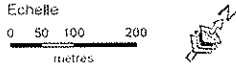


LE CHAÎNE DE FONDS



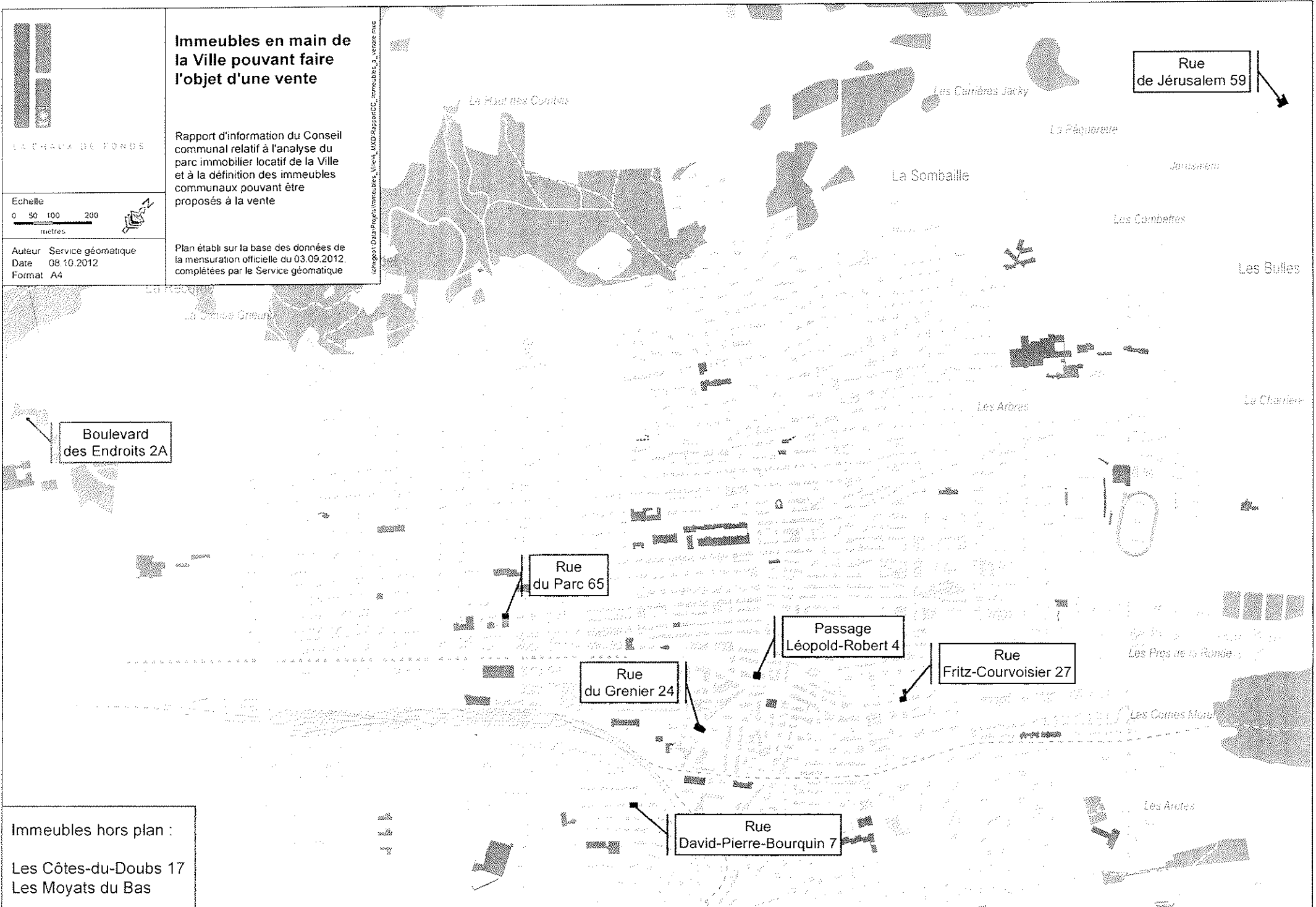
Auteur Service géomatique  
Date 08.10.2012  
Format A4

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

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

Plan établi sur la base des données de la mensuration officielle du 03.09.2012, complétées par le Service géomatique

\\m-gis-01\GIS\Projets\immeubles\_Vieux1\_MAO\Appr\CC\_immeubles\_3\_vernote.mxd



Immeubles hors plan :  
Les Côtes-du-Doubs 17  
Les Moyats du Bas

## Expertise parc immobilier Ville, immeuble Forges 39-41

Description

Adresse	Forges 39-41		<b>Etat au</b>	<b>01.01.2012</b>
N° de bien-fonds	5753	du cadastre des Eplatures		
Propriétaire	Ville de La Chaux-de-Fonds			
Géré par	Gérance communale			
Type de biens	Immeubles locatifs			
Année de construction	1952			
Zone	ZHHD			
Surface totale du bien-fonds	2690	m <sup>2</sup>		
Surface du bâtiment	428	m <sup>2</sup>		
Volume du bâtiment	7736	m <sup>3</sup>		
Servitudes	Ch. Droit de superficie sur une surface de 1141 m <sup>2</sup> FD 4457 Ch. Passage à pied et pour tous véhicules FD 4457			
Annotations et mentions				
Restriction de droit public				
Composition de l'objet immobilier	Immeubles à 2 entrées de 10 appartements chacune. Rez + 4. 12 fois 4 pièces et 8 fois 5 pièces			
Note au plan de site	non inventorié	(Note de 0 à 9, 0 étant la meilleure)		
Divers	Droit de superficie N°4457 pour un parking (Esplanade du Cadran)			

Environnement de l'objet immobilier

Accès à l'immeuble	aisé par l'avenue des Forges			
Quartier	Quartier des Forges, immeuble bordant une rue passante			
Proximité école	Crèche au Châtelot, école primaire Collège des Endroits, secondaire Collège des Forges			
Proximité transports publics	Arrêt de bus devant l'immeuble			
Proximité commerces	Oui			
Emplacement stratégique ?	Emplacement non essentiel même si la parcelle reste importante, juste en face du collège des Forges et donne également sur la rue du Locle			
Parking ou garages	Non, un parking se trouve sur la parcelle en DDP mais n'appartient pas à la Ville			
Divers				

Extérieur du bâtiment

### Expertise parc immobilier Ville, immeuble Forges 39-41

Type de toiture	2 pans / tuiles	Etat	neuf (refait en 2012)
		Isolation	Non (ni combles, ni toit)
Façades		Etat	correct
		Isolation	périphérique
Fenêtres	PVC double vitrage	Etat	correct
Volets/Stores	stores	Etat	correct
Ferblanterie		Etat	neuf (refait en 2012)
Balcons	Non	Etat	
Place de jeux	Dans la cour du collège en face de l'immeuble		
Jardin	Pad de jardin privatif, petite pelouse au Sud de l'immeuble		
Divers			

## Expertise parc immobilier Ville, immeuble Forges 39-41

### Intérieur du bâtiment

Colonne de chute		Etat	d'origine
Chauffage	CAD	Etat	
Citerne	Pas de citerne		
Production d'eau chaude	Boiler	Etat	Attention erreur, prochains appart avec CAD !
Panneaux solaires	Non		
Possibilité de raccordement au CAD	Réalisé		
Agencements des cuisines	en partie (8/20)	Etat	
Agencements des salle-de-bains	en partie (8/20)	Etat	
Acenseur	Non	Etat	
Cave	Oui		
Chambre-haute	Oui		
Local à vélo	Oui		
Buanderie (équipements à préciser)	Oui	machine à laver + séchoir avec compteur à carte	
Protection incendie	Non		
Conciergerie	Oui		
Risques liés à l'amiante	Non		
Divers			

### Eléments financiers

Valeur cadastrale	1'004'000		N° de compte SAP / Centre	123 4000 / 211
Valeur ECAP	4'037'000		N° SAP d'immobilisation	9'000'009
Valeur comptable	1'436'915	au 01.01.2012	Unité Economique	54
Taux d'occupation	82.60%	Année	2011 Moy. 5 dernières années	91.30%
Nb de mutation annuelle	3 (15%)	Année	2011 Moy. 5 dernières années	2.2 (11%)
Etat locatif net théorique annuel	176'641	Année	2011	
Taux de rend. brut / sur val. compta	12.3%	Année	2011 Moy. 5 dernières années	16.1%
Résultat d'exploitation	-59'039	Année	2011 Moy. 5 dernières années	44'663
Taux de rend. net / sur val. compta	-4.1%	Année	2011 Moy. 5 dernières années	5.1%
Val. de l'immeuble capitalisée à 8.5%	2'078'129			
Taux rend. Net / sur val. capit. à 8.5%	-2.8%		Tx rend net, val. Capita à 8.5%/résul. Exploi 5 der années	2.1%
Val. de l'immeuble capitalisée à 6%	2'944'017			
Taux rend. Net / sur val. capit. à 6%	-2.0%		Tx rend net, val. Capita à 6%/résul. Exploi 5 der années	1.5%

## Expertise parc immobilier Ville, immeuble Forges 39-41

### Eléments analytiques et conclusion

Travaux à prévoir à court termes	Réfection des appartement au gré des changements de locataire		
Potentiel d'augmentation de loyer	Appartements déjà rénovés. Loyers historiquement bas. Bon potentiel d'augmentation		
Locataires visés	Famille, mixité sociale		
Vision de l'immeuble à 10 ans	Rénovation régulière, amélioration de l'environnement de l'immeuble au Sud		
Volonté de vendre l'immeuble ?	Non. Rendement intéressant une fois les derniers travaux amortis assurant des revenus réguliers. Taille de l'immeuble intéressante pour la gestion. Bonne diversification du parc en termes de situation et de taille de logement		
Divers			

### Comparaison répartition des pièces, parc immobilier pur locatif Ville avec parc immobilier global territoire communal, cantonal et suisse (attention y compris PPE)

