Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel), 760 logements et plus de 400 places de stationnement et garages. Grâce à ce mandat, le portefeuille immobilier permet des économies d'échelle et donne à la gérance une taille critique lui permettant une gestion du parc au travers d'outils professionnels.

La gérance communale possède deux secteurs : l'un, technique, qui s'occupe de tous les travaux d'entretien. Pour les chantiers d'importance, la gérance bénéficie de l'appui du Service d'architecture et bâtiments. L'autre, administratif, qui se charge des relations avec les locataires ainsi qu'avec les candidats locataires. Ce secteur s'occupe également des mises en location d'objets neufs et des relations avec son mandant, prévoyance.ne.

Le tout est supervisé par le chef de service et l'administrateur du dicastère Economie, Urbanisme et Relations Extérieures (EURE) avec l'appui du Service économique par son secteur immobilier.

L'activité comptable, assurée au travers du système SAP RE, a été intégrée l'année dernière à la comptabilité communale (Service financier) afin de trouver des synergies ainsi que des suppléances dans ce domaine spécifique.

La stratégie du parc immobilier de la Ville est réalisée en grande partie par le Service économique qui peut se reposer sur ses connaissances du marché et les liens qu'il entretient avec les acteurs et investisseurs privés.

Cette stratégie est discutée au sein du comité de pilotage "stratégie immobilière" regroupant : le conseiller communal en charge de la gérance, le chef du Service de la gérance, le chef du Service d'architecture et des bâtiments, l'administrateur du dicastère en charge de la gérance et le chargé de la promotion immobilière et commerciale du Service économique.

Ce comité fait partie des outils mis en place depuis l'année dernière afin d'orienter de façon globale et cohérente l'évolution du parc immobilier de la Ville, de rendre plus performante la gestion des grands travaux et la planification des investissements du parc immobilier de la Ville.

Outils d'analyse du parc mis en place

Depuis plusieurs années, les services de l'administration ont mis en place différents systèmes afin de pouvoir analyser le parc immobilier à un moment T, mais surtout afin que cette analyse puisse ensuite être répétée de manière régulière et aisée et refléter ainsi une évolution. Il s'agit de préciser ici que ces analyses sont effectuées uniquement pour le parc immobilier de la Ville en tant que propriétaire. Prévoyance ne effectue des analyses sur ses immeubles au travers de ses services internes.

Le premier travail a été de systématiser le suivi des logements vacants de façon mensuelle. Le taux de vacance (logements libres à louer) moyen pour l'année 2011 pour le parc appartenant à la Ville était de 1.2% (ce taux était de 1.9% en 2011 au niveau du territoire chaux-de-fonnier). Le taux de vacance dans les immeubles communaux a baissé depuis le début de l'année à 0.9% (le taux de vacance pour La Chaux-de-Fonds en 2012 est de 1.71%).

De plus, ce suivi permet également d'être plus attentif aux appartements en travaux afin de faire augmenter le taux d'occupation (totalité des appartements moins appartements vacants et appartements en travaux). Le taux d'occupation moyen des immeubles communaux est de 95%, ce qui est conforme aux parcs immobiliers de cette importance.

Le taux de vacance, malgré son faible niveau, peut cacher de forts taux de mutation. De ce fait, le taux de rotation des locataires par immeuble est maintenant calculé annuellement. Il s'élève, pour 2011, à 10% alors qu'il était en moyenne de 14% entre 2000 et 2010 (ces taux ne tiennent pas compte des mutations pour les places de stationnement). Ce taux démontre la masse de travail conséquente que doit absorber la gérance en termes administratifs uniquement pour les relocations. Toutefois, ces chiffres sont dans les faits très bons. En effet, une étude de 2011, de l'entreprise Homegate, démontrait que le taux moyen de mutation dans le canton de Neuchâtel était de 13.4% et qu'il était dans la moyenne suisse.

Ces taux de mutations par immeuble donnent des indications intéressantes. Si le taux est haut, il s'agit de se poser des questions : aménagement des logements, problème de voisinage, prix du loyer, etc.

Pour affiner davantage cette démarche, les gérants techniques, lors des états des lieux finaux, font désormais remplir à l'ancien locataire un formulaire qui permet à la gérance de connaître les raisons de la résiliation. Ce système est en place depuis un peu plus d'une année.

D'un point de vue financier, depuis cette année (l'étude a été étendue aux 5 dernières années), les rendements, les résultats d'exploitation, les pertes locatives et les pourcentages de charges des immeubles ont été analysés. Ces études permettent de dégager des données objectives afin d'analyser finement le parc immobilier chaud-fonnier.

En termes de fixation de loyer, l'objectif de la politique de la Ville consiste à proposer progressivement des logements de qualité "normale" (sanitaires en bon état, cuisine agencée, chauffage et isolations performants, etc.) à des prix abordables et des conditions de rentabilité raisonnables. Pour ce faire, lors de rénovation d'appartements, des loyers "cibles" ont été fixés afin de concilier rendements et loyers raisonnables. Ces loyers cibles sont basés sur les statistiques de loyers moyens sur le territoire chaud-fonnier, chiffres lissés ensuite par le Service économique grâce à sa connaissance du marché et des prix des loyers dans les différents quartiers de la Ville. Ce loyer ainsi obtenu fluctue ensuite selon l'emplacement de l'immeuble et son équipement (panneaux solaires, isolation périphérique, ascenseur, buanderie, etc.). Le loyer fluctue également selon la taille du logement, selon qu'il est plus petit ou plus grand que la moyenne des surfaces des appartements de même type (comprenant le même nombre de pièces) à La Chaux-de-Fonds.

De ce fait, lorsqu'ils étudient la rénovation complète d'un appartement, la gérance et les services associés analysent le rendement de l'investissement et le loyer cible de l'appartement. Ceci permet de décider quels travaux sont envisageables et à quel point il est possible de les reporter sur le loyer dans le cadre des règles légales du Code des obligations. Grâce à ce système, la Ville met à disposition des logements rénovés à prix abordables en stabilisant le marché, sans toutefois fausser ce dernier. En effet, la gérance utilise des outils de calculs de rendements qui sont les mêmes que pour des propriétaires privés. La façon de procéder ressemble donc à celle appliquée par les coopératives d'habitation par exemple.

Les services de l'administration communale ont également débuté l'élaboration de fiches détaillées des immeubles locatifs. Ces documents permettront un suivi immeuble par immeuble, notamment au niveau des travaux et de leur anticipation.

Les fiches seront, de plus, le document de référence commun de l'ensemble des services travaillant à la bonne marche du parc immobilier communal (voir exemple annexé).

Enfin, afin d'optimiser encore l'analyse, le système de répartition (unités économiques) des immeubles dans SAP RE (programme pour comptabilité des immeubles) va être modifié pour mieux correspondre à la réalité du terrain. Ce travail conséquent sera effectué au printemps 2013. Il sera invisible et sans conséquence pour les locataires.

La mise en place de tous ces éléments représente un travail conséquent. Cependant, il permet d'entrer dans une analyse nouvelle du parc immobilier. Cette systématique permettra une gestion des immeubles proactive et tournée vers la réalité du terrain. Ces analyses sont maintenant aisément réalisables chaque année grâce au système mis en place, et rendront possibles les comparaisons annuelles et le décryptage des évolutions du parc.

Création d'une commission immobilière et foncière

Dans sa séance du 27 septembre dernier, le législatif a accepté la création d'une commission immobilière et foncière. Celle-ci aura pour but notamment de discuter des grandes lignes stratégiques de ces deux thèmes intimement liés. Cette nouvelle structure pourra également se prononcer sur les acquisitions d'importance ou les ventes en lien avec le portefeuille immobilier et foncier de la Ville.

De ce fait, l'ensemble des éléments analytiques présentés brièvement ci-dessus, ainsi que leur évolution, pourront faire l'objet de séances spécifiques avec la Commission. Ce domaine, en termes analytiques, restant assez technique, n'est donc pas plus développé ici.

Les immeubles retenus dans l'analyse du parc

La présente analyse, ainsi que la plupart des outils mis en place, porte uniquement sur les immeubles ne comprenant que des appartements à louer. En effet, les autres objets sous gérance sont spécifiques et demandent des études au cas par cas.

Les immeubles retenus sont les suivants et représentent 696 logements (valeur comptable totale de CHF 46'000'000.-, estimation cadastrale totale de CHF 54'000'000.-) :

- Beau-Site 13
- Beau-Site 23-29
- Blaise-Cendrars 10-14
- Cernil-Antoine 19-29 et Louis-Agassiz 13
- Chapelle 12
- Chasseral 6-8
- Commerce 19-21
- Commerce 95-105
- Commerce 107-109
- Côte-du-Doubs 17
- Crêtets 22-26
- David-Pierre Bourquin 7
- Endroits 2a
- Forges 39-41
- Fritz-Courvoisier 27
- Fritz-Courvoisier 33-35
- Général-Dufour 3-9
- Grenier 24
- Jérusalem 59
- Les Moyats du Bas
- Louis-Agassiz 7-11
- Louis-Agassiz 10-14
- Nord 115
- Nord 197-199
- Numa-Droz 93
- Numa-Droz 175-183 et Paix 150
- Olives 2
- Pâquerette 23
- Parc 65
- Parc 75
- Passage Léopold-Robert 4
- Philippe-Henry-Mathey 23-31
- Place d'Armes 26-32
- Président-Wilson 17-21
- République 1-13
- Succès 25-29
- Tertre 7-9 et Louis-Agassiz 5

Les immeubles suivants n'ont pas été retenus, malgré le fait qu'ils comprennent principalement des appartements en location :

- Bruyère 9 : appartient à la fondation de la Bonne Fontaine;
- Châtelot 5-15 : sont des immeubles spécifiques en lien avec leur affectation pour les personnes âgées;
- Doubs 34 : est spécifique car propose uniquement des chambres à louer avec cuisine commune;
- Musée 24 : est en lien avec le fonds Arnold Eugène Robert-Guyot;
- Promenade 8-10 : est un legs (pourrait être intégré à terme).

Les qualités du parc immobilier

Le parc immobilier de la Ville est actuellement dimensionné de façon cohérente en termes de nombre d'appartements et de localisation de ceux-ci. Ce parc permet de répondre aux attentes d'une politique du logement de plus en plus fragilisée par le resserrement du marché et l'augmentation des prix des loyers. Le fait de posséder un parc immobilier important est donc, avec la maîtrise foncière, un des principaux enjeux pour la stabilité du marché.

La répartition des types de logements répond en grande partie aux attentes des locataires en lien notamment avec une partie du public visé par la gérance. En effet, par rapport à un parc classique privé, le nombre de 2 et 3 pièces est très important (80% du parc, voir graphe annexé). Il permet de loger des personnes qui ont des problèmes d'accessibilité au logement (bénéficiaires de l'aide sociale, personnes endettées, "working poor", malades psychiques notamment). Dans les prochaines années, il s'agira toutefois de transformer une partie des appartements de 3 pièces (58% du parc immobilier de la gérance actuellement) en de plus grands appartements. En effet, le parc immobilier de la Ville est constitué uniquement de 10% d'appartements de 4 pièces alors que sur le territoire chaux-de-fonnier, ce ratio est de 23%. L'objectif est donc d'abaisser le pourcentage de logements de 3 pièces dans le parc chaux-de-fonnier de la gérance entre 45% et 50% afin de proposer davantage de logements pour les familles.

Le parc immobilier est globalement dans un état correct mais accuse néanmoins un retard d'entretien et d'équipement. Quelques objets du parc sont vétustes, notamment au niveau de leurs agents énergétiques, ce qui implique souvent des travaux importants. Pendant trop longtemps, une partie du parc a manqué d'entretien alors que l'on récoltait des locations constantes. Il s'agit maintenant d'effectuer les mises à niveau qui s'imposent, ne serait-ce que pour maintenir l'attractivité – et donc la rentabilité – de ce parc. Les objets immobiliers concernés ont souvent encore un chauffage à mazout individuel et l'eau chaude sanitaire est

produite par un "piccolo" à gaz individuel. Il y a donc concentration de risques pour le locataire et une efficacité énergétique très faible pour le bâtiment. Les transformations sur certains immeubles (p.ex. Commerce 19 – 21, installation d'un chauffage central à gaz et production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires), ont pu être entreprises dans le cadre des enveloppes annuelles de crédit spéciaux. Cependant, deux groupes d'immeubles importants demanderont des investissements conséquents soit Numa-Droz 175 – 183 – Paix 150 et Commerce 95 – 105. Pour les immeubles de la rue Numa-Droz, des travaux vont être entrepris, pour l'instant dans le cadre des enveloppes globales d'investissements, en faisant les transformations strictement nécessaires ou légalement imposées comme par exemple pour le système de chauffage. En ce qui concerne les immeubles Commerce 95 – 105 (60 logements), les travaux seront comparables à ceux effectués à la rue Cernil-Antoine – Louis Agassiz et le dossier vous sera soumis au début de l'année 2013. Il s'agira de rattraper le retard d'entretien, de changer tout le système de chauffage, d'améliorer l'isolation et de modifier l'agencement des appartements notamment. Les travaux à plus-value seront couverts par les augmentations de loyers.

Le parc immobilier soumis à la présente analyse offre un rendement BRUT (somme des loyers nets) selon la valeur comptable de 11.5% (moyenne des 5 dernières années). Le rendement NET selon la valeur comptable (soit après déduction des charges liées à l'immeuble, des intérêts et des amortissements) s'élève à 3.8% (moyenne des 5 dernières années). Ces chiffres sont très satisfaisants d'autant plus que le rendement NET est largement péjoré par un système d'amortissement contraignant par rapport aux propriétaires privés.

La valeur comptable est cependant historiquement assez basse et, de ce fait, pour donner une image plus réelle des rendements du parc, les mêmes indicateurs ont été calculés aussi sur la base d'une capitalisation des loyers à 8.5% (tenant compte de l'état du parc immobilier), ce qui donne un rendement NET de 2.8% (moyenne des 5 dernières années) après comptabilisation des intérêts et des amortissements.

Ces chiffres, qui sont bons et attestent d'une rentabilité positive en plus de la rémunération du capital immobilisé, permettent d'avoir confiance dans les futurs investissements que demandera le parc immobilier, et ce malgré le retard d'entretien.

Immeubles en main de la Ville pouvant faire l'objet d'une vente

Toutefois, conformément à ce qu'il a déclaré à maintes reprises devant votre autorité, le Conseil communal a admis que pour des motifs de gestion de trésorerie et d'endettement, certains immeubles peu significatifs dans la stratégie générale pourraient être vendus de façon à permettre le financement des importants chantiers à venir.

Les critères d'analyse :

- La position stratégique de l'immeuble : proximité avec une infrastructure publique, une école, intéressant pour y placer de l'accueil parascolaire, etc.
- Diversification du parc : l'objet immobilier apporte une diversification du parc en termes de types d'appartements ou de situation géographique notamment.
- Le rendement : un immeuble doit permettre de dégager un certain rendement (à long terme en tous les cas) afin d'assurer son entretien futur et ne pas péjorer la situation du parc immobilier.
- Le taux de vacance et de mutation : ces deux pourcentages entraînent notamment des coûts d'entretien et des pertes de loyers nets.
- Le potentiel de l'immeuble : la situation de l'immeuble par rapport à de futurs aménagements en Ville ou le potentiel d'augmentation de loyer en lien avec des travaux à plus-value ou encore sa valeur intrinsèque en termes patrimoniaux, etc.
- L'état de vétusté et les travaux envisagés : ces deux arguments sont à mettre en perspective avec l'ensemble des autres critères. Est-ce qu'une grande rénovation, par exemple, est intéressante en lien avec le potentiel d'augmentation de loyer, sa valeur patrimoniale, son emplacement, etc.
- La cohérence en termes de gestion du parc : les immeubles représentant de grands ensembles bâtis permettent de simplifier la gestion et les contacts avec les locataires, de bénéficier de rabais de "masse" lors de travaux, ainsi que de limiter les déplacements du personnel technique entre autres.
- Legs : ils interdisent la cession du bien.

Après une première analyse menée selon les critères ci-dessus, les immeubles ci-après pourraient entrer en ligne de compte pour une éventuelle vente. Il s'agit cependant de tenir compte des analyses plus détaillées suivantes :

- Fritz-Courvoisier 27 : cet immeuble est actuellement loué en bloc à la Fondation Feu Vert qui a pour but de gérer des ateliers favorisant des mesures éducatives, ainsi que la réinsertion sociale de travailleurs. Cet immeuble est aménagé de façon spécifique à cette activité (chambres individuelles; cuisine à l'étage) afin d'y loger des personnes en réinsertion. Les services de la Ville entreront en négociation avec cette fondation afin de voir si elle s'intéresse à acquérir l'immeuble.
- Place d'Armes 26 – 32, Général-Dufour 3 – 9 : ces petits immeubles sont érigés à côté du collège de Bellevue sur une parcelle en zone d'utilité publique. Il est important de conserver cette position stratégique en vue d'y installer une éventuelle extension du collège, de l'accueil parascolaire ou d'autres infrastructures publiques à terme.
- Chapelle 12 : cet immeuble ne rapporte que peu de rendement. Une partie de la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble est laissé en droit de superficie à un privé. Cet immeuble correspond bien aux besoins d'une partie de nos locataires. De plus, c'est l'un des seuls bâtiments du parc immobilier communal qui est classé comme monument historique au niveau cantonal. De ce fait, toute rénovation sur cet immeuble revêt un caractère sensible. Cet immeuble doit être conservé.
- Endroits 2a : petit chalet se situant un peu plus haut que le lycée Blaise-Cendrars. Cette résidence secondaire ne correspond pas aux objectifs de la Ville en matière immobilière; rien ne s'oppose donc à mettre cet immeuble en vente.
- Côte-du-Doubs 17 : cet immeuble (chalet-villa) ne comprend qu'un seul appartement et se situe à côté du Restaurant de Maison Monsieur au bord du Doubs. Cet immeuble, qui n'est pas stratégique, devrait être proposé à la vente.
- Les Moyats du Bas : immeuble de 2 appartements, sans intérêt stratégique qui était initialement utilisé en lien avec le fonctionnement de l'usine des Moyats. Cet immeuble peut être proposé à la vente.

- Pâquerette 23 : villa se situant à proximité du stade en zone industrielle. Il s'agit de conserver cette villa afin de maîtriser le bâti en lien avec une implantation industrielle en dessous du stade.
- Jérusalem 59 : rien ne s'oppose à la vente de ce petit immeuble de 3 appartements. Le domaine reste en mains de la Ville. Les locataires ne sont pas les exploitants du domaine.
- Passage Léopold-Robert 4 : immeuble avec commerces au rez-de-chaussée et proposant un rendement modeste. Cet immeuble peut être proposé à la vente.
- Parc 75 : immeuble mitoyen à la Maison du Peuple. Une éventuelle vente pourrait être réétudiée dans quelques années après les réflexions qui doivent être menées quant au réaménagement de la Maison du Peuple. Les possibilités de développement à long terme devront toutefois être considérées encore.
- Parc 65 : immeuble mitoyen au bâtiment du CIFOM de la rue de la Serre 62, comprenant des appartements et des salles de cours informatique. Cet immeuble devrait être proposé à la vente au CIFOM.
- Beau-Site 13 : immeuble de 4 appartements situé juste à côté du Collège des Crêtets. Il est impératif de conserver cet immeuble en lien avec une éventuelle extension du collège et sa proximité avec le TPR.
- David-Pierre Bourquin 7 : ce petit immeuble n'est pas stratégique, ne fait pas partie d'un grand ensemble et ne propose qu'un rendement modeste. Il peut être proposé à la vente.
- Olives 2 : cet immeuble offre une bonne diversification du parc immobilier en termes de type d'appartement (4 et 5 pièces). De plus, il dégage un rendement intéressant. Sa vente pourra être réétudiée dans quelques années.
- Numa-Droz 93 : cet immeuble est situé à côté de l'école d'Arts et permettrait de mettre à disposition des locaux supplémentaires en cas de besoin. La vente de cet immeuble devra être analysée à nouveau d'ici à quelques années en tenant compte du potentiel de développement à long terme qu'il offre pour l'école.

Pour résumer, les immeubles suivants pourront être proposés à la vente et feront l'objet, le cas échéant, de rapports spécifiques devant votre autorité après analyse complémentaire de la commission immobilière et foncière

(valeur comptable totale de CHF 4'500'000.-, estimation cadastrale totale de CHF 6'800'000.- : Fritz-Courvoisier 27, Endroits 2a, Côte-du-Doubs 17, Les Moyats du Bas, Jérusalem 59, Passage Léopold-Robert 4, Parc 65 et David-Pierre-Bourquin 7.

Pour rappel, votre autorité a aussi accepté, en août dernier, de vendre l'immeuble Grenier 24 à Al'Fen SA afin d'y proposer des logements étudiants. La vente sera effective au 1^{er} janvier 2013.

Ces ventes (voir plan annexé), qui n'enlèvent rien à la substance du parc immobilier, permettront de rationaliser celui-ci et de le rendre conforme à la politique immobilière que souhaite mener la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Les ventes des immeubles suivants doivent être analysées à la lumière de l'évolution de plusieurs projets et de la situation du parc immobilier. Elles ne sont donc pas prioritaires et pourraient hypothéquer la réussite de certains projets. Le fait de se séparer de ces immeubles sera réétudié d'ici à quelques années en concertation avec la commission immobilière et foncière que vous avez accepté de créer dans votre séance du 27 septembre dernier : Parc 75, Olives 2 et Numa-Droz 93.

Il n'est pas envisagé de vendre d'autres immeubles afin de, notamment, continuer à mener une politique du logement active, de garder une taille critique du parc immobilier, de préserver les grands ensembles et de maintenir les rentrées financières stables et durables utiles à la Ville.

Choix des acquéreurs

Les immeubles susceptibles d'être vendus le seront dans la mesure du possible dans les 5 prochaines années. Ces immeubles seront proposés au prix du marché. Le choix de l'acquéreur sera cependant également analysé en lien avec le projet futur lié à l'immeuble. La Ville privilégiera un acheteur portant un projet amenant une plus-value à la Métropole Horlogère et donnera la priorité aux locataires actuels des biens, plutôt qu'aux purs promoteurs désirant simplement réaliser une opération financière intéressante. Le Conseil communal reviendra devant le Conseil général avec un rapport spécifique pour chacun des objets destiné à la vente.

Les rentrées financières générées par ces ventes devront être attribuées à la politique immobilière et foncière de la Ville et il sera ainsi proposé que les montants équivalents aux plus-values comptables éventuelles alimentent une réserve pour rénovation.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature

Maintenir le parc immobilier en bon état, l'analyser afin d'affiner les investissements et d'utiliser aux mieux les moyens octroyés, et enfin, permettre à l'ensemble de la population un accès au logement, sont des enjeux essentiels d'une politique publique responsable. Ces points correspondent à la volonté des autorités exprimée dans le programme de la législature précédente et seront, de façon certaine, repris dans les objectifs de la législature qui débute.

Conséquences sur les finances de la Ville

A ce stade, aucune conséquence sur les finances de la Ville n'est à signaler. Les éléments financiers seront traités dans les rapports spécifiques de vente et de rénovation d'immeubles.

Au vu de l'ampleur des rénovations à venir sur le parc immobilier en mains de la Ville, il est important que les plus-values éventuelles générées par les ventes d'immeubles puissent servir à des projets de rénovation spécifiques. De ce fait, et afin d'être compatible avec les futures normes comptables MCH2, lors d'une vente d'immeuble, un montant équivalent à l'éventuelle plus-value devrait alimenter une réserve pour des rénovations planifiées. La rénovation devra être clairement identifiée en termes d'objets immobiliers et de type de travaux. Lors de chaque vente d'immeuble, un point sera donc ajouté à l'arrêté afin de permettre l'alimentation de la réserve avec l'éventuelle plus-value en lien avec cette rentrée financière extraordinaire.

Conséquences sur les ressources humaines

Ce rapport d'information n'a pas de conséquence sur les ressources humaines. Le fait de vendre certains immeubles communaux ne compensera que partiellement l'augmentation de logements sous gestion pour prévoyance.ne.

Collaboration intercommunale

D'autres villes n'ont pas été formellement contactées en lien avec le présent rapport. Toutefois, cette analyse tient compte des politiques du logement des autres villes du Canton et de la problématique de l'accès aux logements pour certaines catégories de la population, notamment en lien avec la fin des régimes de logements subventionnés.

Cette problématique est d'ailleurs traitée entre autres au niveau cantonal au sein de la commission du logement à laquelle participe le chargé de promotion immobilière et commerciale du Service économique de la Ville.

Éléments relatifs au développement durable

Le fait d'analyser en profondeur son parc immobilier et de le gérer au plus proche du terrain permet de dégager plusieurs avantages liés au développement durable.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

Le fait d'analyser ses immeubles et d'étudier notamment leurs charges, permet d'identifier les immeubles qui demandent une action prioritaire. Les rénovations qui en découlent permettent des économies d'énergie et une utilisation rationnelle des ressources.

b) aspects sociaux

Le parc de logements communal a un rôle social important. Il permet de préserver un accès au logement à une frange de la population qui est souvent refusée dans les gérances privées. De plus, les immeubles communaux offrent souvent une grande mixité sociale mais également générationnelle en lien notamment avec une forte proportion de locataires fidèles.

c) aspects économiques

L'importance du parc immobilier locatif communal permet de stabiliser en partie les prix du marché en offrant des logements à des loyers abordables. Ce parc reste toutefois rentable. Il permet donc à la Ville d'exercer une politique du logement active et de peser sur le marché immobilier sans que ceci ne grève ses comptes mais en contribuant au contraire à des flux financiers positifs et stables.

Les systèmes mis en place à la gérance, notamment en lien avec le contrôle des fournisseurs, permettent une répartition équitable des travaux entre les maîtres d'état chaux-de-fonniers en tenant compte de la taille de leur entreprise, de leur prix et de la qualité de leur travail. L'argent investi sur les immeubles communaux est donc majoritairement dépensé au profit d'acteurs locaux.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et de soutenir à l'avenir la politique qui y sera liée.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président Le chancelier
Jean-Pierre Veya Thibault Castioni

Annexes :

- Expertise parc immobilier Ville, Immeuble Forges 39 – 41
- Graphe comparatif de la répartition des appartements par nombre de pièces
- Plan des immeubles en mains de la Ville pouvant faire l'objet d'une vente