



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

En réponse aux motions de M. Gérard Bosshart et de Mme Sylvia Morel concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux.

(14 janvier 2004)

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

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

En date du 18 décembre 2000, M. Gérard Bosshart, soutenu par neuf cosignataires, déposait une motion relative à la vente des immeubles locatifs communaux. Le 29 janvier 2001, Mme Sylvia Morel et trois cosignataires faisaient de même. Les textes étaient les suivants :

Motion Gérard Bosshart :

" Notre Commune présente un endettement important (CHF 332'672'228.- au 31.12.1999), ce qui provoque une charge annuelle d'intérêts de plus en plus lourde (comptes 99 : CHF 18'787'689.--) qui pénalise d'entrée chacun de nos budgets.

Les investissements dans des installations et des équipements d'intérêt public restent pourtant indispensables, ce qui a pour effet d'accroître d'année en année notre dette, car il faut chaque fois recourir à l'emprunt, l'autofinancement n'étant pas possible.

Par conséquent, si l'on veut pouvoir continuer à investir, il faut absolument réduire notre endettement.

La Commune est propriétaire d'un vaste patrimoine immobilier (735 appartements) qui n'est pas affecté à des tâches d'intérêt public. Ce patrimoine représente une fortune importante dont le rendement reste faible en regard des dépenses de rénovations qu'il nécessite.

Le Conseil communal est dès lors invité à étudier et à présenter un rapport au Conseil général concernant la vente progressive des immeubles locatifs communaux afin d'en affecter le produit à la réduction de la dette."

Motion Sylvia Morel :

"Vu l'endettement important de notre Commune et vu l'obligation de réduire les charges de fonctionnement à brève échéance, le Conseil communal est prié d'étudier et de présenter un rapport relatif à la vente progressive totale ou partielle des immeubles locatifs communaux.

La Ville possède des immeubles locatifs qui ne servent pas à fournir une prestation publique de base. Certains immeubles peuvent être vendus à des Coopératives immobilières ou à la Caisse de pensions du personnel communal. Le produit de la vente de ces immeubles doit permettre de diminuer l'endettement de la Ville et par conséquent la charge des intérêts passifs."

1. Introduction

Dans la séance du 21 février 2002, les motionnaires acceptaient de retirer ces deux motions au profit d'un amendement du Conseil communal les remplaçant, amendement dont le texte est le suivant :

"Le Conseil communal est prié de présenter un rapport concernant les avantages et les inconvénients d'une vente progressive totale ou partielle des immeubles locatifs communaux."

Le texte du Conseil communal était alors adopté par le Conseil général par 33 voix contre 0.

2. Historique

Dans sa séance du 30 septembre 1986, le Conseil général adoptait le rapport de la Commission chargée d'examiner la politique immobilière communale. Cette Commission avait été constituée le 26 septembre 1985, lors de la discussion d'un postulat Michel Von Wyss du 14 mars 1985. Les points forts de ce rapport étaient les suivants :

- Rôle social de la politique immobilière communale;
- Equilibrer les comptes et maintenir la valeur du patrimoine immobilier;
- Planifier et intensifier l'entretien et les rénovations d'immeubles;
- Envisager la vente de certains bâtiments.

Depuis 15 ans, le Conseil communal a poursuivi les objectifs précités. Pour ce faire, la Gérance communale s'est efforcée de respecter les directives visant à maintenir le rôle social de la politique immobilière communale en attribuant les appartements disponibles en priorité aux familles et aux personnes de conditions modestes. Elle a mené au surplus une collaboration étroite et régulière avec les Services sociaux. Elle a également géré le parc immobilier de façon à atteindre l'équilibre des comptes. Ces principes ont permis le maintien du rôle modérateur, certes modeste, de la politique immobilière communale sur le niveau général des loyers à La Chaux-de-Fonds.

Aujourd'hui, le but d'équilibrer les comptes, tout en maintenant la valeur du patrimoine immobilier, a été atteint, voire dépassé. Dans ce dernier cas, l'excédent de revenu n'a pas été utilisé pour alimenter une réserve pour réparations, mais a permis d'améliorer le compte général de la Ville. D'autre part, d'importants investissements ont été consentis dans la rénovation d'immeubles et groupes d'immeubles ces dernières années. (Charles-Naine 38-40-42, coût pour la réfection et l'isolation des façades CHF 609'539.--, Blaise-Cendrars 10-12-14, coût pour la réfection et l'isolation des façades CHF 560'650.--, République 1 à 13, 70 appartements, coût CHF 5'133'778.--, Philippe-Henri-Mathey 23 à 31, 50 appartements, coût CHF 4'752'533.-- etc.).

La vente d'immeubles locatifs communaux visée par les motionnaires avait déjà fait l'objet d'une réflexion par la Commission susmentionnée. Elle a abouti à la vente de 13 petits bâtiments isolés dont la situation ne présentait pas un intérêt prépondérant aux plans urbanistique et financier. Dès lors, nous nous sommes dessaisis des bâtiments suivants :

- Charrière 18 en 1987
- Les Bulles 21 (ancien collège) en 1988
- Les Joux-Derrières 34 (ancien collège) en 1988
- Numa-Droz 19 en 1988
- Industrie 13 en 1988
- Jardinets 5 en 1988
- Tunnels 22 en 1989
- Liberté 55 en 1989
- Les Eplatures-Grise 19 (ancienne ferme) en 1989
- Banneret 2 en 1989
- Succès 31 (immeuble démoli) en 1989
- Rocher 15 (Fondation Docteur Favre) en 1989
- Industrie 34 (Fondation Arnold Eugène Robert-Guyot) en 1989
- Charrière 82 en 1997

D'autre part, la Commune a vendu 8 bâtiments industriels dont la situation financière était similaire à celle des bâtiments locatifs mentionnés ci-dessus. Il s'agit de :

- Tilleuls 2 en 1987
- Nord 176 en 1988
- Morgarten 12 – 12a en 1990
- Champs 21 en 1992
- Paix 133 en 1994
- Jardinière 150-154 en 1996
- Charrière 84 en 1997
- Repos 18 en 2000

Le bénéfice comptable de ces opérations immobilières a permis de constituer et d'alimenter la réserve pour la rénovation du parc immobilier communal de quelque 3 millions.

3. Fonctionnement de la Gérance communale

La Gérance communale emploie 5 personnes à plein temps et une personne à 50 %. Deux secrétaires dont une à mi-temps, assistées d'une apprentie, assurent le secrétariat, la permanence téléphonique et la réception de la clientèle. Un collaborateur s'occupe de tout le domaine technique (constats d'appartements, travaux divers, suivi des chantiers, etc...). Un employé et une secrétaire traitent l'ensemble des opérations comptables (encaissement des loyers, établissement des décomptes de chauffage, etc...) et le gérant assume la direction du service tout en coordonnant les activités des 3 domaines susmentionnés.

En 2002, le montant des salaires s'est élevé à CHF 440'860.75 + les charges sociales CHF 49'461.95 et la contribution de l'employeur à la Caisse de pensions du personnel communal CHF 53'767.80, soit une somme globale de CHF 544'090.50.

Pour ses honoraires, la gérance communale facture le pourcentage de 5 % de l'état locatif de chaque immeuble et l'impute dans le compte "Frais d'administration" de chacun des bâtiments qu'elle gère pour son compte ou le compte d'un autre service communal. Le montant y relatif s'élève à CHF 521'390.60 en 2002 auquel il convient d'ajouter la somme de CHF 54'775.75 qui correspond aux frais d'administration facturés aux locataires pour l'établissement des décomptes de chauffage annuels (4 % de l'ensemble des frais de chauffage), les frais de baux à loyer qui s'élèvent à CHF 8'363.04 et le montant de CHF 2'184.35 pour les versements de la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (service militaire). C'est donc une somme totale de CHF 586'713.74 qui vient en recette dans le compte 210 de la Gérance communale. Toutefois, lorsqu'il est tenu compte des charges "Biens, services et marchandises"

(CHF 57'291.07), de l'amortissement du matériel (CHF 7'500.--) et des imputations internes (traitement, information SIC CHF 97'300.--, nous obtenons une perte finale s'élevant à CHF 119'467.83 en 2002.

En plus de la gestion des immeubles locatifs, la gérance communale gère les bâtiments d'utilité mixte, tels que la Maison du Peuple, l'Ancien-Stand, la Halle aux Enchères et le bâtiment Doubs 34 (L'Ancienne Auberge de Jeunesse). La gestion de la location des salles communales aux sociétés locales et autres locataires est aussi une activité importante et qui doit être assumée par quelqu'un.

La gérance assume aussi la gestion des domaines communaux, ainsi que du dernier bâtiment industriel sis rue Jacob Brandt 61. D'une manière générale, elle constitue un service de référence qui est chargé d'évaluations et de consultations pour de nombreux dossiers traités par le Conseil communal.

4. Situation actuelle

La liste des bâtiments locatifs communaux, respectivement des appartements communaux, se présente comme suit au 31 décembre 2002:

B â t i m e n t s l o c a t i f s						
Nombre de pièces :	1	2	3	4	5	6
Agassiz 5 – 7 – 9 – 11 – 13			38			1
Agassiz 10 – 12 – 14		10	12			
Beau-Site 13		1			2	
Beau-Site 23		1	4			
Beau-Site 25 – 27 – 29		4	8			
Bel-Air 51		4	4	1		
Blaise-Cendrars 10 – 12 – 14		18		21		
Cernil-Antoine 19 – 21			18			
Cernil-Antoine 19a – 20 (garages)						
Cernil-Antoine 23 – 25		8	8			
Cernil-Antoine 27 – 29			18			
Chapelle 12	1	8	1			
Chalet 35 (ferme des Arêtes vide)						
Charles-Naine 38 – 40 – 42		12	12	15		
Chasseral 6 – 8		2	12			
Châtelot 18 – 22 (garages)						
Commerce 19 – 21			16			
Commerce 95 – 97 – 99		10	20			
Commerce 101 – 103 – 105		9	19		1	
Côtes-du-Doubs 17		1				
Crêtets 22			4	2		
Crêtets 24			4	2		
Crêtets 26			4	2		

Nombre de pièces :	1	2	3	4	5	6	
David-Pierre-Bourquin 7			4	4			
David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet)							
Eplatures 58 (ferme Droz-dit-Busset)				1			
Forges 39 – 41			3	10	7		
Fritz-Courvoisier 27 – 27a (locaux)							
Fritz-Courvoisier 33			6				
Fritz-Courvoisier 33b			6				
Fritz-Courvoisier 35			6				
Général-Dufour 3 – 5 – 7 – 9		1	1		3		
Jérusalem 59 (Belle Maison)			1	1	1		
Jura-Industriel 45 (garages)							
Léopold-Robert 4	1	1	3	1			
Liberté 55 (garages)							
Nord 115				3	1		
Nord 197 – 199		6	8				
Numa-Droz 93 + Paix 54 (garages)			4				
Numa-Droz 175–177–179–181–183			38			1	
Olives 2		3	5		1		
Paix 150			12				
Pâquerette 23				1			
Parc 65		1	2				
Parc 75		1	7				
Philippe-Henri-Mathey 23 – 25		9	9		1		
Philippe-Henri-Mathey 27 – 29 – 31		7	15		3	1	
Place d'Armes 26 – 30 – 32		2	2		1		
Président-Wilson 17 – 19 – 21		5	15	3	1		
République 1 – 3		2	12		3		
République 5 – 7 – 9		9	19		1		
République 11 – 13		9	9		1		
Succès 25 – 27 – 29			25				
Tertre 7 – 9			16				
Total :	2	144	430	67	27	3	673

Selon le tableau mentionné ci-dessus, nous constatons que la gérance communale administre 102 immeubles locatifs, soit 673 logements.

Parmi ces bâtiments, certains figuraient à l'époque sur la liste des immeubles susceptibles d'être vendus, tels que :

- Beau-Site 13
- Beau-Site 23
- Bel-Air 51
- Chapelle 12
- Côtes-du-Doubs 17
- David-Pierre-Bourquin 57
- Fritz-Courvoisier 27
- Jérusalem 59
- Léopold-Robert 4
- Nord 115

- Numa-Droz 93
- Olives 2
- Pâquerettes 23
- Parc 75

Toutefois, ils ont été retirés de la liste pour des raisons très spécifiques, telles que leur classement par le Service des Monuments et Sites, (Chapelle 12, David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet), Jérusalem 59 (Belle Maison), Nord 115, leur situation particulière à proximité d'autres bâtiments communaux (Beau-Site 23, Fritz-Courvoisier 27, Numa-Droz 93, Olives 2, Parc 75), la zone dans laquelle ils se trouvent, Bel-Air 51, Côtes-du-Doubs 17 (zone de crêtes et de forêts), Léopold-Robert 4 (zone de ville ancienne), Pâquerettes 23 (zone industrielle à proximité immédiate du Parc des Sports).

La gérance communale gère également 3 bâtiments d'utilité mixte (Maison du Peuple : Serre 68 et Ancien Stand : Alexis-Marie-Piaget 80-82), 1 bâtiment industriel (Jacob-Brandt 61), 11 domaines agricoles, 2 immeubles propriété de fonds spéciaux, 5 immeubles, propriété de la SI Bloc 30 SA et 60 immeubles propriété de la Caisse de pensions du personnel communal, soit 617 appartements appartenant à la CPC.

Les employés de la gérance communale consacrent environ la moitié de leur temps à gérer le patrimoine financier de la Ville et l'autre moitié à administrer les immeubles propriété de la Caisse de pensions du personnel communal, de fonds spéciaux et de la société immobilière Bloc 30 SA.

5. Rendement des immeubles locatifs communaux

	1999	2000	2001	2002
Total des recettes	4'160'569.--	4'341'999.--	4'695'566.70	4'833'233.25
Total des charges	1'964'509.40	2'246'579.40	2'352'501.40	2'308'171.45
Résultat	2'196'059.60	2'095'419.60	2'343'065.30	2'525'061.80
Intérêts crédités à la ville	./. 1'480'038.--	./. 1'544'662.20	./. 1'658'285.40	./. 1'522'127.30
Revenus nets	716'021.60	550'757.40	684'779.90	1'002'934.50

Dans le tableau ci-dessous, nous avons calculé la valeur capitalisée de chaque immeuble aux taux de 10 % et 8 %, ce qui nous donne les valeurs respectives globales de 45 et 56,3 millions. Dans certains cas, les coûts d'exploitation comparés au revenu locatif représentent plus du 40 % des locations. Par ailleurs, nous avons pris en considération les taux de 10 et 8 % car ceux-ci varient en fonction de l'âge des immeubles et du niveau des loyers pratiqués pour les appartements de ces derniers. Plus les immeubles sont anciens, plus les charges courantes, en particulier les frais d'entretien, sont importantes.

De plus, lorsque les loyers sont modestes, on choisit généralement un taux élevé pour capitaliser le revenu locatif, de manière à rétablir un certain équilibre dans la détermination du prix de vente potentiel d'un immeuble. En ce qui concerne l'amortissement, celui-ci entre dans la composition des taux précités à raison de 1 % environ.

Valeurs capitalisées des bâtiments locatifs

Immeubles	Valeur comptable	Revenu locatif 2002	Capitalisation à 10 %	Capitalisation à 8 %
Agassiz 10-12-14	547'000.00	97'942.35	979'423.50	1'224'279.38
Agassiz 7-9-11	767'300.00	132'040.35	1'320'403.50	1'650'504.38
Agassiz 5	255'766.00	42'728.00	427'280.00	534'100.00
Agassiz 13	343'840.00	49'320.00	493'200.00	616'500.00
Alexis-Marie-Piaget 84 (kiosque)	-	16'640.00	166'400.00	208'000.00
Bd des Eplatures 58 (Ferme Droz-dit-Busset)	28'000.00	-	-	-
Beau-Site 13	117'620.00	30'300.00	303'000.00	378'750.00
Beau-Site 23	117'620.00	36'852.00	368'520.00	460'650.00
Beau-Site 25	117'620.00	11'724.00	117'240.00	146'550.00
Beau-Site 27	117'620.00	21'870.00	218'700.00	273'375.00
Beau-Site 29	117'620.00	10'761.00	107'610.00	134'512.50
Bel-Air 51	358'800.00	51'064.00	510'640.00	638'300.00
Blaise-Cendrars 10-12-14	1'379'500.00	292'136.75	2'921'367.50	3'651'709.38
Cernil-Antoine 19-21	687'680.00	102'924.00	1'029'240.00	1'286'550.00
Cernil-Antoine 19a (garages) avec Cernil-Antoine 19	-	9'562.00	95'620.00	119'525.00
Cernil-Antoine 20 (garages)	58'000.00	9'270.00	92'700.00	115'875.00
Cernil-Antoine 23-25	552'590.70	75'496.00	754'960.00	943'700.00
Cernil-Antoine 27-29	687'680.00	110'290.00	1'102'900.00	1'378'625.00
Chalet 35 (Ferme des Arêtes)	-	-	-	-
Chapelle 12	164'000.00	23'520.00	235'200.00	294'000.00
Charles-Naine 38-40-42	1'384'500.00	284'551.00	2'845'510.00	3'556'887.50
Chasseral 6-8	339'000.00	76'413.00	764'130.00	955'162.50
Châtelot 18-22 (garages)	89'100.00	14'790.00	147'900.00	184'875.00
Commerce 101-103-105	1'034'950.00	166'334.00	1'663'340.00	2'079'175.00
Commerce 19-21	476'700.00	87'072.00	870'720.00	1'088'400.00
Commerce 95-97-99	1'034'950.00	165'540.00	1'655'400.00	2'069'250.00
Côtes-du-Doubs 17	50'000.00	8'004.00	80'040.00	100'050.00
Crêtets 22	285'866.00	37'350.00	373'500.00	466'875.00
Crêtets 24	285'866.00	49'452.00	494'520.00	618'150.00
Crêtets 26	285'868.00	47'872.00	478'720.00	598'400.00
David-Pierre-Bourquin 57 (ferme Gallet)	125'000.00	14'382.80	143'828.00	179'785.00
David-Pierre-Bourquin 7	281'000.00	68'108.00	681'080.00	851'350.00
Forges 39-41	682'700.00	139'002.00	1'390'020.00	1'737'525.00
Fritz-Courvoisier 27 27a	419'900.00	46'925.00	469'250.00	586'562.50
Fritz-Courvoisier 33-33b-35	606'000.00	95'736.00	957'360.00	1'196'700.00
Général-Dufour 3-5-7-9	190'170.00	22'653.00	226'530.00	283'162.50
Jérusalem 59 (Belle Maison)	128'000.00	10'914.00	109'140.00	136'425.00
Jura-Industriel 45 (garage)	-	1'560.00	15'600.00	19'500.00
Léopold-Robert 4	449'000.00	83'347.00	833'470.00	1'041'837.50

Immeubles	Valeur comptable	Revenu locatif 2002	Capitalisation à 10 %	Capitalisation à 8 %
Nord 115	261'000.00	69'000.00	690'000.00	862'500.00
Nord 197-199	571'500.00	96'664.00	966'640.00	1'208'300.00
Numa-Droz 175-177	394'500.00	97'677.00	976'770.00	1'220'962.50
Numa-Droz 179-181	394'500.00	82'920.00	829'200.00	1'036'500.00
Numa-Droz 183	319'500.00	53'657.00	536'570.00	670'712.50
Numa-Droz 93	159'000.00	16'035.50	160'355.00	200'443.75
Olives 2	221'000.00	72'750.00	727'500.00	909'375.00
Paix 150	319'500.00	71'916.00	719'160.00	898'950.00
Pâquerettes 23	63'000.00	8'340.00	83'400.00	104'250.00
Parc 65	-	30'503.35	305'033.50	381'291.88
Parc 75	226'300.00	58'947.00	589'470.00	736'837.50
Philippe-Henri-Mathey 23-25	2'509'080.00	151'824.00	1'518'240.00	1'897'800.00
Philippe-Henri-Mathey 27-29-31	3'763'620.00	241'248.00	2'412'480.00	3'015'600.00
Place-d'Armes 26-30-32	142'630.00	17'628.00	176'280.00	220'350.00
Président-Wilson 17-19-21	894'200.00	134'774.00	1'347'740.00	1'684'675.00
République 11-13	2'031'629.00	157'608.00	1'576'080.00	1'970'100.00
République 1-3	2'031'629.00	151'642.50	1'516'425.00	1'895'531.25
République 5-7-9	3'047'442.00	239'125.00	2'391'250.00	2'989'062.50
Succès 25-27-29	828'800.00	148'547.00	1'485'470.00	1'856'837.50
Terte 7-9	511'534.00	85'779.00	857'790.00	1'072'237.50
	33'257'190.70	4'531'031.60	45'310'316.00	56'637'895.00

Nous avons aussi calculé sur la base des comptes 2002 la rentabilité nette, toutes charges déduites, de chaque immeuble (voir tableau ci-après). Cette rentabilité varie de + 23,26 % à - 18,02 %, le taux moyen s'élevant à 7,54 %. Cette importante fluctuation des rentabilités provient des travaux d'entretien et de rénovation qui varient fortement d'une année à l'autre, notamment en raison du nombre plus ou moins élevé des changements de locataires.

Pour évaluer correctement le rendement d'un immeuble, il convient de prendre en considération la moyenne des frais d'entretien réalisés sur plusieurs années. Il est également nécessaire d'ajouter que lors de rénovations importantes, les loyers sont adaptés en fonction de la dépense, ce qui améliore notablement le rendement des immeubles concernés dès l'année suivante. L'exemple le plus frappant est celui de l'immeuble sis rue du Nord 115 qui présentait un déficit de CHF 140'000.-- en 2001. Durant cet exercice, nous avons procédé à la rénovation intégrale de l'appartement de 6 pièces au 1er étage. Le loyer a été relevé de CHF 1'307.-- à CHF 1'640.--, sans les charges, ce qui signifie que dès l'année 2002, le rendement de cet immeuble est redevenu intéressant (21%). Pour éviter que la situation précitée se reproduise à l'avenir, l'alimentation d'un fonds de réserve permettrait de lisser les résultats. Il faut toutefois se souvenir que nous disposons déjà d'une réserve pour la rénovation du parc immobilier communal dont le montant s'élève à CHF 2'988'333.-- au 31 décembre 2002 et qui a été constituée avec les bénéfices comptables réalisés lors de la vente des 19 immeubles évoqués

en pages 3 et 4 du présent rapport. Nous n'avons pas tenu compte des immeubles Rocher 15 et Industrie 34 qui appartenaient à des fondations bien distinctes.

Pendant l'année 2002, nous avons également réalisé des travaux d'importance dans certains appartements des immeubles Agassiz 10, Agassiz 12, Agassiz 14, Beau-Site 29, Blaise-Cendrars 14, Cernil-Antoine 21, Cernil-Antoine 25, Charles-Naine 38-40-42, Chasseral 6-8, Commerce 105, David-Pierre-Bourquin 7, Nord 199, Numa-Droz 175, Numa-Droz 179, Numa-Droz 181-183 et Parc 65 où le confort de plusieurs logements a ainsi été relevé et les loyers respectifs ont été réajustés selon le montant de l'investissement réellement consenti.

Rentabilité des immeubles

Immeubles	Valeurs comptables	bénéfices	pertes	Intérêts	Rentabilités effectives
Beau-Site 23	117'620.00	-21'950.00		5'410.50	23.26%
Olives 2	221'000.00	-36'998.00		10'166.00	21.34%
Nord 115	261'000.00	-42'850.00		12'006.00	21.02%
Paix 150	319'500.00	-48'389.00		14'697.00	19.75%
Blaise-Cendrars 10-12-14	1'379'500.00	-147'029.00		63'457.00	15.26%
Léopold-Robert 4	449'000.00	-46'934.00		20'654.00	15.05%
Succès 25-27-29	828'800.00	-84'990.00		38'124.80	14.85%
Côte-du-Doubs 17	50'000.00	-5'054.00		2'300.00	14.71%
Cernil-Antoine 20	58'000.00	-5'528.00		2'668.00	14.13%
Forges 39-41	682'700.00	-58'556.00		31'404.20	13.18%
Charles-Naine 38-40-42	1'384'500.00	-115'444.00		63'687.00	12.94%
Nord 197-199	571'500.00	-45'424.00		26'289.00	12.55%
Agassiz 13	343'840.00	-25'561.00		15'816.65	12.03%
Pâquerettes 23	63'000.00	-4'640.00		2'898.00	11.97%
Commerce 95-97-99	1'034'950.00	-73'268.00		47'607.70	11.68%
Commerce 101-103-105	1'034'950.00	-73'085.00		47'607.70	11.66%
Crêtets 24	285'866.00	-20'139.00		13'149.85	11.64%
Tertre 7-9	511'534.00	-34'872.00		23'530.55	11.42%
Numa-Droz 175-177	394'500.00	-26'668.00		18'147.00	11.36%
Cernil-Antoine 27-29	687'680.00	-45'898.00		31'633.30	11.27%
F-Courvoisier 33-33b-35	606'000.00	-37'393.00		27'876.00	10.77%
Chatelot 18-22	89'100.00	-5'388.00		4'098.60	10.65%
Chapelle 12	164'000.00	-9'578.00		7'544.00	10.44%
Agassiz 7-9-11	767'300.00	-44'648.00		35'295.80	10.42%
Président-Wilson 17-19-21	894'200.00	-51'753.00		41'133.20	10.39%
Beau-Site 27	117'620.00	-6'678.00		5'410.50	10.28%
Cernil-Antoine 19-21	687'680.00	-35'875.00		31'633.30	9.82%
Parc 75	226'300.00	-11'764.00		10'409.80	9.80%
Agassiz 5	255'766.00	-12'548.00		11'765.25	9.51%
Ph-H-Matthey 27-29-31	3'763'620.00	-171'640.00		168'504.40	9.04%
Commerce 19-21	476'700.00	-19'371.00		21'928.20	8.66%
Crêtets 26	285'868.00	-11'198.00		13'149.95	8.52%
Bel-Air 51	358'800.00	-10'890.00		16'504.80	7.64%
Beau-Site 13	117'620.00	-2'881.00		5'410.50	7.05%
Beau-Site 25	117'620.00	-2'817.00		5'410.50	6.99%

Immeubles	Valeurs comptables	bénéfices	pertes	Intérêts	Rentabilités effectives
Crêtets 22	285'866.00	-6'092.00		13'149.85	6.73%
République 5-7-9	3'047'442.00	-55'713.00		140'182.35	6.43%
République 11-13	2'031'629.00	-32'262.00		93'454.95	6.19%
Jérusalem 59	128'000.00	-1'059.00		5'888.00	5.43%
République 1-3	2'031'629.00	-10'530.00		93'454.95	5.12%
D-P-Bourquin 7	281'000.00		1'351.00	12'926.00	4.12%
Place d'Armes 26-30-32	142'630.00		1'693.00	5'740.80	2.84%
Cernil-Antoine 23-25	552'590.70		17'207.00	25'419.15	1.49%
Général Dufour 3-5-7-9	190'170.00		7'207.00	9'568.00	1.24%
Fritz-Courvoisier 27-27a	419'900.00		15'286.00	19'315.40	0.96%
Ph-H-Matthey 23-25	2'509'080.00		128'446.00	112'336.30	-0.64%
Numa-Droz 93	159'000.00		10'871.00	7'314.00	-2.24%
Numa-Droz 183	319'500.00		22'930.00	14'697.00	-2.58%
Numa-Droz 179-181	394'500.00		43'647.00	18'147.00	-6.46%
Bd-Eplatures 58	28'000.00		3'142.00	1'288.00	-6.62%
Agassiz 10-12-14	547'000.00		79'098.00	25'162.00	-9.86%
Beau-Site 29	117'620.00		17'638.00	5'410.50	-10.40%
D-P-Bourquin 57	125'000.00		24'342.00	5'750.00	-14.87%
Chasseral 6-8	339'000.00		76'678.00	15'594.00	-18.02%
Chalet 35 (ferme des Arêtes)			139.00	-	
Jura-Industriel 45		-1'458.00		-	
Paix 54 (garages)		-1'276.00		-	
Parc 65			71'456.00	-	
	33'257'190.70	-1'506'089.00	521'131.00	1'522'127.30	7.54%

6. Valeurs comptables, estimations cadastrales et amortissements

Situation au 31 décembre 2002

Immeubles	Estimation cadastrale	Valeur comptable
Agassiz 5	490'000.00	255'766.00
Agassiz 7 - 9 - 11	1'470'000.00	767'300.00
Agassiz 10-12-14	1'012'000.00	547'000.00
Agassiz 13	639'000.00	343'840.00
Beau-Site 13	291'000.00	117'620.00
Beau-Site 23	315'000.00	117'620.00
Beau-Site 25	237'000.00	117'620.00
Beau-Site 27	237'000.00	117'620.00
Beau-Site 29	237'000.00	117'620.00
Bel-Air 51	779'000.00	358'800.00
Blaise-Cendrars 10-12-14	2'385'000.00	1'379'500.00
Cernil-Antoine 19-19a-21	1'278'000.00	687'680.00

Immeubles	Estimation cadastrale	Valeur comptable
Cernil-Antoine 20(garages)	98'000.00	58'000.00
Cernil-Antoine 23-25	999'000.00	552'590.70
Cernil-Antoine 27-29	1'278'000.00	687'680.00
Chapelle 12	383'000.00	164'000.00
Charles-Naine 38-40-42	2'516'000.00	1'384'500.00
Chasseral 6-8	538'000.00	339'000.00
Châtelot 18-22 (garages)	146'000.00	89'100.00
Commerce 19-21	1'011'000.00	476'700.00
Commerce 95-97-99	1'634'000.00	1'034'950.00
Commerce 101-103-105	1'634'000.00	1'034'950.00
Côtes-du-Doubs 17	82'000.00	50'000.00
Crêtets 22	634'000.00	285'866.00
Crêtets 24	634'000.00	285'866.00
Crêtets 26	634'000.00	285'868.00
David-Pierre-Bourquin 7	608'000.00	281'000.00
David-Pierre-Bourquin 57	4'987'000.00	125'000.00
Eplatures 58	48'300.00	28'000.00
Forges 39-41	1'080'000.00	682'700.00
Fritz-Courvoisier 27-27a	792'000.00	419'900.00
Fritz-Courvoisier 33-33b-35	1'387'000.00	606'000.00
Général-Dufour 3-5-7-9	317'000.00	190'170.00
Jérusalem 59 (Belle Maison)	435'000.00	128'000.00
Léopold-Robert 4	1'079'000.00	449'000.00
Nord 115	894'000.00	261'000.00
Nord 197-199	866'000.00	571'500.00
Numa-Droz 93+ Paix 54(garage)	300'000.00	159'000.00
Numa-Droz 175-177	857'000.00	394'500.00
Numa-Droz 179-181	857'000.00	394'500.00
Numa-Droz 183	601'000.00	319'500.00
Olives 2	1'129'000.00	221'000.00
Paix 150	601'000.00	319'500.00
Pâquerettes 23	113'000.00	63'000.00
Parc 75	1'114'000.00	226'300.00
Philippe-Henri-Mathey 23-25	2'026'000.00	2'509'080.00
Philippe-Henri-Mathey 27-29-31	3'151'000.00	3'763'620.00
Place-d'Armes 26-30-32	190'000.00	142'630.00

Immeubles	Estimation cadastrale	Valeur comptable
Président-Wilson 17-19-21	1'519'000.00	894'200.00
République 1-3	2'530'000.00	2'031'629.00
République 5-7-9	3'261'000.00	3'047'442.00
République 11-13	1'230'000.00	2'031'629.00
Succès 25-27-29	1'643'000.00	828'800.00
Tertre 7-9	980'000.00	511'534.00
	56'186'300.00	33'257'190.70

Selon la loi sur les Communes, une collectivité publique est tenue d'amortir les immeubles dont elle est propriétaire à raison de 1 % par année jusqu'au montant de l'estimation cadastrale. En ce qui concerne les travaux de rénovation, ceux-ci doivent être amortis à raison de 10 % par année dès l'exercice suivant l'achèvement du chantier. En observant le tableau susmentionné, nous constatons que seuls les immeubles Philippe-Henri-Mathey 23 à 31 et République 1 à 13 qui ont été rénovés intégralement ces dernières années, présentent une valeur au bilan au 31.12.02 supérieure au montant de l'estimation cadastrale et devront être amortis ces prochaines années (10 % par an).

Nous avons également étudié trois scénarios de vente des immeubles communaux qui résument la situation de la manière suivante :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Revenu brut (produit des loyers uniquement)	4'531'031.60	4'531'031.60	4'531'031.60
base comptes 2002			
Valeur de vente, valeur comptable	33'257'000.--		
Valeur de vente, revenu capitalisé à 10%		45'310'000.--	
Valeur de vente, revenu capitalisé à 8 %			56'637'000.--
Economie d'intérêts au taux moyen de 5 %	1'662'850.--	2'265'500.--	2'831'850.--
Perte de revenus :			
Revenu brut des immeubles comme ci-dessus	4'531'031.60	4'531'031.60	4'531'031.60
Charges entretien, gérance, etc...	2'016'629.45	2'016'629.45	2'016'629.45
Solde de revenu net	2'514'402.15	2'514'402.15	2'514'402.15
Perte (-) /Gain pour la Commune (+)	- 851'552.10	- 248'902.15	317'447.85

Il ressort du tableau ci-dessus qu'il serait nécessaire de vendre les immeubles à un prix global équivalent à leur revenu capitalisé à 8 %, soit à un montant de CHF 56'637'000.-- pour réaliser un gain de l'ordre de CHF 300'000.--.

Toutefois, au vu de la conjoncture actuelle et du marché du logement à La Chaux-de-Fonds, il est illusoire de penser qu'il serait possible de vendre l'ensemble du parc immobilier communal à un tel montant pour que l'opération devienne réellement intéressante et nous permette de réduire les charges de la Ville d'une somme qui reste toutefois modeste.

D'autre part, il est difficilement imaginable d'envisager que la procédure de vente d'une centaine d'immeubles puisse être menée par le personnel de la gérance communale sans renforcement de l'effectif actuel (5,5 postes) ce qui entraînerait inévitablement une augmentation des charges pour la Commune. De plus, il convient de tenir compte que sans appui extérieur, la procédure serait très longue et impossible à mener par le personnel actuel de la gérance. Le recours à un professionnel deviendrait indispensable et entraînerait des frais considérables.

7. Effets sur l'endettement de la Commune

L'actif du bilan des collectivités publiques se divise en deux grands chapitres :

- le patrimoine financier
- le patrimoine administratif

Le premier comprend les disponibilités (caisse, poste, banques), les créances contre les débiteurs, et finalement les placements, dont le poste principal en ce qui concerne notre Commune est celui des immeubles locatifs.

Pour déterminer l'endettement de la Commune et, partant, la dette par habitant, la valeur du patrimoine financier est déduite de la somme de l'endettement.

Au 31 décembre 2002, la situation se présentait comme suit :

- endettement	CHF	464,2	mios
- patrimoine financier	CHF	<u>194,7</u>	<u>mios</u>
Dette nette :	CHF	269,5	mios
		=====	

Nombre d'habitants : 37'361

Dette par habitant : CHF 7'214.-

La vente des immeubles communaux n'aurait donc une influence sur le niveau de la dette nette que pour la différence entre la valeur comptable de 33 mio et la valeur de vente. Comme mentionné ci-devant, capitalisé au taux de 10 %, le produit de la vente rapporterait quelque 45 mio. La dette nette se réduirait d'environ 12 mio et la dette par habitant passerait de CHF 7'214.-- à CHF 6'892.--.

A titre indicatif, la dette par habitant des deux autres villes de notre canton s'élève à CHF 18'659.-- pour Neuchâtel et CHF 9'231.-- pour Le Locle.

Il faut encore ajouter qu'à notre sens, les bailleurs de fonds qui analysent notre bilan voient d'un bon œil ce substantiel patrimoine financier immobilier figurant à son actif. Il s'agit de valeurs réalisables qui comprennent au surplus une réserve latente car leur estimation peut être considérée comme très prudente.

8. Considérations politiques

Au vu de ce qui précède, nous pouvons affirmer que la vente des immeubles communaux aurait pour conséquence :

- une faible diminution de la dette nette;
- aucune incidence sur les résultats des comptes de la Commune même si le rendement des immeubles locatifs améliore actuellement les comptes de la Ville. En cas de vente des immeubles, il n'y aura plus de recettes mais non plus d'augmentation du montant des amortissements lors de rénovations importantes.
- la perte du rôle modérateur de la Ville, certes modeste, sur les loyers pratiqués à La Chaux-de-Fonds (3,5% du parc immobilier total de la ville) ;
- vraisemblablement l'aliénation de nos immeubles les mieux entretenus et offrant le meilleur rendement, avec pour corollaire le maintien à la Ville des immeubles les moins rentables;
- l'obligation de renforcer le personnel de la Gérance pour procéder à cette opération ou faire appel à un mandataire, ce qui réduirait d'autant le bénéfice escompté.

Les immeubles communaux remplissent aussi un rôle social. L'existence des logements appartenant à la Ville, permet à certaines personnes de trouver des appartements dont les loyers sont encore abordables pour leur capacité financière. L'existence de ce patrimoine immobilier permet aussi aux Services sociaux d'offrir des logements à une certaine catégorie de la population, qui pour diverses raisons, a aujourd'hui beaucoup de peine à obtenir un logement auprès d'une autre gérance.

Comme cela est expliqué dans ce rapport, la vente des immeubles communaux n'apportera pas de remède miracle pour diminuer l'endettement de la Commune.

La vente totale des immeubles communaux ne permettrait pas non plus la suppression de la gérance communale puisque le travail de la gérance comporte bien d'autres tâches et qui devraient être effectuées par d'autres personnes dans d'autres services.

L'existence de ce patrimoine immobilier, appartenant à la Ville, procure une réserve financière latente non négligeable pour la crédibilité financière de la Ville auprès de ses bailleurs de fonds.

9. Conclusions

Fort des arguments développés dans ce rapport, le Conseil communal propose de renoncer à la vente des immeubles locatifs communaux sans pour autant renoncer à examiner les offres particulièrement intéressantes qui pourraient lui être faites dans la mesure où d'autres intérêts collectifs ne sont pas remis en cause. Il s'engage à poursuivre sa politique de mettre à disposition de ses locataires des appartements à loyer raisonnable, tout en assurant un rendement correct du patrimoine immobilier de la Commune.

En vous remerciant, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de l'intérêt porté à cet aspect de notre politique communale, nous vous prions de bien vouloir prendre acte du présent rapport et classer les deux motions susmentionnées.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :	La Secrétaire :
Chs Augsburg	C. Stähli-Wolf