



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIAIA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à la demande de crédit de CHF 6'185'000.- pour la rénovation complète des immeubles communaux sis rue du Commerce 101, 103, 105 et la vente de l'immeuble Commerce 95, 97, 99 en droit de superficie à la coopérative d'habitation La Renouvelle**

(du 7 novembre 2013)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Introduction

Le présent rapport concerne la rénovation complète de l'immeuble communal de la rue du Commerce 101-103-105 (ci-après Commerce 101-105) et la vente de l'immeuble Commerce 95-97-99 (ci-après Commerce 95-99; plan de situation - annexe 1). L'acceptation de ce rapport doit donc permettre la rénovation des 60 logements qui composent ces deux immeubles. Cette rénovation est rendue indispensable par l'état de vétusté avancée des bâtiments qui deviennent dangereux et ne répondent plus à de nombreuses normes légales. Dans un autre contexte et à une autre époque, sans doute ces immeubles auraient-ils été détruits. Mais aujourd'hui notre ville est profondément attachée à son parc immobilier comme outil nécessaire d'une politique patrimoniale, sociale et énergétique active. C'est dans cette perspective-là que le Conseil général avait approuvé le *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.* Ainsi, le projet de rénovation des immeubles de la rue du Commerce 95-105 s'inscrit dans la continuité d'une politique définie par le Conseil communal et validée par le Conseil général. Toutefois, l'importance du coût de la rénovation a amené le Conseil communal à élaborer plusieurs scénarios qui seront développés ci-dessous. Une solution de consensus, préavisée positivement à l'unanimité des membres présents de la Commission Immobilière et Foncière du Conseil général, vous est soumise aujourd'hui.

Du point de vue patrimonial, les bâtiments dont il est question participent, de manière cohérente et harmonieuse (note 4 au plan de site et inscription dans le périmètre UNESCO), au développement architectural du début du XXe siècle lorsqu'il fallait loger les ouvriers d'une ville en plein essor. Des immeubles étaient naturellement érigés dans les zones alors périphériques, rue du Doubs, rue du Nord, rue du Tertre et rue du Commerce notamment. La ville assumait ses responsabilités et participait au mouvement en construisant des immeubles communaux modernes et fonctionnels. Le temps a passé et Commerce 95-105 n'a jamais été rénové.

Les travaux envisagés sont importants puisqu'il ne s'agit pas moins que de l'assainissement énergétique des bâtiments, de la mise au niveau du marché des appartements et du respect de plusieurs normes légales (sécurité, énergie, électricité, accès pour les handicapés). Au-delà des nécessités légales et architecturales, les objectifs sont multiples puisqu'ils tendent à la diversification du parc de logements en mains de la Ville, à la mise sur le marché d'appartements rénovés à prix abordables par la Ville ou par la Coopérative d'habitation La Renouvelle, au développement de la mixité sociale et générationnelle ainsi qu'à la redynamisation d'un quartier encore peu attractif mais qui est en pleine mutation.

Pour ce faire, nous avons constamment cherché pour les appartements qui resteront en mains de la Ville :

- un équilibre entre modernisation des appartements et prix de loyers abordables et concurrentiels;
- une diversité de logements : de 1,5 à 5,5 pièces; de CHF 570.- à 1'890.- de loyer brut; de l'intégration d'un logement DOMINO et d'appartements adaptés pour les personnes âgées ainsi qu'à la création de jardins privatifs idéaux pour les familles.

Un souci particulier est évidemment l'accompagnement des locataires actuels qui devront tous déménager (parfois provisoirement d'une cage

d'escaliers à une autre durant les travaux, souvent de manière définitive). Dans cette perspective, la gérance communale se propose de mettre en place une plateforme d'aide au relogement afin de jouer le rôle social qui est le sien.



### **Précédentes décisions du Conseil général**

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait, par 33 voix sans opposition, un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait alors 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 composés de 26 logements sis rue Cernil-Antoine 27-29 et rue Louis-Agassiz 13 (PV n°5, pages 299 ss). Ces travaux d'importance touchent maintenant à leur fin.

Le Conseil général, dans sa séance du 29 octobre 2012, adoptait par 26 voix contre 8, un rapport d'information concernant l'analyse du parc immobilier locatif en mains de la Ville et à la définition des immeubles communaux pouvant faire l'objet d'une éventuelle vente (PV n°5, pages 313 ss). Ce rapport mettait également l'accent sur l'importance du maintien du parc immobilier communal et son rôle important, comme les coopératives d'habitation, dans la stabilisation du marché.

### **Description et caractéristiques des immeubles rue du Commerce 95-97-99 et 101-103-105**

Les deux bâtiments sis à la rue du Commerce 95 à 99 et 101 à 105 sont des constructions qui font partie des premiers bâtiments dites "maisons communales" dont les plans sont signés par le bureau des travaux de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Ces immeubles sont construits sur la même base de plan que ceux de la rue Philippe-Henri-Matthey qui ont été rénovés dans les années 2000.

Les bâtiments sont érigés en zone mixte (ZM), secteur en ordre contigu et se trouvent également à l'intérieur du périmètre UNESCO. Ces immeubles font partie du plan de site avec une valeur de 4, c'est-à-dire qu'ils sont considérés comme étant bien intégrés et, de fait, devant être protégés. Il n'est donc pas possible de démolir ces immeubles plutôt que de les rénover que ce soit par le propriétaire actuel ou par des privés. Ces deux bâtiments présentent une typologie représentative de l'époque de leur construction et s'intègrent bien à l'environnement urbain de la Métropole horlogère. Par leur expression architecturale identique, ils forment un ensemble homogène.

Ces immeubles sont constitués de 2 massifs de maisons triples de 5 niveaux habitables dont le dernier niveau est une toiture en fausse mansarde avec attiques et lucarnes. Des balcons ainsi que des balcons-loggias avec ferronnerie et verre de couleurs disposés en alternance régulière le long de la façade sud créent une animation caractéristique et propre à la série des maisons communales construites sur le territoire de La Chaux-de-Fonds au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Sur la façade opposée, chaque entrée de maison est surmontée d'un auvent soutenu par des bras en bois moulurés donnant sur une cage d'escaliers. A chaque palier, on trouve une typologie d'appartements constitués de deux cellules traversantes de plan inversé où sont disposées, le long d'un corridor/vestibule longitudinal et central, d'une part les chambres donnant sur la face ensoleillée et, de l'autre, isolées des pièces

habitables, la cuisine et la salle de bain-WC, ainsi que parfois une chambre.

Les murs de façades et de refend sont des constructions en maçonnerie de moellons épaisse, doublés intérieurement par un galandage léger en briques d'escarville avec, à l'intérieur, des murs porteurs longitudinaux en briques de terre cuite. Les planchers du rez-de-chaussée et des combles sont en béton. Aux autres niveaux, on trouve une construction mixte faite de planchers en bois à solivage au droit des chambres et planchers en béton pour les zones de circulation et les salles d'eau.

**Type de biens** : immeubles d'habitation de 60 logements répartis en 2 bâtiments et 6 entrées.

**Adresse** : Rue du Commerce 95-97-99 et 101-103-105

**N° de bien-fonds** : n°5231 (95), 5230 (97), 5229 (99), 5228 (101), 5227 (103), 5226 (105) du cadastre des Eplatures

**Année de construction** : 1914

**Type de terrain** : zone mixte en ordre contigu

**Surface totale des biens-fonds** : 3'923 m<sup>2</sup>

**Surface des bâtiments au sol** : 1200 m<sup>2</sup>

**Volume des bâtiments** : 24'441 m<sup>3</sup>

**Type de chauffage** : individuel à mazout (calorifère à mazout)

**Type de chauffage pour l'eau** : individuel à gaz

**Composition des objets immobiliers** : les deux immeubles sont composés de 5 étages (4 étages sur rez-de-chaussée). Ils abritent 60 logements dont 40 appartements de 3.5 pièces et 20 logements de 2.5 pièces (10 appartements par cage d'escaliers). Les bâtiments disposent de chambres-hautes, de caves et de buanderies.

**Environnement de l'objet immobilier** : les immeubles se situent dans un quartier mélangeant activités et habitat. Depuis quelques années, on constate toutefois que le quartier devient de plus en plus résidentiel notamment avec la construction des immeubles tout proches du Paddock. Les bâtiments donnent au sud sur un grand jardin actuellement sous-exploité et au nord sur une cour en bitume surplombant la rue du Commerce. Ces immeubles se trouvent à proximité de la gare principale facilement accessible grâce à l'ascenseur de la gare. Cette accessibilité sera améliorée avec la construction de la future passerelle qui sera érigée au-dessus des voies de chemin de fer. De plus, la rue du Commerce menant aux Abattoirs devrait, à terme, être réhabilitée et la mobilité douce

devrait y être privilégiée. Un arrêt de bus se trouve à proximité, à la rue des Crêtons.

## **État actuel**

Depuis leur construction, soit en 1914, ces bâtiments n'ont pas fait l'objet de travaux d'entretien d'envergure alors que la Ville encaisse depuis plusieurs années plus de CHF 300'000.- de revenu locatif net. Aujourd'hui, près de cent ans après leur construction et en regard de leur vétusté, il apparaît nécessaire d'opter pour un ensemble de mesures de rénovation très importantes. Si des travaux superficiels ont été faits au cas par cas dans les appartements, la plupart de ceux-ci sont en mauvais état avec des cuisines non agencées et des sanitaires vétustes.

Sur le plan énergétique, l'installation d'une citerne à mazout au cours des années 60 a permis le remplacement de l'agent énergétique qui était anciennement assuré par des poêles à bois situés dans les chambres principales. Depuis lors, les appartements sont chauffés au moyen de calorifères à mazout (un par appartement), alimentés au moyen d'une pompe située au sous-sol ne répondant plus aux normes actuelles. Ainsi, il n'y a pas de radiateurs dans les pièces et la production d'eau chaude sanitaire est assurée individuellement au moyen de chaudières à gaz, problématiques sur le plan de la sécurité. Ce système désuet ne répond plus aux normes actuelles.

De plus, en raison de l'accroissement des exigences liées à l'évolution des techniques et des prescriptions légales au cours des dernières décennies (que ce soit sur les plans de l'économie d'énergie, de la sécurité ou encore de la protection phonique entre logements), une rénovation complète est devenue désormais inéluctable et urgente. En effet, ces immeubles s'exposent à une interdiction de chauffer, prononcée par le Service cantonal de l'énergie et de l'environnement (SENE) lors de l'hiver prochain; il s'en suivrait donc l'impossibilité d'y maintenir des locataires à moins que d'importants travaux soient planifiés. Il faut également ajouter que les installations électriques ne sont plus aux normes.

Constructivement, les immeubles connaissent des problèmes d'isolation phonique au niveau vertical et horizontal entre les appartements. Parfois, les odeurs (cuisine ou cigarettes par exemple) traversent également les murs.

Le processus de vieillissement est enclenché de longue date et ces bâtiments sont également aujourd'hui très problématiques pour des raisons de sécurité au niveau des extérieurs. La gérance a, par exemple, dû

interdire l'accès aux balcons, ceux-ci menaçant de céder (un étaillage a été effectué en 2012).

Au-delà des problèmes liés au non-respect des normes légales, les appartements ne sont plus adaptés à l'évolution des besoins et des attentes de confort des locataires, ni au niveau du marché immobilier chaud-fonnié, ce qui engendre un fort taux de vacance (30% actuellement). Au cours de l'année 2012, la situation du vacant s'est fortement dégradée, en raison des problèmes de plus en plus aigus de chauffage, de qualité des logements, de voisinage et auxquels s'est ajoutée l'interdiction d'accéder à certains balcons (auparavant le taux de vacance était contenu à 10%).

### **Démarche de projet**

Depuis plusieurs années, la gérance cherche des solutions pour changer l'agent énergétique des immeubles de la rue du Commerce 95-105. Cependant, les réalisations ont été freinées par l'importance des travaux que nécessitent le changement du système de chauffage et l'installation de l'eau chaude sanitaire générale. En effet, de tels travaux induisent notamment de tirer des conduites dans toutes les pièces. En outre, changer le chauffage en laissant d'anciennes fenêtres n'est pas cohérent, de même que de changer les fenêtres sans se préoccuper de l'isolation du bâtiment. Une rénovation cohérente induit donc des travaux fondamentaux en cascade.

Les immeubles locatifs communaux ont l'avantage d'assurer des rentrées financières sur le long terme ne variant pas avec les aléas de la conjoncture (ils constituent donc une valeur refuge). De plus, ils sont des éléments importants de la fortune pour la Ville. Les immeubles permettent également à la collectivité de mettre en place une politique du logement active (loyers abordables, accès au logement, stabilisation des prix, etc.), tout en générant des rentrées financières. Le détail de cette politique du logement et de la stratégie du parc immobilier en mains de la Ville ayant déjà été exposé devant votre autorité, il ne s'agit pas ici d'y revenir. Dans cette perspective, il est important de noter que les immeubles de la rue du Commerce bénéficient d'un fort potentiel de valorisation en regard de leur cachet et de leur caractère. Ils offrent notamment un très bon ensoleillement, de vastes surfaces d'appartements et sont proches des commodités. Ces considérations ont conduit le Conseil communal à vous proposer aujourd'hui une rénovation complète plutôt qu'une vente. En effet, il est peu probable qu'une vente permette de dégager un bénéfice par rapport à la valeur des immeubles au bilan au vu de leur vétusté. Ceci

d'autant plus qu'un acteur privé devrait investir une somme très proche de celle des travaux proposés à votre autorité en lien notamment avec les normes légales actuelles. La rénovation n'est pas luxueuse; elle est proposée dans le respect des normes et dans l'objectif d'une mise à niveau tant du point de vue de l'efficacité énergétique que du marché immobilier.

Afin de monter un projet global qui soit cohérent autant au niveau architectural et financier qu'au niveau du marché immobilier, une équipe pluridisciplinaire a été formée, il y a un peu plus d'une année. Le groupe de travail est composé d'un architecte du service d'architecture et des bâtiments, de la gérante des immeubles communaux, du responsable du secteur technique de la gérance, de l'administrateur du dicastère ECUR et du chargé de la promotion immobilière et commerciale du service économique. Ce groupe de travail a envisagé de multiples possibilités de rénovation et a analysé la situation sous différents angles (architectural au sens large, financier et économique).

Le cahier des charges de base était le suivant :

- Respecter l'interdiction de démolir les bâtiments.
- Respecter l'interdiction de procéder à une isolation périphérique en lien avec la préservation du patrimoine (note 4 au plan de site).
- Restaurer les balcons à l'identique afin de conserver le rythme de la façade actuelle.
- Assainir énergétiquement le bâtiment en obtenant le meilleur résultat possible tout en respectant la notion de l'économiquement supportable (soit le ratio entre les coûts et l'amélioration obtenue comme cela se fait chez les professionnels de l'immobilier).
- Assurer la compatibilité avec la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- Respecter les nouvelles normes en lien avec la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) en vigueur depuis 2 ans, qui stipule que dans le cadre de toute rénovation d'envergure les inégalités entre personnes valides et handicapées doivent être supprimées notamment en termes d'accessibilité aux bâtiments (une pesée d'intérêt entre les travaux engendrés, la notion de l'économiquement supportable et la préservation du patrimoine est effectuée).
- Adapter le système électrique aux normes en vigueur (Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT)).
- Diversifier le parc immobilier en mains de la Ville qui est surdoté en appartement de 3 pièces.

Le pré-projet chiffré a été élaboré par les architectes du service d'architecture et des bâtiments de la Ville avec l'appui de certains spécialistes externes notamment dans les domaines de l'isolation phonique et de l'assainissement énergétique.

Le chiffrage du pré-projet de rénovation complète des immeubles 95-105 (CHF 12'370'000.-) a conduit le Conseil communal à élaborer plusieurs scénarios.

La vente des deux immeubles a tout d'abord été écartée. En effet, cette transaction n'aurait pas permis à la Ville de générer un bénéfice selon les analyses des services au vu de la valeur des immeubles au bilan et de leur vétusté par faute d'entretien du propriétaire. De plus, dans une situation tendue du marché du logement (taux de vacance historiquement faible) et l'importance, confirmée par votre autorité, du parc communal, il n'aurait pas été judicieux de procéder à la vente de 60 logements. A noter de plus, qu'un acteur privé devrait investir une somme très proche de celle des travaux proposés à votre autorité en lien notamment avec les normes légales actuelles.

La rénovation des deux immeubles quant à elle a dû être écartée pour des raisons de coûts d'investissement et d'amortissement importants. La Ville devra faire face à des défis de taille en termes d'investissement ces prochaines années (Zoo-Musée; Piscine des Mélèzes, salles communales, collèges, etc.). Le montant des travaux, comme relevé plus haut, étant lié principalement au respect de normes légales est donc incompressible. Le Conseil communal a alors envisagé la vente d'un des deux immeubles dans le respect de la politique immobilière validée par votre autorité et dans le souci d'une politique du logement réfléchie.

L'exécutif s'est alors approché des spécialistes de la création de coopératives d'habitation (actif notamment sur l'îlot B du plan spécial Le Corbusier) et de l'Office cantonal du logement. Une équipe de travail s'est mise sur pied afin d'étudier la faisabilité financière de la création d'une coopérative d'habitation dans l'immeuble Commerce 95-99. En parallèle, la Ville a mandaté une expertise externe de l'immeuble Commerce 95-99 par une agence expérimentée de la place. Celle-ci a déterminé un prix de vente à CHF 800'000.- soit environ CHF 600'000.- pour le terrain (2014 m<sup>2</sup> X CHF 300.- le m<sup>2</sup>) et CHF 200'000.- pour l'immeuble. Cette évaluation est conforme à celle effectuée par le Service économique de la Ville. A noter encore que la banque approchée par la coopérative pour financer le projet a également confirmé ces chiffres par son analyse. Selon les calculs de l'Office cantonal du logement, la création de la coopérative d'habitation est possible financièrement tenant compte d'une vente de l'immeuble à

CHF 200'000.- et de l'octroi d'un droit de superficie, même si l'élaboration d'un tel projet dans le cadre d'une rénovation est plus complexe que pour de la construction d'immeubles neufs. Pour rappel, lors de la création de coopérative d'habitation l'octroi du droit de superficie distinct et permanent (DDP) est la "règle". Cela permet à la coopérative d'abaisser ses besoins en fonds propres. La coopérative s'est également approchée d'une entreprise générale afin d'évaluer le coût des travaux. Cette dernière a confirmé le chiffrage des travaux prévus par la Ville.

## **Rénovation complète Commerce 101-105**

Les travaux décrits ci-dessous - dont bon nombre découlent d'une obligation légale - ont été réfléchis en cohérence avec le futur plan de loyers qui doit permettre, malgré les travaux à plus-value, de proposer des logements au prix moyen du marché (selon statistiques cantonales pour le territoire de La Chaux-de-Fonds).

La variante de rénovation qui vous est soumise dans ce rapport est celle qui a été analysée comme la plus favorable en prenant en considération le respect des normes légales, les améliorations énergétiques, la qualité des logements et les coûts.

### **Assainissement énergétique**

Les deux immeubles seront raccordés au chauffage à distance (contrat "interruptible" avec complément éventuel au gaz). L'eau chaude sanitaire sera produite par des panneaux solaires.

Les fenêtres seront remplacées par du triple vitrage. L'isolation périphérique étant proscrite sur ces immeubles, un flocage des façades par l'intérieur sera entrepris. L'isolation des combles et des caves est également prévue.

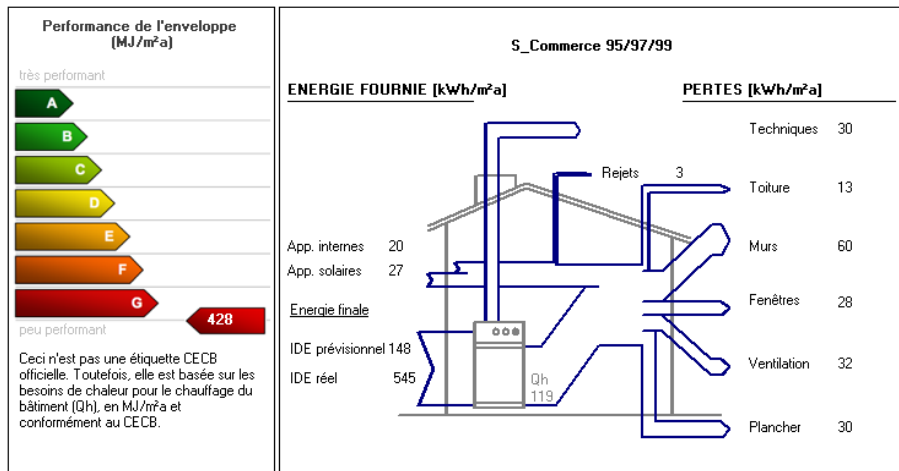
Des radiateurs seront installés dans chaque pièce des appartements et l'eau chaude centrale sanitaire sera mise en place.

Il est également prévu de changer les portes d'entrée des appartements afin d'éviter la déperdition de chaleur. Cela améliorera également l'isolation phonique des logements.

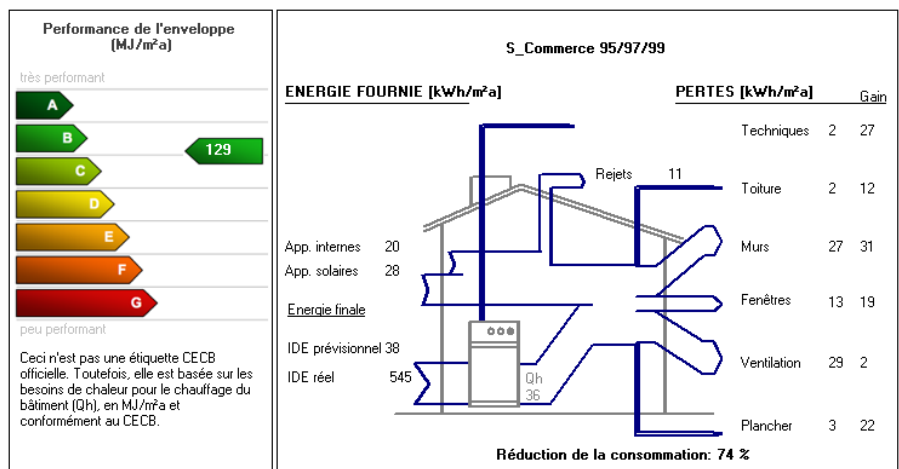
L'ensemble de ces mesures permettra de façon certaine d'atteindre le standard "programme bâtiment" ([www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)). Ce n'est que lors de la finalisation du projet par l'architecte mandaté que nous saurons si le label Minergie pourra être obtenu.

L'ensemble de ces mesures permettra une réduction de la consommation énergétique du bâtiment de 74%.

Avant assainissement :



Après assainissement :



### Enveloppe du bâtiment

Accès aux cages d'escaliers amélioré par la création d'un nouveau sas d'entrée avec un dispositif de boîtes aux lettres intégrées et accessibles à

toute heure de la journée, indépendamment de la fermeture des entrées d'immeubles.

Réfection des façades, du toit et de la ferblanterie, changement des fenêtres et volets, assainissement/rénovation à l'identique des balcons.

Création de jardins privatifs pour les appartements du rez-de-chaussée sur la surface de la moitié du jardin existant, l'autre moitié étant laissée à l'usage de l'ensemble des locataires pour notamment y créer un jardin potager collectif avec accès direct depuis le sous-sol.

Le Cercle ornithologique des Montagnes neuchâteloises a attiré l'attention des autorités sur le fait que ces immeubles abritaient un site de nidification d'oiseaux migrateurs. L'association a proposé de financer des nichoirs qui seront posés après la rénovation pour autant qu'ils puissent l'être sans dégradation pour le bâtiment à court et à long terme.

### Isolation phonique

Amélioration de l'isolation acoustique verticale entre étages au niveau des planchers en bois et horizontale entre appartements au niveau des cloisons de séparations légères. Il a été constaté, par l'acousticien mandaté, que la protection contre les nuisances sonores entre les unités concerne autant les sons aériens que les bruits de chocs. Les performances requises selon le standard actuel ne sont pas atteintes. Ce problème est dû en partie à la conception d'origine des immeubles mais également à l'ancienneté des éléments de construction. En outre, le problème est accentué par l'alternance des pièces zone nuit/zone jour, induite par le jeu en façade sud de l'alternance régulière des balcons et des balcons-loggias.

### Installation électrique et physique du bâtiment

Mise à niveau des installations électriques selon les normes actuelles et en rapport avec le marché immobilier (OIBT).

Amélioration de la physique du bâtiment par l'introduction d'une ventilation mécanique dans chaque pièce d'eau afin de prévenir tout problème d'humidité résiduelle suite à l'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment. Le fait d'isoler toit, murs, sol ainsi que de remplacer les fenêtres et les portes palières rendra l'enveloppe plus étanche et donc moins perméable à la vapeur d'eau, ce qui oblige à ventiler les locaux pour évacuer l'humidité.

### Sécurité incendie et des personnes

Mise en conformité de la sécurité incendie des bâtiments par un cloisonnement EI60<sup>1</sup> plus performant entre appartements et par une amélioration de l'étanchéité des portes palières, afin d'assurer aux habitants un confinement EI30<sup>1</sup> des cages d'escaliers comme unique voie de fuite en cas d'incendie.

Mise en conformité en matière de sécurité des personnes contre les risques de chute en ce qui concerne la hauteur des balustrades des balcons ainsi que des allèges de fenêtres existantes qui sont actuellement hors norme.

### Aménagements intérieurs

Il s'agit de moderniser et de rénover tous les appartements avec, entre autres, une nouvelle distribution des logements par le regroupement de certains appartements afin d'améliorer l'offre locative en proposant quelques grands logements de 4.5 et 5.5 pièces (voir plan d'étage avant/après, annexe 2). En outre, cette nouvelle distribution composée d'appartements de 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 et 5.5 pièces renforcera et garantira la mixité de l'immeuble rénové. Dans la même perspective, en partenariat avec Pro Senectute et le service de l'action sociale, la rénovation proposera un appartement de type "DOMINO" à l'image de celui qui a été réalisé dernièrement au Locle. Ce nouveau concept de logement "communautaire" permet de regrouper 4 personnes âgées dans un appartement avec une salle à manger, un salon et une cuisine communs. Chaque personne dispose d'un espace privé sous la forme d'une grande chambre et d'une salle de bain (voir plans d'étage, annexe 3). Cet appartement sera implanté au rez-de-chaussée de la travée centrale, il bénéficiera donc d'une sortie en plain-pied. En outre, c'est le seul endroit où l'on dispose d'une dalle totalement en béton permettant plus aisément de créer les 4 salles de bain nécessaires (création de conduites).

Les appartements connaîtront une mise à niveau en regard du marché immobilier actuel avec l'agencement de la cuisine ainsi que la rénovation et l'agrandissement des sanitaires. Le cachet actuel sera préservé grâce aux hauts plafonds, aux grandes pièces lumineuses et aux parquets anciens.

---

<sup>1</sup> EI30 = Etanchéité et Isolation résistant au feu durant 30 minutes. EI 60 = Etanchéité et Isolation résistant au feu durant 60 minutes.

### Mesures en faveur des personnes handicapées et à mobilité réduite

En application de la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand), le projet prévoit un accès aisé, tant horizontal que vertical, à 1/3 des logements de l'immeuble par la construction d'une cage d'ascenseur dans l'entrée centrale des immeubles et l'implantation d'une rampe d'accès extérieure depuis la voie publique (voir plans d'étage, annexe 3). La mise en place d'une plate-forme motorisée complète ce dispositif depuis l'accès nord des immeubles. Les logements seront aménagés en enlevant les barrières architecturales. Il n'est pas possible de placer des ascenseurs dans chaque cage d'escaliers de par la configuration des immeubles. De plus, cela ne serait pas économiquement supportable pour le projet.

### Estimation par CFC de l'ensemble du coût des travaux pour un immeuble TTC à +/- 10%

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF-TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	
101	Plans et relevés du bâtiment existant	0.00
104	Inventaire et estimation des coûts	0.00
105	Sondages intérieurs	500.00
106	Sécurisation / Consolidation balcons et loggias	9'500.00
	<b>Total travaux préparatoires</b>	<b>10'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	444'200.00
211.1	Échafaudages	61'800.00
214.1	Charpente, revêtements extérieurs	20'000.00
214.4	Revêtements extérieurs	20'000.00
216.0	Travaux en pierres naturelles	10'000.00
221.2	Fenêtres en matière synthétique	230'000.00
221.6	Portes extérieures en métal	14'100.00
222	Ferblanterie	151'000.00
223	Protection contre la foudre	24'000.00
224	Couverture	137'400.00
225.0	Isolations	235'900.00
226.1	Crépis et enduits extérieurs	26'600.00
227.1	Peintures extérieures	122'100.00
227.2	Préservation du bois	33'000.00
228.0	Contrevents	90'000.00
228.1	Volets roulants	9'900.00
23	Installations électriques	240'000.00
242	Production de chaleur	37'100.00

242.1	Installation solaire	120'000.00
243	Distribution de chaleur	344'600.00
244	Installation de ventilation	88'400.00
25	Installations sanitaires	350'000.00
258	Agencements de cuisine	294'000.00
261	Ascenseur	82'000.00
265	Dispositifs de levage	16'000.00
271.1	Travaux de plâtrerie	215'300.00
272.2	Serrurerie	154'300.00
273	Menuiserie	402'200.00
275	Système de verrouillage	21'000.00
281.0	Couches de support composées	188'000.00
281.1	Revêtement de sol sans joints	69'200.00
281.6	Revêtement de sol en carrelage	27'500.00
281.7	Revêtement de sols en bois	204'800.00
282.4	Revêtement de parois en carrelage	50'000.00
285.1	Peinture intérieure	399'000.00
286	Assèchement du bâtiment	4'500.00
287	Nettoyage du bâtiment	24'000.00
289	Défense incendie	4'500.00
291	Honoraires architecte et direction des travaux	560'000.00
29	Ingénieurs CVSE, géomètre, experts	90'000.00
	<b>Total bâtiment</b>	<b>5'616'400.00</b>
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	92'000.00
40	Jardin et plantes	20'000.00
415	Serrurerie	65'000.00
49	Honoraires	17'000.00
	<b>Total aménagements extérieurs</b>	<b>194'000.00</b>
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>	
51	Autorisations, taxes	27'000.00
512	Taxes de raccordement CAD	18'000.00
52	Divers (reproduction de document)	8'000.00
53	Assurances (travaux, ECAP)	6'000.00
56-57	Autres frais secondaires	15'000.00
58	Réserve (divers et imprévus: 5% sur travaux CFC 2+4)	290'520.00
	<b>Total frais secondaires et compte d'attente</b>	<b>364'520.00</b>
	<b>Coût total des travaux par bâtiment CFC 1-2-4-5</b>	<b>6'184'920.00</b>
	<b>Coût total Arrondi à</b>	<b>6'185'000.00</b>

Si les immeubles accusent un retard d'entretien important, plusieurs travaux doivent toutefois être considérés comme des travaux à plus-value (agencement des cuisines, implantation d'un ascenseur, système de chauffage complet, etc.).

Selon l'article 14 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF), "[...] en règle générale, les frais causés par d'importantes rénovations sont considérés, à raison de 50% à 70% comme des investissements créant des plus-values". Le taux de 50% a été retenu sur cette rénovation en regard de l'important retard d'entretien et de l'absence de travaux conséquents entrepris depuis la construction de l'immeuble il y a près de 100 ans. A noter que ce taux avait également été retenu pour les immeubles Cernil-Antoine dont la rénovation se termine en ce moment.

De ce fait, les travaux à plus-value s'élèvent à CHF 3'092'500.-. L'autre moitié étant considérée comme de l'entretien.

L'immeuble qui sera acquis par la Coopérative d'habitation La Renouveau reprendra les mêmes rénovations extérieures et énergétiques. Le projet se différenciera uniquement dans l'agencement des appartements à l'intérieur des cages d'escaliers, parce que les coopératives doivent respecter plusieurs normes fixées par la Confédération en matière de surface par pièce notamment.

### **Déroulement des travaux**

Les travaux, pour l'immeuble restant en mains de la Ville, se dérouleront sur une période de 2 ans. Ils commenceront à l'été 2015. Chaque cage d'escaliers sera traitée séparément. Les travaux sur l'immeuble rue du Commerce 95-99 qui sera en mains de la coopérative d'habitation commenceront quant à eux soit en parallèle à ceux de la Ville soit directement à la suite de ceux-ci.

Les locataires désirant louer un appartement après les travaux pourront rester dans le bâtiment. Ils devront toutefois être déplacés durant une partie des travaux qui touchera leur cage d'escaliers.

### **Le nouveau plan de loyers**

Actuellement, le plan de loyers est fortement hétéroclite en lien avec les nombreux changements de locataires qui ont eu lieu depuis la construction.

Le nouveau plan de loyers a été élaboré en tenant compte, des loyers moyens sur le territoire communal, des travaux à plus-value réalisés, des

nouveaux types d'appartement créés et des normes légales du droit du bail.

Après rénovation, les immeubles Commerce 101-105 passeront donc de 30 logements (20 X 3.5 pièces et 10 X 2.5 pièces) à 25 (1 X logements DOMINO (4 locataires) ou variante avec 4 petits appartements réservés à des personnes âgées, 4 X 5.5 pièces, 3 X 4.5 pièces, 11 X 3.5 pièces, 3 X 2.5 pièces et 3 X 1.5 pièces).

La surface de l'appartement DOMINO sera de 158 m<sup>2</sup>, celles des 5.5 pièces de 145 m<sup>2</sup>, celles des 4.5 pièces de 102 m<sup>2</sup>, celles des 3.5 pièces de 80 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup>, celles des 2.5 pièces de 63 m<sup>2</sup> et celles des 1.5 pièces de 44 m<sup>2</sup>. Ces tailles correspondent aux demandes du marché actuel avec des besoins de surface par habitant en augmentation constante. De ce fait, cette rénovation permet également une remise au goût du jour des surfaces de logement.

L'état locatif annuel théorique net (sans charges) actuel pour les immeubles Commerce 101-105 s'élève à CHF 181'224.-. Les pertes locatives en lien avec la vétusté s'élèvent, quant à elle, annuellement à plus de CHF 60'000.- soit prêt de 35% du revenu locatif.

L'état locatif annuel théorique net s'élèvera après travaux à CHF 307'440.-.

Les loyers bruts (charges comprises), soit ce qu'une personne devra déboursier pour loger dans ces immeubles mensuellement ont été fixés ainsi :

- Logements DOMINO (4 locataires) : CHF 2'880.-.
- Logements de 5.5 pièces avec terrasse et jardin privatif : CHF 1'870.-.
- Logements 5.5 pièces : CHF 1'790.-.
- Logements de 4.5 pièces : CHF 1'490.-, CHF 1'470.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).
- Logements de 3.5 pièces : CHF 1'060.- dans la travée centrale équipée d'un ascenseur, CHF 1'040.- pour les 3.5 pièces des autres entrées se trouvant en dessous du deuxième étage; CHF 1'020.- pour les 3.5 pièces se trouvant au-dessus du deuxième étage sans ascenseur.
- Logements de 2.5 pièces : CHF 820.- et CHF 790.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).

- Logements de 1.5 pièce : CHF 590.- et 570.- pour les logements se situant plus haut que le deuxième étage (en lien avec l'absence d'ascenseur).

Il faut encore ajouter à cela 5 places de parc à louer à côté de l'immeuble au prix de CHF 60.- par mois. A ce propos, il est à noter que les possibilités de construire un parking souterrain ou d'augmenter le nombre de places de parc en surface ont été étudiées. Cependant aucune variante s'est avérée réalisable. Cela dit, selon le développement futur du quartier, il sera nécessaire de trouver une solution globale.

La rentabilité de ce type de projet et d'investissement immobilier doit s'analyser sur le moyen et long termes. De ce fait, la rentabilité doit être considérée d'une part sur la durée et d'autre part à la lumière des résultats de l'ensemble du parc immobilier de la Ville. En effet, le parc immobilier dégage des bénéfices chaque année. Le rendement net pour l'année 2012 était de 2.5% après amortissements financiers, paiement des intérêts et des honoraires de gérance notamment<sup>2</sup>. Il est donc possible, comme cela se passe dans le domaine privé, d'investir de façon conséquente sur un bien, à un moment donné, grâce notamment aux recettes générées par l'ensemble du parc immobilier.

### **Plateforme de relocation**

Actuellement sur les 60 logements répartis sur 6 entrées, seuls 39 appartements sont loués (16 locataires à Commerce 95-99 et 23 locataires à Commerce 101-105).

Sur les 39 locataires, 4 ont des baux à durée déterminée qui avaient été établis en prévision des travaux; ces personnes-là auront quitté les immeubles avant le début du chantier. Ce sont donc 35 locataires qui sont concernés par les travaux de rénovation prévus (15 locataires à Commerce 95-99 et 20 locataires à Commerce 101-105). 6 locataires sur les 35, logent dans ces immeubles depuis plus de 15 ans. Près de 50% des 35 locataires habitent les immeubles depuis moins de 3 ans.

Tous les locataires ont été informés par courrier des travaux envisagés et des délais de réalisation de leur bail. Une séance d'information réunissant

---

<sup>2</sup> Loyers théoriques nets du parc immobilier locatif capitalisés à 8% (rendement brut) selon les principes développés dans le modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) qui nous donne la valeur vénale du parc. La valeur vénale du parc rapportée au résultat du compte d'exploitation correspond à un taux de rendement net pour 2012 de 2.5%

les locataires aura lieu au mois de janvier 2014 soit une fois la décision de votre autorité connue.

Plusieurs locataires, en raison de leurs faibles revenus, ne pourront pas rester dans l'immeuble après les rénovations. En effet, malgré les loyers abordables, ceux-ci n'entreront par exemple plus dans la grille de l'aide sociale pour une personne seule. De plus, de nombreux locataires désireront quitter les immeubles pour ne pas subir 2 ans de travaux.

Pour faciliter les déménagements et pour soutenir les locataires dans leur démarche de relogement, une plateforme d'aide a été créée au sein de la gérance. Elle est composée de la gérante et du chargé de la promotion immobilière et commerciale du service économique. Une personne du service de l'action sociale les rejoint pour recevoir les locataires dans le cas où ceux-ci émergent à l'aide sociale ou sont en âge AVS.

Le but de cette plateforme est de pouvoir soutenir les locataires qui veulent ou doivent quitter les immeubles Commerce 95-105 dans leur recherche de logement, notamment en procédant à l'analyse de leur capacité financière. Une attention particulière sera apportée au dossier des personnes (au nombre de 3 dans les immeubles Commerce 95-105) qui sont en âge AVS; le service de l'action sociale vérifiera notamment si elles jouissent d'une allocation complémentaire et le cas échéant si elles y ont droit, ce qui pourrait permettre à ces personnes de rester dans les immeubles. Par ailleurs, l'ensemble du personnel de la gérance a été informé de façon complète sur le projet afin d'être en mesure de répondre à toute question des locataires directement par téléphone s'ils le souhaitent.

Un tableau de suivi a été réalisé afin de connaître la situation individuelle de chaque locataire.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Cette rénovation et cette vente s'inscrivent dans l'objectif 3.4 du programme de législation (*Développer une politique de l'habitat et du logement*). Les objectifs du Conseil communal sont en la matière de mettre en valeur le patrimoine financier par une rénovation en profondeur tout en appliquant une politique sociale du logement. Pour ce faire, il s'agit de mettre l'accent sur des objets stratégiques par leur emplacement, leur histoire ou encore leur importance en nombre de logements et de soutenir le développement de coopérative d'habitation.

De plus, c'est par ce type de projets que la Ville entend jouer son rôle de stabilisation des prix et de maintien de l'accessibilité à des logements de

qualité pour les personnes précarisées. Maintenir le parc immobilier en bon état, permettre à l'ensemble de la population un accès au logement de qualité et préserver le patrimoine sont des enjeux essentiels d'une politique publique responsable.

## **Conséquences sur les finances de la Ville**

### **Rénovation complète Commerce 101-105**

Le coût global des travaux est de CHF 6'185'000.-. Comme mentionné ci-dessus, une somme de CHF 3'092'500.- (50% du total) est considérée comme de l'entretien ou plutôt, dans le cas présent, comme un retard d'entretien.

La valeur comptable de l'immeuble rue du Commerce 101-105 était de CHF 1'733'228.10 au 31.12.2012. Les travaux qui seront entrepris induiront des travaux à plus-value pour CHF 3'092'500.- (50% du total). La future valeur comptable théorique à considérer sera donc de CHF 7'918'228.10.

Comme évoqué plus haut, l'état locatif théorique net après travaux sera de CHF 307'440.-. Dans la mesure où les immeubles Commerce 101-105 seront entièrement rénovés, le taux de capitalisation à utiliser est le taux minimum prévu selon les fiches de travail élaborées par le groupe de travail MCH2 (nouveau modèle comptable harmonisé 2), soit 6.5%. Par la capitalisation, nous obtenons ainsi une valeur vénale de CHF 4'729'846.15 (= nouvelle valeur comptable) pour ces bâtiments.

Il est à relever que les immeubles du patrimoine financier ne doivent plus être amortis tant que la valeur vénale est supérieure ou égale à la valeur comptable, ce qui est le cas d'immeubles rénovés et réévalués.

La valeur comptable de ces immeubles va évoluer comme suit (montants en francs suisses) :

Valeur comptable au 31.12.2012	1'733'228.10
--------------------------------	--------------

A ajouter :

Travaux à plus-values :	3'092'500.00	
Travaux de rattrapage d'entretien :	<u>3'092'500.00</u>	6'185'000.00

Valeur totale après travaux :	<u>7'918'228.10</u>
-------------------------------	---------------------

<u>Valeur vénale après travaux</u>	4'729'847.15
------------------------------------	--------------

<u>Moins-value à enregistrer (solde à amortir)</u>	<u>3'188'380.95</u>
--	---------------------

De façon prévoyante, le Conseil communal a créé, il y a quelques années, une réserve pour travaux importants du parc immobilier. Le montant de cette réserve s'élève actuellement à CHF 2'508'250.45. La constitution et le maintien de telles réserves n'étant pas autorisés, le service des communes a demandé qu'elle soit entièrement dissoute. Il est ainsi proposé à votre autorité de l'utiliser totalement dans le cadre de cette rénovation importante.

La moins-value à enregistrer est une non-valeur qui devrait être enregistrée en charge dans le compte de fonctionnement. Vu l'importance de cette somme, il n'est pas réaliste de comptabiliser une telle perte sur une seule année.

Les non-valeurs peuvent être activées; si c'est le cas, elles sont en principe à amortir sur une durée de 5 ans (20%); vu le contexte exceptionnel et s'agissant d'immeubles, il a été prévu de rallonger cette durée à 10 ans (10%) pour les calculs ci-après. A noter, que les plus ou moins-values devront être enregistrées dans leur intégralité lors de l'introduction de MCH2 qui interviendra ces prochaines années.

En droit du bail, les travaux à plus-value peuvent être reportés sur le loyer. Les travaux d'entretien quant à eux doivent être régulièrement effectués par le propriétaire et ne peuvent pas faire l'objet d'augmentation de loyer. La charge financière, calculée sur une durée d'amortissement de 10 ans pour la non-valeur et un taux d'intérêts de 2.8% sur la moitié de l'investissement total, peut être déterminée comme suit en séparant travaux à plus-value et retard d'entretien :

### Travaux à plus-value (montants en francs suisses)

Travaux à plus-value + valeur compt. au 31.12.2012	4'825'728.10
Valeur vénale (loyers nets capitalisés à 6.5%)	<u>4'729'846.15</u>
Valeur à amortir en lien avec les travaux à plus-value	95'881.95

#### a) Charges

Intérêts à 2.8% (sur la moitié des travaux à plus-value)	43'295.00
Amortissement à 10% sur 95'882.10	<u>9'588.20</u>
<i>Charges annuelles en lien avec travaux à plus-value</i>	<i>52'883.20</i>

#### b) Recettes

<i>Recettes supplémentaires en lien avec les augmentations de loyers des appartements rénovés (travaux à plus-value)</i>	<i>126'216.00</i>
--	-------------------

Travaux d'entretien (montants en francs suisses)

Solde à amortir	3'188'380.95
Amortissement en lien avec travaux à pl.-val. (voir ci-dessus)	<u>95'881.95</u>
Valeur à amortir en lien avec les travaux d'entretien	3'092'499.00
Montant de la réserve pour rénovation à dissoudre	<u>2'508'250.45</u>
Solde travaux d'entretien à amortir	584'248.55

c) Charges

Intérêts à 2.8% (sur la moitié des travaux d'entretien)	43'295.00
Amortissement à 10% sur 584'249.50	<u>58'424.95</u>
<i>Charges annuelles en lien avec travaux d'entretien</i>	<i>101'719.95</i>

d) Recettes

*Il n'est pas possible de répercuter sur les loyers des travaux d'entretien, ceci d'autant plus quand il s'agit de retard d'entretien, qui doivent normalement être effectués régulièrement par le propriétaire* 0.00

Il faut ajouter encore que le retard d'entretien, dont le montant des travaux s'ils avaient été régulièrement effectués, aurait dû être financé par les enveloppes annuelles d'entretien dans les comptes de fonctionnement au fil des années et non être supporté en une fois dans un crédit d'investissement.

Synthèse

Solde annuel de l'opération pour la Ville	CHF -28'387.00
Solde annuel pour la Ville en tenant compte de l'ensemble des rentrées locatives	CHF 39'626.00
Solde annuel de l'opération pour la Ville après 10 ans en tenant compte uniquement des nouvelles rentrées locatives	CHF 152'835.85
Solde annuel pour la Ville après 10 ans en tenant compte de l'ensemble des rentrées locatives de l'immeubles	CHF 220'850.00

Le solde de l'opération pour la Ville sera donc de CHF -28'387.- (soit CHF 126'216.- de nouvelles recettes locatives - CHF 52'883.20 - CHF 101'719.95 de charges) pendant 10 ans. Si l'on considère l'ensemble des rentrées locatives de l'immeuble, le solde de l'opération s'élève à CHF 39'626.- pendant 10 ans. Après les 10 ans d'amortissement, le solde de l'opération pour la Ville sera de CHF 152'835.85 en prenant en compte uniquement les nouvelles rentrées locatives ou de CHF 220'850.- en tenant compte de la totalité des rentrées locatives. Toutefois, si les finances de la Ville le permettent, la moins-value sera amortie plus

rapidement. A noter encore, que l'introduction de MCH2 devrait globalement générer des plus-values importantes sur les immeubles et que celles-ci permettraient de compenser la moins-value résiduelle sur Commerce 101-105 en une fois.

Il est de plus à signaler que les montants des travaux pourraient être réduits de CHF 67'000.- sous la forme de subventions en lien avec les améliorations énergétiques.

De plus, dans le cadre de la Loi sur l'aide au logement (art. 25ss.), le canton de Neuchâtel peut octroyer des prêts sans intérêt sur 20 ans en lien à des rénovations d'importance et la mise à disposition de logements à loyers abordables. Le dossier est traité au moment du dépôt du permis de construire. Le montant du prêt sans intérêt peut aller jusqu'à 20% de montant des travaux d'entretien. Cela représente, dans ce dossier, un prêt maximum de CHF 637'700.- environ. De plus, une prise d'intérêts à fonds perdus à hauteur maximale de CHF 20'000.- par année pendant 25 ans est également possible. Plusieurs contacts ont déjà été pris avec la Cheffe de l'Office cantonal du logement qui a réservé, a priori, un accueil favorable au projet de la rue du Commerce.

### Vente en droit de superficie de l'immeuble Commerce 95-99

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

2'014 m <sup>2</sup> X CHF 300.- :	CHF 604'200.-
Arrondi à	CHF 600'000.-

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

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%

36 – 40 ans : 5%  
De 41 ans à l'échéance : 6%

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

Nous sommes ici face au même système mis en place pour la Coopérative Le Corbusier.

La valeur comptable de l'immeuble rue du Commerce 95-99 était de CHF 1'733'228.10 au 31.12.2012. Le terrain reste en possession de la Ville pour la somme de CHF 600'000.-. Le bâtiment est vendu au prix de CHF 200'000.-. Il reste donc une somme de CHF 933'228.10 (CHF 1'733'228.10 - CHF 600'000.- - CHF 200'000.-) correspondant à une perte à enregistrer lors du transfert de l'immeuble.

Le modèle présenté ci-dessus permet d'asseoir la situation financière de la coopérative sur le long terme et de la soulager les premières années de trop lourdes charges financières. La Ville peut ainsi agir dans le domaine de l'aide au logement tout en préservant ses intérêts financiers.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Les deux ventes d'immeuble qui vous sont proposées dans un autre rapport durant cette séance (Vente des immeubles communaux David-Pierre-Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4) et la vente en droit de superficie de l'immeuble Commerce 95-99 vont impacter légèrement le portefeuille en gestion à la gérance communale; cela n'induit toutefois pas réellement une baisse de charge de travail. En effet, la gérance doit assumer un surplus important de travail en lien avec le rattrapage d'entretien que connaissent les parcs immobiliers de la Ville et de Prévoyance.ne. D'autre part, en parallèle à ces ventes, la gérance communale a obtenu deux mandats supplémentaires de Prévoyance.ne pour gérer de nouveaux immeubles (près de 25 logements). Elle devra également suivre l'important chantier de l'immeuble Commerce 101-105 ainsi que la plateforme de relocation pour ce projet. Enfin, ces dernières années, des reproches ont été faits à la gérance en lien avec le service offert et la rapidité d'action de celle-ci. Cet état de fait était principalement dû à une surcharge chronique de travail et une sous-dotation en personnel. La nouvelle équipe de direction a pris les choses en mains et a initié de nombreux changements. Cette légère baisse du nombre d'appartements dont s'occupe notre gérance devrait donc également participer à améliorer le service aux locataires et à Prévoyance.ne et, ainsi, répondre aux

attentes de la population et à la volonté du Conseil communal, ce point faisant l'objet d'un des axes principaux du plan de législation.

## **Collaboration intercommunale**

Ce projet concerne exclusivement le patrimoine bâti chaux-de-fonnier de sorte qu'il n'a pas été évoqué avec d'autres communes. Celui-ci répond toutefois aux problématiques soulevées au niveau cantonal sur la stabilité des loyers ainsi que la rénovation et la préservation du patrimoine en lien notamment avec l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux économies d'énergie.

## **Éléments relatifs au développement durable**

Le fait de rénover un immeuble complètement en préservant le patrimoine et en améliorant ses performances énergétiques, tout en maintenant des loyers abordables permet de dégager plusieurs avantages liés au développement durable. Une coopérative d'habitation poursuit également ces buts.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

### **a) aspects environnementaux**

La rénovation prévoit de se raccorder au chauffage à distance et d'équiper les immeubles de panneaux solaires. L'isolation des façades par l'intérieur permet de grandement améliorer l'efficacité énergétique. Grâce aux travaux, l'immeuble répondra aux normes du "programme bâtiment" voire au label Minergie. De plus, la rénovation permettra la valorisation d'un quartier en mettant en avant le patrimoine bâti.

### **b) aspects sociaux**

Proposer des loyers proches des loyers moyens du territoire communal pour des appartements rénovés permet de maintenir des prix stables, et donc de préserver l'accès aux logements de qualité aux classes moyennes.

Les logements prévus permettront une mixité entre les familles et les personnes seules ainsi qu'entre les générations. Le fait de prévoir des jardins potagers communs permettra d'accroître ces échanges dans un cadre de culture de proximité.

La coopérative d'habitation permet aux habitants de gérer eux-mêmes leur immeuble et donc de participer ensemble à un but commun. Cela intensifie les échanges et la compréhension mutuelle des locataires.

### 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. Toutefois, ce parc reste et doit rester rentable. Il permet donc à la Ville d'exercer une politique du logement active et de peser sur le marché immobilier.

Dans le cadre de cette rénovation, l'augmentation des loyers couvre les travaux à plus-value, à l'image de ce qui est réalisé par les acteurs privés. En outre, malgré le retard d'entretien important, le coût de rénovation pris dans sa globalité permet de dégager un rendement. En d'autres termes, l'investissement conséquent induit par ce projet de rénovation apparaît non seulement comme étant financièrement supportable et architecturalement indispensable, mais comme étant opportun.

En conclusion, ce projet global est cohérent par rapport à la politique immobilière qui souhaite mener la Ville de La Chaux-de-Fonds. Il est financièrement viable et permet d'atteindre le but visé, soit la rénovation de deux immeubles. De plus, le projet a su faire le consensus au sein de la Commission immobilière et foncière qui l'a accepté à l'unanimité de ses membres présents dans sa séance du 25 octobre 2013.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

#### **Annexes :**

- Annexe 1, Plan de situation
- Annexe 2, Situation plan d'étage avant/après
- Annexe 3, Plans d'étage

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Arrêté No 1**

**Article premier.-** Un crédit de CHF 6'185'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la rénovation complète de l'immeuble rue du Commerce 101-103-105 (30 logements)

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

**Article 3.-** Le différentiel de la valeur comptable initiale additionnée de la valeur des travaux, moins la valeur comptable finale sera amorti au moins au taux de 10%.

**Article 4.-** Le Conseil communal est autorisé à dissoudre la réserve pour rénovation du parc immobilier.

**Article 5.-** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

**Arrêté No 2**

**Article premier.-** <sup>1</sup>Le Conseil communal est autorisé à octroyer en faveur de la "Société coopérative en formation La Renouvelle", ou en faveur de toute autre coopérative à laquelle elle sera substituée, un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 70 ans, à constituer sur une surface de terrain d'environ 2014 m<sup>2</sup> sur les biens-fonds N°5231 (95), N°5230 (97), N°5229 (99) du cadastre des Eplatures, qui comprend

également, le bâtiment existant sis rue du Commerce 95-97-99 sur les biens-fonds précités.

<sup>2</sup>L'acte authentique relatif à la constitution de ce droit mentionnera qu'il a pour but d'abriter une coopérative d'habitation destinée à la location de logements à loyer abordable en tant qu'habitation à titre principal, au sens des articles 1 et 3 de la Loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008.

<sup>3</sup>La contrepartie du droit de superficie comprend:

a) un versement en capital de CHF 200'000 pour le bâtiment existant à exécuter lors de la signature de l'acte;

b) une rente annuelle qui sera calculée sur le 75% du prix de vente du terrain, soit CHF 450'000.- (CHF 600'000 à 100%) et qui sera perçue de la manière suivante :

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

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière. Il signera les actes authentiques nécessaires aux opérations immobilières précitées.

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

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      Le secrétaire  
Sarah Blum                              Shaip Imeri