



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à l'appui d'une demande de crédit-cadre de Fr. 500'000.—, destiné à la transformation progressive de 16 studios en 8 appartements de 2 ½ pièces, dans le cadre des Maisons de retraite du Châtelot (Châtelot 9-11)

(du 8 mars 2004)

AU CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Bref historique :

Le 8 juillet 1954, le Conseil général acceptait, à l'unanimité, un arrêté relatif à la construction de deux immeubles à l'usage de maisons de retraite pour personnes âgées à la rue du Châtelot pour un coût de Fr. 1'950'000.—, dont une somme de Fr. 1'178'000.— provenait d'un fonds constitué en faveur d'un « asile de vieillard ».

Ces deux immeubles ont été inaugurés le 29 octobre 1956.

Le 3 juillet 1962, le Conseil général votait un nouveau crédit de CHF 1'600'000.— pour la construction d'un troisième immeuble de même conception et offrant des appartements protégés de surface légèrement plus grande et un confort amélioré, notamment par l'apport d'eau chaude sur les lavabos.

Notons qu'en 1974, la Ville a obtenu la reconnaissance des Maisons de retraite du Châtelot par le Conseil d'Etat au sens de la LESP (Loi sur les Etablissements Spécialisés pour Personnes Agées).

La conception du projet correspondait aux besoins de l'époque soit ; créer une forme d'habitat alliant les avantages de la maison locative à ceux du home et offrir ainsi aux habitants de ces maisons de larges possibilités d'encadrement, tout en leur conservant le maximum d'indépendance.

Il importait de ne pas donner aux locataires âgés l'impression d'isolement, mais de les loger dans un cadre à l'échelle humaine, c'est à dire favorable à créer des rapports chaleureux de bon voisinage, de sécurité et d'appuis variables, appropriés aux besoins requis de chacun en fonction des spécificités de la situation de santé des différents locataires.

Dans ce but, les services (aides familiales, animation, blanchissage, aide sociale) sont inclus dans le loyer de base.

Situation géographique des Maisons de retraite du Châtelot

Extrait du plan cadastral annexé

Structure des appartements jusqu'en 1988

Surfaces app. Immeubles	Studios					Nbre d'app.
	23.75 m2	27.83 m2	29.64 m2	31.15 m2	33.35 m2	
Châtelot 5-7	8	-	7	-	3	18
Châtelot 13-15	12	-	-	-	12	24
Châtelot 9-11	-	24	-	6	-	30
Totaux	20	24	7	6	15	72

NB : Chaque studio bénéficie d'une cave et d'un réduit à l'étage.

Services généraux

Châtelot 5-7 :
 1 appartement concierge-intendant
 1 salle de réunion et une tisanerie
 1 bureau
 1 local de bricolage équipé en menuiserie

Châtelot 13-15 :
 3 salles de bain, 1 douche (pour les 72 appartements)
 1 bureau pour les aides familiales
 1 lessiverie et salle de repassage

Châtelot 9-11 : Néant

Evolution de l'Etat locatif jusqu'aux premières transformations

Jusqu'en 1970, nous comptons 120 à 150 inscriptions de locataires potentiels.

Ces chiffres avaient régulièrement diminué jusqu'en 1980, année au cours de laquelle a été enregistrée une première perte liée à une inoccupation d'appartements, représentant 2,5 mois de loyers. En 1982, la perte avait été de huit mois de loyers et en 1983, de 45 mois. Précisons que la pleine occupation représentait annuellement 864 mois de loyers. Cette évolution nous avait engagés à conduire une étude afin de déterminer les causes de ce désintérêt. L'analyse, complétée par une enquête auprès des différents organismes et institutions de la Ville en contact avec les personnes âgées, avait fait ressortir que l'exiguïté et le confort insuffisant des appartements, principalement dans les deux immeubles les plus anciens, ne correspondaient plus aux exigences et aux besoins de l'époque des locataires potentiels. C'est ainsi que des transformations visant à offrir des appartements de deux pièces ont été entreprises.

Au surplus, chaque logement devait impérativement être équipé d'une salle de bain (douche) et de l'eau chaude sur le lavabo du WC. Force était de constater que trois salles de bain installées dans le sous-sol de l'un des trois bâtiments ne suffisaient plus pour 75 appartements.

Dès lors, le Conseil communal avait proposé au Conseil général la transformation des vingt plus petits studios des deux immeubles les plus anciens, en dix appartements de deux pièces. Les studios restants au nombre de 55 devaient être, quant à eux, équipés chacun d'une douche individuelle et de l'eau chaude sur le lavabo.

Le Conseil général a examiné un premier rapport le 25 septembre 1984 (PV CG 1984-1988, pp. 156-175). Il a souhaité qu'une commission se penche sur ce problème. Cette dernière a remis ses conclusions le 4 décembre 1984, recommandant l'octroi du crédit demandé à l'époque, soit CHF 1'060'000.—. Ce crédit a été accordé par votre Conseil lors de sa séance du 30 janvier 1985 (PV CG 1984-1988, pp. 427-438).

L'Etat ayant manifesté l'exigence d'installer des ascenseurs et rampes d'accès pour octroyer sa subvention, le Conseil général, dans sa séance du 18 juin 1986, a accepté un crédit complémentaire pour l'installation d'ascenseurs, la construction de rampes d'accès et l'isolation thermique des bâtiments de Fr. 630'000.— (PV CG 1984-1988, pp. 1678 - 1690), soit au total Fr. 1'690'000.—.

Les travaux exécutés et planifiés de manière à éviter au maximum les nuisances pour les locataires âgés (seuls deux personnes ont dû déménager) se sont terminés, pour la première étape, le 23 novembre 1987, et pour la deuxième étape, le 22 février 1988.

Situation après travaux et actuelle de la structure des bâtiments

Surfaces appart. Immeubles	Studios					App. 2 pces	App. 2 ½ pces	Nbre d'app.
	23.75 m2	27.83 m2	29.64 m2	31.15 m2	33.35 m2			
Châtelot 5-7	-	-	7	-	3	4	-	14
Châtelot 13-15-	-	-	-	-	12	6	-	18
Châtelot 9-11	-	22	-	6	-	-	1	29
Totaux	0	22	7	6	15	10	1	61

Remarque : l'appartement-pilote de 2 ½ pièces de l'immeuble Châtelot 9-11 a été réalisé début 2003 au moyen d'un crédit extraordinaire du Conseil communal, dans le but d'établir un test d'intérêt sur le marché du logement et de confirmer le coût de réalisation devisé.

Evolution de la demande et des besoins depuis 1988

Jusqu'en 1998, tous les studios et appartements étaient reloués immédiatement. Depuis 1999, la situation s'est lentement dégradée.

Durant l'année 2001, 2 studios sur 52 appartements n'étaient pas reloués. En 2003, c'est 6 studios sur 52 appartements qu'il n'a pas été possible de relouer, alors que les appartements de 2 pièces résultants des premières transformations entreprises au début des années 1990 étaient reloués très facilement.

Fort de ce constat, une nouvelle étude de transformations a été envisagée, elle a abouti à la construction d'un premier appartement test, début 2003. Le résultat s'est avéré très positif. L'appartement a été rapidement loué.

La commission des Services sociaux a d'ailleurs visité le logement ainsi créé, de même que la sous-commission des comptes 2002 du Dicastère des Affaires sociales.

Etat locatif actuel (loyers mensuels charges et services compris)**Châtelot 5-7 :**

1 appartement concierge-intendant	1 X Fr.500.00	= Fr.	500.00
7 studios de 29,64 m2	7 X Fr.334.60	= Fr.	2'342.20
3 studios de 33.35 m2	3 X Fr.365.60	= Fr.	1'096.80
4 appartements 2 pièces	4 X Fr.625.60	= Fr.	2'502.40
Sous-total mensuel		Fr.	6'441.40

Châtelot 9-11

22 studios de 27.83 m2 =	22 X Fr.334.60	= Fr.	7'361.20
6 studios de 31.15 m2 =	6 X Fr.376.60	= Fr.	2'259.60
1 appartement de 2 ½ pièces =	1 X Fr.795.60	= Fr.	795.60
Sous-total mensuel		= Fr.	10'416.20

Châtelot 13-15

12 studios de 33.35 m2 =	12 X Fr.365.60	= Fr.	4'387.20
6 appartements 2 pièces =	6 X Fr.625.60	= Fr.	3'753.60
Sous-total mensuel		= Fr.	8'140.80

Ensemble des trois immeubles

Total mensuel	Fr.	24'998.40
Total annuel	Fr.	299'980.80

Evolution et propositions**Evolution du non loué en mois par année**

Année	Perte en mois (non loués)	Perte en mois (non loués)
	Studios	Appartements 2 pièces
1994	0 mois	0 mois
1995	0 mois	0 mois
1996	2 mois	0 mois
1997	0 mois	0 mois
1998	0 mois	0 mois
1999	1 ½ mois	1 mois (rénovation)
2000	4 mois	0 mois
2001	26 mois	1 mois (rénovation)
2002	42 mois	0 mois
2003	54 mois	0 mois

Situation proposéeChâtelot 5-7

Inchangée

Châtelot 13-15

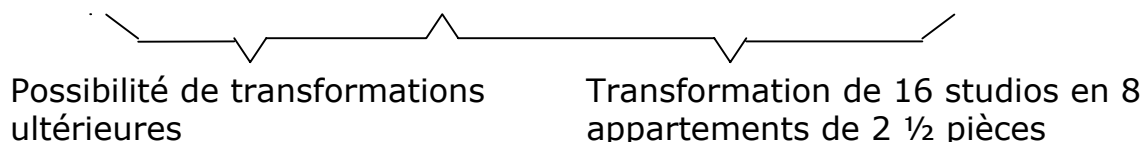
Inchangée

Châtelot 9-11

Nouvelle transformation envisagée

Studio	Studio	Studio	2 ½ pces	2 ½ pces	2 ½ pces	Studio
Studio	Studio	Studio	2 ½ pces	2 ½ pces	2 ½ pces	Studio
Studio	Studio	Studio	2 ½ pces	2 ½ pces	2 ½ pces	Studio

Barré = actuel



voir plan de l'appartement 2 ½ pièces annexé.

Remarque :

les studios des deux extrémités pourraient aussi, à futur, être éventuellement transformés en appartements de 2 ½ pièces ou 3 pièces en utilisant les surfaces des réduits d'étage et l'extrémité du couloir principal.

Les 6 studios restants pourraient selon l'évolution de la demande également être modifiés en appartements de 2 ½ pièces identiques à ceux actuellement envisagés.

Nouvel état locatif de l'immeuble Châtelot 9-11 après transformation

6 studios de 27.83 m ² =	6 X Fr.334.60	= Fr. 2'007.60
6 studios de 31.15 m ² =	6 X Fr.376.60	= Fr. 2'259.60
9 appartements de 2 ½ pièces =	9 X Fr.785.60	= Fr. 7'070.40
Total mensuel		Fr. 11'337.60
Total annuel		Fr.136'051.20
Actuellement, si tous les studios étaient loués		
Total mensuel		Fr. 10'416.20
Total annuel		Fr.124'994.40
Conséquence : augmentation annuelle du montant global des loyers		Fr. 11'056.80

Le loyer des nouveaux appartements de 2 ½ pièces a été déterminé en collaboration avec la gérance communale.

Financement des transformations

Informations générales

Valeur actuelle au bilan de l'immeuble Châtelot 9-11 au 31.12.2003	Fr.537'500.00
Amortissement annuel actuel fixe de 2%, calculé sur le coût de construction de Fr.758'300.00 (en 1962).	Fr. 15'200.00
Intérêts aux comptes 2003, 4,75%	Fr. 25'531.25

Considérant que les Maisons de retraite du Châtelot font partie du patrimoine administratif et que la loi cantonale en matière d'amortissement a changé, le taux fixé par la comptabilité communale est prévu à 5% pour les nouveaux investissements supplémentaires.

Coût des transformations des studios en 2 ½ pièces (par studio)

Architecte (conception + suivi des travaux)	Fr. 4'600.-
installations électriques	Fr. 5'000.-
Installations sanitaires	Fr. 8'900.-
Parqueterie	Fr. 6'000.-
Carrelage	Fr. 4'000.-
Agencements	Fr. 9'100.-
Menuiserie	Fr. 3'200.-
Peinture	Fr. 13'800.-
Nettoyage	Fr. <u>600.-</u>
Total	Fr. 55'200.-

Coût total (8 X Fr. 55'200.- = Fr. 441'600.-)

Augmentation des charges de l'immeuble

Intérêt	Fr. 441'600.- X 4,75% =	Fr. 20'976.-
Amortissement	Fr. 441'600.- X 5% =	Fr. 22'080.-
dont à déduire		
augmentation des recettes		Fr. 11'056.80
Charges supplémentaires		Fr. 31'999.20

Planification de l'augmentation des charges

Considérant que les investissements interviendraient progressivement en fonction des studios non reloués. Les charges supplémentaires évolueront sur cinq ans (période cadre du crédit).

Planification des transformations, charges supplémentaires progressives :

2 appartements en 2004	Fr. 7'999.80
2 appartements en 2005	Fr. 15'999.60
2 appartements en 2006	Fr. 23'999.40
2 appartements en 2007	Fr. 31'999.20

Remarque :

Les valeurs indiquées pour la situation actuelle ont toutes été calculées sur un taux d'occupation à 100%. Or, il faut constater qu'en 2003, la perte pour studios non loués a été d'environ Fr. 18'068.40 (4.5 appartements à 334.60 X 12 mois). Cette tendance se confirme début 2004, les pertes augmenteront donc fortement jusqu'en 2007. Dès lors, le déficit supplémentaire lié aux transformations est compensé par les pertes qui seraient enregistrées sans les transformations envisagées. Au surplus, la Ville se retrouverait dans la situation des années 1980 avant les premières modifications avec un déficit endémique croissant et une structure ne répondant plus aux besoins de sa population âgée.

Négociations avec le Canton

Notre Conseil vous signale, qu'au surplus, des négociations sont en cours avec le Canton pour obtenir une aide financière au titre de la LESPA. Ce sujet fait d'ailleurs partie de la réponse de notre Ville à la consultation concernant le 2^{ème} volet du désenchevêtrement entre le Canton et les communes

Conclusion

Notre Conseil vous demande l'octroi d'un crédit-cadre de Fr. 500'000.— afin de permettre la transformation progressive, en principe sur 5 ans, de 16 des plus petits studios des Maisons de retraite de Châtelot 9-11. Nous veillerons particulièrement à ce que les travaux soient entrepris en assurant un minimum de désagréments pour nos locataires âgés.

Le montant aujourd'hui nécessaire pour ces transformations, devisé au total à Fr. 441'600.—, étant susceptible d'augmenter durant les cinq années prévue pour l'utilisation du crédit-cadre, ce dernier a été prévu à Fr. 500'000.— au maximum (+ 13% sur 5 ans).

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté suivant

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

**Vu le rapport du Conseil communal
arrête :**

Article premier : Un crédit-cadre de Fr. 500'000.— est accordé au Conseil communal pour la transformation progressive de 16 studios en 8 appartements de 2 ½ pièces de l'immeuble Châtelot 9-11, des maisons de retraite du Châtelot.

Article 2.- Cet investissement sera amorti au taux moyen de 5%.

Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à conclure les emprunts nécessaires au financement desdits travaux.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le Président: La Secrétaire:
C. Augsburg C. Stähli-Wolf

Annexes :

- Plan de situation
- Plan du nouvel appartement de 2 ½ pièces