



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIAMA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

**relatif à une demande de crédit de CHF 361'000.- pour
l'acquisition de l'immeuble et de l'édicule sis rue de la
Ronde 5-7**

(du 9 mars 2011)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Introduction

Dans le courant du mois de janvier dernier, l'attention du Conseil communal a été attirée sur les conditions de mise en vente de l'immeuble et l'édicule sis Rue de la Ronde 5-7 et sur l'opportunité que pouvaient constituer cet immeuble et son annexe pour diverses associations à but culturel, en particulier pour les organisateurs de La Plage vu sa situation au sein du périmètre de la manifestation qui fait chaque année la renommée estivale de la Métropole horlogère.

L'intérêt de cette acquisition a également été relevée par le Conseil général dans une interpellation du groupe socialiste du 31 janvier invitant le Conseil communal à faire l'acquisition de cet immeuble et son annexe puis à discuter ensuite des conditions de mise à disposition aux institutions culturelles intéressées.

Suite à une visite des immeubles par le gérant communal le 21 janvier dernier, le Conseil communal a manifesté son intérêt le 27 janvier et a confirmé une offre d'achat le 2 février 2011. Un acte de vente conditionnelle a été préparé dans la foulée et aura vraisemblablement été signé d'ici à ce que le Conseil général se prononce à la fin du mois de mars. C'est donc la ratification de cet acte que nous soumettons à votre approbation par le présent rapport.

Historique

La rue de la Ronde a été tracée dans les années 1830 au nord de la colline du Grand Temple en direction des sources du ruisseau de la Ronde, situé au niveau de l'actuel numéro 33. A l'origine, cette source avait la forme d'une vasque circulaire d'où son appellation de "Fontaine Ronde". La fontaine des Six-Pompes, construite en 1847, servait au captage de cette source en amont. L'aménagement de la rue correspond ainsi au début des travaux d'élargissement du ruisseau pour faciliter l'écoulement des eaux usées que l'on y déversait.

C'est dans ces mêmes années 1830 que le bâtiment Ronde 5 a été érigé. Il est par conséquent contemporain du premier collège de la ville, situé juste à côté. Quant au numéro 7, il s'agit d'une ancienne forge qui apparaît pour la première fois sur des plans de 1856. L'incendie survenu en 1794 a conduit à réglementer l'usage de la forge pour l'artisanat en obligeant la construction de bâtiments séparés afin d'éviter la propagation des flammes. La plupart de ces édifices ayant disparu ou été fortement transformés, Ronde 7 est donc un rare témoin de ces petites forges de la deuxième moitié du XIXe siècle.

Au début du XXe siècle, la rue de la Ronde remplace en quelque sorte la rue de l'Hôtel-de-Ville en tant que cœur de la vie nocturne chaud-fonnière. Dès 1900, la rue de la Ronde comprend plusieurs établissements dont le café de l'Edelweiss et le café de la Ronde (appelé par la suite le Pantin), au numéro 5, lui conférant une réputation des plus pittoresques. Le café de la Ronde est alors un haut-lieu des nuits populaires de la ville. Il connaîtra par la suite peu de transformations, mis à part le remplacement d'une annexe en bois en 1917 et l'amélioration du restaurant en 1950.

Ces deux bâtiments, sans être exceptionnels de par leur architecture, sont cependant des témoins de l'urbanisme et de l'architecture du XIXe siècle et participent directement à la qualité urbaine de ce quartier ancien de La Chaux-de-Fonds.

Descriptif

L'objet dont il est question, bien-fonds no 653 du registre foncier, comprend une parcelle de 404 m², dont les bâtiments occupent 110 m² (Ronde 5), respectivement 28 m² (Ronde 7).

La construction principale (Ronde 5) comprend :

- un sous-sol composé d'une grande cave à provisions et 2 citernes à mazout de 1'000 litres chacune, d'une chaufferie, d'une chambre froide et d'une cave à vins;
- un rez-de-chaussée composé du restaurant "Le Pantin" incluant une salle de 45 places environ avec bar et comptoir;
- un 1^{er} étage composé de 2 WC (situés à l'entre-étage), de la cuisine industrielle du restaurant et d'un appartement de 2 pièces avec salle d'eau (douche, WC et lavabo);
- un 2^e étage composé d'un réduit (situé à l'entre-étage) et 2 chambres d'hôtes avec salle d'eau commune et pièce centrale utilisée jusqu'ici pour les petits-déjeuners;
- un 3^e étage composé d'un appartement de 2,5 pièces avec cuisine et salle d'eau (douche, WC et lavabo) ainsi que d'un galetas;
- des combles à usage de galetas.

La dépendance (Ronde 7) comprend quant à elle deux locaux (rez inférieur et supérieur) utilisés comme locaux de rangement pour le matériel de terrasse et comme bureau.

L'appréciation portée par la gérance communale est celle d'un immeuble sain, sec et régulièrement chauffé jusqu'ici, qui constitue selon les termes du gérant une "occasion à saisir". Toute l'enveloppe du bâtiment (toit et façades récemment refaits, fenêtres en bon état) est en excellent état et le chauffage central général à mazout est en état de marche. Les locaux intérieurs sont dans un état acceptable et utilisables tels quels. Les seuls travaux nécessaires ou probables identifiés à court/moyen terme tiennent au remplacement d'un mètre de colonne de chute dans la cave et, d'ici quelques années, le remplacement de la chaudière à mazout.

Selon l'affectation future de l'immeuble, le changement de l'évier de la cuisine et la pose de deux petits chauffe-eau dans les toilettes pourraient être imposées par les services chargés de la surveillance des établissements publics.

Conditions d'acquisition

L'immeuble est estimé à une valeur cadastrale de CHF 462'000.- et assuré en valeur à neuf contre l'incendie pour une valeur de CHF 889'100.- (810'000.- pour l'immeuble principal et 79'100.- pour l'annexe).

L'acquisition que nous vous demandons de ratifier a été conclue pour une valeur de CHF 340'000.-, auxquels s'ajoutent CHF 6'000.- pour la reprise de tout l'inventaire de la cuisine, du restaurant et des chambres meublées.

Le précédent locataire s'acquittait d'un loyer mensuel, sans charges, de CHF 4'400.-, soit CHF 52'800.- par an; ce qui représente un rendement supérieur à 15 %.

Affectation future

Au moment de solliciter l'approbation de votre Conseil pour l'acquisition de cet immeuble et de son annexe, le Conseil communal n'est pas en mesure de vous indiquer de façon précise l'affectation qu'il lui réservera ni les conditions auxquelles il le mettra à disposition de ses interlocuteurs.

L'appréciation portée à ce stade par le Conseil communal est celle d'une "option à prendre" ou d'une "chance à saisir" vu les nombreux éléments parlant en faveur d'une acquisition de cet objet par la Ville.

Outre son prix raisonnable, l'immeuble et son annexe sont en effet situés à proximité immédiate de nombreux immeubles publics : collège des marronniers, bibliothèque des jeunes (Ronde 9) et immeuble des services sociaux.

Ils sont en outre situés dans le périmètre de la Plage, manifestation à laquelle le Conseil communal trouverait avec la location de ces locaux une occasion d'accroître son soutien à l'avenir. D'autres acteurs culturels (Bikini test et 2300 Plan 9) se sont également dits intéressés et disposés à s'associer à la Plage pour l'utilisation de ces locaux.

Par ailleurs, des partenaires de la Ville dans le domaine social (Caritas et Déclic notamment) ont également manifesté leur intérêt pour ces bâtiments, dont l'un des attraits est de disposer d'une cuisine et d'une grande salle.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal est convaincu que ces immeubles une fois acquis par la Ville trouveront facilement une affectation au terme des discussions que nous souhaitons ouvrir avec les acteurs culturels et sociaux, voire publics, concernés.

Le Conseil communal s'est également donné comme objectif d'atteindre un rendement brut de 8 % (facilement atteignable sur la base des chiffres énoncés ci-devant) quelle que soit l'affectation retenue, de sorte que l'acquisition ne représente pas un risque pour les finances de la Ville.

A relever que, même dans le cas peu probable où aucune affectation d'intérêt public ne pourrait être retenue à brève échéance, le rendement probable de ces immeubles pourrait justifier à lui seul son acquisition.

Au vu des circonstances, le Conseil communal aurait normalement dû envisager l'acquisition de cet immeuble par l'intermédiaire de l'une des sociétés immobilières de la Ville. Celles-ci ne pouvant être recapitalisées tant que les arrêtés approuvés par votre autorité n'ont pas été sanctionnés par le Conseil d'Etat, elles manquent désormais de trésorerie pour permettre une acquisition aussi rapide. C'est donc par les comptes de la Ville que nous vous proposons l'acquisition de cet objet.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

Comme occasion de renforcer à coûts plus que raisonnables des activités culturelles et sociales, l'acquisition du bâtiment en question constitue une contribution aux lignes directrices du programme de législation visant d'une part à renforcer le rôle de pôle régional de La Chaux-de-Fonds et à valoriser les fonctions et prestations urbaines et, d'autre part, à contribuer au rayonnement de la Ville et à l'amélioration de son image.

Cette acquisition constitue aussi un premier pas en direction du projet de "maison des associations", qui figure parmi les projets de détail du programme de législation (p. 20).

Conséquences sur les finances

L'investissement projeté produira les effets suivants sur les finances de la Ville :

- dépense d'investissement de CHF 346'000.- auxquels il convient d'ajouter les frais de la transaction estimés à CHF 15'000.-.
- dépenses de fonctionnement limitées aux frais courants d'entretien, non chiffrables à ce stade, et à la charge d'intérêt, soit, à un taux de 3 % (taux moyen des emprunts de la Ville) : CHF 10'380.-.
- recettes de fonctionnement, calculées sur la base de l'objectif de rendement minimum de 8 %, soit : CHF 28'880.-.

Ce bâtiment sera enregistré dans les immeubles du patrimoine financier. Dans la mesure où le prix d'acquisition est inférieur à la valeur cadastrale, aucun amortissement n'est à prévoir.

A noter également que, vu les nombreuses transactions en cours de négociations pour la vente d'immeubles ou de terrains appartenant à la Ville, la dépense d'investissement sera compensée par des recettes équivalentes en cours d'exercice.

Conséquences sur les ressources humaines

L'inclusion de ces immeubles dans le parc de la Ville n'engendrera pas d'augmentation de ressources dans les services qui en assumeront la gestion.

Collaboration intercommunale

Vu la situation et l'affectation probable des immeubles et vu les délais dans lesquels le Conseil communal a pris ses décisions, aucune collaboration intercommunale n'a été envisagée dans ce dossier.

Eléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Si le Conseil général ratifie l'acquisition de ces immeubles par la Ville, ceux-ci seront gérés selon les standards adoptés récemment pour tous les immeubles de la Ville (notamment standard bâtiments 2008) et retenus également dans le cadre de la collaboration entre plusieurs Villes de l'Arc jurassien en matière énergétique (RVAJ – projet Energie).

b) aspects sociaux

La possibilité de soutenir des institutions culturelles ou sociales de la place par la mise à disposition de locaux et d'infrastructures à des conditions favorables contribue à la vitalité du tissu socioculturel de notre Ville et, par là, à une meilleure cohésion sociale.

c) aspects économiques

Les motivations culturelles et sociales, prépondérantes dans ce dossier, contribuent à leur tour au rayonnement et à l'attractivité de la Ville, qui sont des facteurs favorisant le développement économique.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter l'acquisition de ces bâtiments en votant l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
Laurent Kurth Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir le bien-fonds no 653 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface de 404 m², pour un montant de CHF 346'000.- et des frais de transactions d'environ CHF 15'000.-.

Article 2.- Ce bien-fonds sera enregistré dans les immeubles du patrimoine financier. Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement de ce crédit.

Article 3.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction et est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires sur le terrain concerné.

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire
Marc Schafroth Aline Fleury