



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui d'une demande d'autorisation de vendre
l'immeuble communal sis rue de Bel-Air 51 au prix de CHF 830'000.--
à Josiane et Carmine Panizza à La Chaux-de-Fonds

(du 17 mai 2006)

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

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

Historique

En préambule, nous rappelons qu'une Commission, composée de membres du Conseil général, avait été constituée le 26 septembre 1985 suite à un postulat de M. Michel von Wyss, dans l'objectif de mener une étude globale de la politique communale en matière de logements. En date du 30 septembre 1986, cette Commission déposait son rapport dont l'une des conclusions était d'envisager la vente de certains immeubles isolés, de moyennes dimensions, dont la situation ne présentait pas un intérêt déterminant sur le plan de l'aménagement urbanistique de la Ville et dont les possibilités d'équilibre des comptes étaient compromises.

En appliquant cette politique, la Commune a vendu jusqu'à ce jour 12 petits immeubles locatifs, une ferme, une loge et 7 bâtiments industriels.

L'automne dernier, nous avons reçu une offre d'une personne intéressée à l'acquisition de l'immeuble communal Bel-Air 51. Le montant de cette dernière n'a pas été retenu par notre Conseil qui l'a trouvée trop faible.

Un autre acquéreur potentiel a finalement renoncé à cette acquisition.

Après avoir visité l'immeuble, Mme Josiane Panizza et M. Carmine Panizza ont présenté une offre d'un montant de CHF 830'000.- qui a été acceptée par notre Conseil. En effet, ce montant correspond à la fourchette de prix communiquée par la gérance privée de la place à laquelle nous avons demandé d'expertiser ce bâtiment.

Dès lors, ce rapport a pour objet de solliciter votre autorisation de vendre l'immeuble Bel-Air 51. En effet, ce bâtiment nécessite des travaux d'entretien importants, plus particulièrement au niveau de la toiture qui ne dispose pas de sous-couverture étanche, des façades qui présentent de nombreuses fissures en particulier en ouest, des fenêtres en bois sans vitrages isolants, ainsi que des volets également en bois qui ne sont pas en bon état. En raison des difficultés financières de la Ville, nous avons renoncé jusqu'ici à faire les travaux nécessaires.

Acquis par la Commune le 12 mai 1944, le bâtiment est composé de neuf appartements, soit de quatre 2 pièces, dont 2 ont été rénovés ces dernières années, de trois 3 pièces et de deux 4,5 pièces non rénovés. Tous les appartements sont actuellement loués à des locataires, dont quatre sont des personnes âgées qui habitent l'immeuble depuis de nombreuses années.

La situation de ce bâtiment ne présente pas un intérêt déterminant sur le plan de l'aménagement urbanistique, n'offre que peu d'intérêt pour la politique immobilière de la Ville et les possibilités d'équilibre de ses comptes sont compromises en cas de rénovation générale de l'immeuble.

En effet, les investissements engagés dans la rénovation de ce petit immeuble, qui ne compte que neuf appartements, auraient une incidence telle sur les loyers qu'ils deviendraient trop élevés pour la catégorie de locataires à laquelle la Ville entend s'adresser de manière générale pour la mise en location de ses logements. Par ailleurs, les investissements qui devraient être consacrés à cet immeuble le seraient au détriment des autres bâtiments locatifs communaux qui forment, pour la plupart, des ensembles cohérents et de plus grandes dimensions.

Il convient également de souligner qu'en fonction de la législation cantonale les Communes, et par conséquent notre Ville, ne sont pas autorisées à hypothéquer leurs biens immobiliers, même s'il s'agit de financer des rénovations et transformations. Par ailleurs, nous souhaitons consacrer à des réalisations de portée plus générale les emprunts donnant lieu à une augmentation de notre dette publique.

Actuellement, les 9 appartements sont loués et les acquéreurs potentiels s'engagent à reprendre les baux actuels et à ne résilier le contrat d'aucun locataire. Toutefois, ils envisagent d'effectuer progressivement des travaux de rénovation. Dans le cas où, après travaux, certaines personnes verraient leur location augmenter dans une mesure qu'elles ne pourraient

pas supporter, la Gérance communale s'engage à les reloger dans un de ses appartements.

Situation de l'immeuble

L'immeuble Bel-Air 51 est situé en zone d'habitation à moyenne densité et constitue le bien-fonds 4'278 du cadastre de La Chaux-de-Fonds qui se détaille comme suit :

- Logements	400 m ²
- Place-jardin	662 m ²
- Place-jardin	2'018 m ²
- Pavillon	72 m ²
- Partie de couvert	56 m ²
- Ancienne écurie (n'existe plus)	55 m ²
- Total de la parcelle	<u>3'263 m²</u>

Le bâtiment, dans son ensemble, constitue un volume de 4'637 m³ qui se répartit entre les sous-sols (caves), le rez-de-chaussée (3 logements), le 1^{er} étage (3 logements), le 2^{ème} étage (3 logements) et les combles (chambres-hautes). A l'extérieur, un dégagement existe en ouest. Il est arborisé en partie et permet l'utilisation d'un grand jardin. Une partie "séchage du linge" est aménagée avec un sol en pierre et gravier. La cour nord offre une place bétonnée qui permet le stationnement d'environ six véhicules.

Indications financières

Valeur d'assurance incendie au 1 ^{er} janvier 2006	CHF	2'373'000.-
Estimation cadastrale au 31 décembre 2005	CHF	779'000.-
Valeur au bilan au 31 décembre 2005	CHF	589'224.-

L'immeuble Bel-Air 51 avait bénéficié, lors de sa construction, de subventions fédérale et cantonale pour un montant de **CHF 57'984.-**. Il s'agissait, à l'époque, de l'application des dispositions d'un Arrêté fédéral du 30 juin 1942 relatif aux mesures destinées à atténuer la pénurie de logements et à faciliter la construction d'immeubles locatifs. Aucun délai de prescription n'étant prévu en ce qui concerne ces subventions, le Conseil communal devra soumettre ladite vente à l'approbation de l'Office cantonal du logement et, en cas d'accord, procéder au remboursement intégral de l'aide accordée, soit de la somme de CHF 57'984.-.

Conséquences sur les finances

Compte tenu de l'état actuel du bâtiment Bel-Air 51 qui nécessitera des travaux de rénovation importants, notre Conseil et les futurs acquéreurs se sont mis d'accord sur le prix de **CHF 830'000.-**.

Le bénéfice comptable de **CHF 182'792.-**, correspondant au prix de vente de l'immeuble, réduit du montant pour lequel il figure au bilan au moment de la transaction et du remboursement des subventions au Canton, sera comptabilisé dans la réserve destinée à l'amélioration et à la rénovation du parc immobilier communal qui s'élève à ce jour à CHF 1'278'333.--.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Aucun.

Éléments relatifs au développement durable

Aucun.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté suivant

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Pierre Hainard

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

Annexes : 1 plan situation générale
1 plan situation cadastrale

**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 vendre à Madame et Monsieur Josiane et Carmine Panizza, Chemin de Pierre-Grise 3 à La Chaux-de-Fonds, au prix de CHF 830'000.- (huit cent trente mille) le bâtiment sis rue de Bel-Air 51, ainsi que le terrain sur lequel il est implanté d'une surface totale de 3'263 m² formant le bien-fonds 4'278 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente et est autorisé à grever l'immeuble vendu de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits, de cadastre, de bornage etc, sont à la charge des acquéreurs.

Article 4.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Article 5.- Le produit de la vente, sous déduction de l'amortissement de la valeur de l'immeuble figurant au bilan et du remboursement des subventions accordées, soit CHF 57'984.-, au Département de la gestion du territoire, sera comptabilisé dans le Fonds destiné à l'amélioration et à la rénovation du parc immobilier communal.

Article 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président:
Alain Parel

Le Secrétaire:
Fabien Fivaz

60

COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Cadastre de La Chaux-de-Fonds



Vente de l'immeuble Bel-Air 51

Bien-fonds 4278 cadastre Chaux-de-Fonds
Situation générale



1 : 5000

16 mai 2006

Domaine foncier communal / B. Schmidt Pass. Léop.-Robert 3 2300 La Chx-de-Fds tel. 032 967 64 32

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Annexe 1



