



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIAIA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

### relatif à la vente des immeubles communaux David-Pierre-Bourquin 7 et Passage Léopold-Robert 4

(du 7 novembre 2013)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### **Précédentes décisions du Conseil général**

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV n°42, pages 3482 ss), le Conseil général adoptait, par 33 voix sans opposition, un rapport d'information sur la politique immobilière et foncière de la Ville. Votre autorité confirmait le rôle important que joue le parc immobilier en mains de la Ville dans la politique de stabilisation du marché et dans les possibilités d'accès aux logements des personnes précarisées.

Le Conseil général, dans sa séance du 29 octobre 2012, adoptait par 26 voix contre 8, un rapport d'information concernant l'analyse du parc immobilier locatif en mains de la Ville et la définition des immeubles communaux pouvant faire l'objet d'une éventuelle vente en lien avec leur situation géographique et leur importance stratégique notamment (PV n°5, pages 313 ss). Les deux immeubles faisant l'objet du présent rapport devaient être vendus au plus offrant dans les 5 ans.

## **Descriptif de l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7**

N° de parcelle : bien-fonds N° 15216 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (voir plan de situation annexe 1)

Estimation cadastrale : CHF 608'000.- au 01.01.2001

Valeur ECAP (valeur à neuf) : CHF 2'158'094.- au 01.01.2012

Note de plan de site<sup>1</sup> : 5

Etat locatif annuel net théorique : CHF 78'756.- au 01.01.2013

Valeur comptable : CHF 617'557 01.01.2013

Cet immeuble d'habitation, datant de 1921, comprend un sous-sol, 3 étages sur rez-de-chaussée et des combles. Il est composé de :

- 1 local en sous-sol
- 1 local en rez-de-chaussée
- 4 appartements de 3,5 pièces
- 4 appartements de 4 pièces

Type de chauffage : calorifère à mazout individuel (2 appartements avec calorifère à gaz individuel) et chauffe-eau à gaz individuel.

Il s'agit d'envisager dans un avenir proche le changement de l'agent énergétique pour le chauffage et pour l'eau chaude sanitaire. Le toit demande également une rénovation. Les appartements peuvent être rénovés au gré des départs des locataires. La façade devrait aussi être rénovée.

## **Descriptif de l'immeuble Passage Léopold-Robert 4**

N° de parcelle : bien-fonds N° 11855 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (voir plan de situation annexe 2)

Estimation cadastrale : CHF 1'079'000.- au 01.01.2001

Valeur ECAP (valeur à neuf) : CHF 3'513'602.- au 01.01.2012

Note de plan de site<sup>1</sup> : 4

Etat locatif annuel net théorique : CHF 91'200.- au 01.01.2013

Valeur comptable : CHF 1'039'939.- 01.01.2013

---

<sup>1</sup> Note au plan de site allant de 0-9, la note 0 étant la meilleure. Note 0-3 Immeuble remarquable, note 4-6 immeuble bien intégré, note 7-9 immeuble perturbant.

Cet immeuble mixte, datant de 1887, comprend un sous-sol, 3 étages sur rez-de-chaussée et des combles. Il est composé de :

- 1 appartement de 1,5 pièce
- 1 appartement de 2 pièces
- 4 appartements de 3 pièces
- 1 appartement de 4 pièces
- 1 magasin d'une surface de 124 m<sup>2</sup> (2 dépôts, 1 bureau réception, 1 wc)
- 1 magasin d'une surface de 100 m<sup>2</sup> (1 arrière-magasin, 1 wc)
- 1 place de parc extérieure

Type de chauffage : chaudière centrale à mazout et boilers individuels électriques pour la production d'eau chaude sanitaire.

Une rénovation de la toiture doit être planifiée. Les appartements peuvent être rénovés au gré des départs des locataires.

### **Processus de vente des immeubles**

Le processus de vente a commencé au mois de juin 2013 par la parution d'annonces dans la presse. Les deux immeubles sont vendus séparément. La Ville a donc fait paraître une annonce par immeuble.

L'ensemble de la procédure a été guidée par l'égalité de traitement entre les intéressés. Elle est donc inspirée de la procédure des marchés publics. De ce fait, les personnes intéressées devaient déjà s'annoncer, dans un certain laps de temps, auprès du Service économique, avant de recevoir des indications précises sur les immeubles. Ensuite, seules les personnes s'étant manifestées ont pu recevoir la plaquette de vente.

Nous reproduisons ci-dessous la procédure telle qu'elle était présentée dans les plaquettes de vente :

#### *Procédure de vente*

*Afin de respecter l'égalité de traitement, la Ville de La Chaux-de-Fonds a mis en place la procédure suivante [...]:*

1. *Inscription à la procédure de vente jusqu'au 20 juin 2013.*
2. *Les personnes ayant exprimé leur intérêt reçoivent une plaquette de vente sous format électronique le vendredi 21 juin 2013. Elles sont également averties de la date de la visite de l'immeuble à ce moment.*
3. *Lors de la visite groupée de l'immeuble, les personnes intéressées reçoivent la plaquette de vente sous format papier. Celle-ci est accompagnée d'une enveloppe spécifique qui doit être utilisée pour formuler l'offre d'acquisition.*
4. *Les offres écrites doivent être envoyées, à l'aide de l'enveloppe spécifique jointe à la présente plaquette exclusivement, avant le lundi 2 septembre 2013 au Service économique, Tour Espacité, 2301 La Chaux-de-Fonds. L'offre sera accompagnée d'un courrier expliquant le devenir de l'immeuble, les travaux envisagés ainsi que leur planification. Les offres seront ouvertes simultanément à la fin du délai.*

*La Ville de La Chaux-de-Fonds se réserve le droit de ne pas procéder à la vente de l'immeuble. Les offres seront analysées sous un angle financier. Toutefois, les propositions sur le devenir de l'immeuble seront prises en compte ainsi que les investissements envisagés et leur planification. Le choix de l'acheteur reste à l'entière liberté de la Ville de La Chaux-de-Fonds selon les critères évoqués ci-avant. La vente fera l'objet d'un rapport au Conseil général (législatif).*

Une quarantaine de personnes, pour chacun des immeubles, se sont montrées intéressées; 25 se sont présentées à la visite de l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7 et 18 à la visite de Passage Léopold-Robert 4.

Au final, le Service économique a reçu 17 offres pour l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7 et 6 offres pour l'immeuble Passage Léopold-Robert 4.

Une équipe pluridisciplinaire a procédé à l'ouverture des offres le vendredi 13 septembre 2013, composée de représentants du service juridique, de la gérance, du service architecture et bâtiments et du service économique.

Comme mentionné ci-dessus, le critère principal décidé par le Conseil communal et validé par le Conseil général est d'ordre financier. Toutefois, afin notamment de départager des personnes qui auraient été très proches au niveau de leurs offres, d'autres critères ont été ajoutés. L'analyse a donc tenu compte pour 70% du prix, pour 15% des travaux envisagés, pour 10% du devenir de l'immeuble et pour 5% de la planification des travaux.

Il s'agit de préciser à ce stade que la quasi-totalité des potentiels acheteurs envisageait ces immeubles comme objets de rendement. De plus, les meilleures offres prévoyaient sensiblement les mêmes travaux planifiés sur une durée de 5 ans. De ce fait, c'est principalement le prix qui a départagé les meilleurs offrants.

Il s'avère que c'est l'entreprise LRM Services Sàrl basée au Landeron qui a fait les meilleures offres, pour les deux immeubles.

Offre pour David-Pierre-Bourquin 7 : CHF 1'200'000.-

Offre pour Passage Léopold-Robert 4 : CHF 1'400'000.-

A noter que cet acheteur était le seul à avoir joint à ses deux offres une lettre de sa banque confirmant le financement pour l'acquisition des objets immobiliers.

De l'avis du Conseil communal et de celui des spécialistes des services de la Ville ayant travaillé sur ce dossier, la vente à cette entreprise est une bonne perspective. En effet, le financement est assuré (lettre de la banque), des travaux sont prévus, cette entreprise a une activité dans la branche du bâtiment et a régulièrement des chantiers sur le territoire communal.

Enfin, la Commission immobilière et foncière a préavisé positivement ce rapport à l'unanimité des membres présents dans sa séance du 25 octobre 2013.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

Cette vente s'inscrit dans l'objectif 3.4 du programme de législation (*Développer une politique de l'habitat et du logement*). Les objectifs du Conseil communal sont en la matière de mettre en valeur le patrimoine financier par une rénovation en profondeur tout en appliquant une politique sociale du logement. Pour ce faire, il s'agit de mettre l'accent sur des objets stratégiques par leur emplacement, leur histoire ou encore leur importance en nombre de logements et d'accepter de se séparer de biens moins importants dans la perspective d'une politique immobilière publique dynamique et cohérente.

Ainsi, la vente de ces deux immeubles permettra une rénovation plus rapide que s'ils étaient restés dans le giron communal alors même qu'ils n'étaient pas considérés comme des biens stratégiques ou prioritaires. Dans le cas d'espèce, la vente assure mieux que la conservation une amélioration rapide de la qualité de l'habitat. De plus, les revenus dégagés par ces deux ventes (ainsi que l'économie d'investissements nécessaires à

leur rénovation) permettront d'entreprendre des rénovations d'importance sur le parc communal, nous pensons notamment à celle – indispensable - de l'immeuble Commerce 101-105. C'est en effet par ce type de projets que la Ville entend jouer son rôle de stabilisation des prix et de maintien de l'accessibilité à des logements de qualité pour les personnes précarisés.

### **Conséquences sur les finances de la Ville**

Le bénéfice réalisé par la vente de ces deux immeubles sera comptabilisé à la fortune nette de la Ville conformément à l'art. 57 alinéa 3 du Règlement sur les finances et la comptabilité des communes (RFC). Ce montant ne peut donc pas être directement imputé à la rénovation d'un immeuble. Toutefois, dans l'esprit du Conseil communal, cette vente est bien liée – tant stratégiquement que politiquement - à l'effort de rénovation du parc de logements de la Ville.

#### **David-Pierre-Bourquin 7**

Prix de vente	CHF 1'200'000.-
Valeur comptable	<u>CHF 617'557.-</u>
Gain réalisé à verser à la fortune nette	CHF 582'443.-

#### **Passage Léopold-Robert 4**

Prix de vente	CHF 1'400'000.-
Valeur comptable	<u>CHF 1'039'939.-</u>
Gain réalisé à verser à la fortune nette	CHF 360'061.-

Les deux transferts immobiliers seront effectifs au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Malgré le fait que ces deux ventes vont impacter légèrement le portefeuille en gestion à la gérance communale, cela n'induit pas réellement de baisse de charge de travail. En effet, la gérance doit assumer un surplus important de travail en lien avec le rattrapage d'entretien que connaissent les parcs immobiliers de la Ville et de Prévoyance.ne. D'autre part, en parallèle à ces ventes, la gérance communale a obtenu deux mandats supplémentaires de Prévoyance.ne pour gérer de nouveaux immeubles (près de 25 logements). Enfin, ces dernières années, des reproches ont été faits à la gérance en lien avec le service offert et la rapidité d'action de celle-ci. Cet état de fait était principalement dû à une surcharge chronique de travail et une sous-dotation en personnel. La nouvelle équipe de direction a pris les choses en main et a initié de nombreux changements.

Cette légère baisse du nombre d'appartements dont s'occupe notre gérance devrait donc également participer à améliorer le service aux locataires et à Prévoyance.ne et, ainsi, répondre aux attentes de la population et à la volonté du Conseil communal, ce point faisant l'objet d'un des axes principaux du plan de législation.

## **Collaboration intercommunale**

Ces deux ventes concernent exclusivement le patrimoine bâti chaux-de-fonnier de sorte qu'elles n'ont pas été évoquées avec d'autres communes.

## **Éléments relatifs au développement durable**

La rénovation d'immeubles étant au centre de ces transactions immobilières, ces ventes vont dans le sens du développement durable. On peut ainsi relever les éléments suivants :

### a) Aspect environnemental

Comme relevé plus haut, la vente de ces immeubles permettra de les rénover plus rapidement que s'ils étaient restés dans le giron communal. Des améliorations au niveau de la toiture et de l'agent énergétique permettront d'en abaisser la consommation énergétique.

### b) Aspect social

Le futur propriétaire s'est engagé à maintenir les locataires actuels et à n'effectuer les rénovations qu'à leur demande ou au gré des départs volontaires. Ces immeubles seront, pour l'acheteur, principalement une réserve de travail, nous ne sommes donc pas face à un pur spéculateur, mais à quelqu'un qui va améliorer l'immeuble et lui redonner de la substance.

### c) Aspect économique

Non relevant

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter le projet d'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal  
Vu le Règlement général de la Commune de  
La Chaux-de-Fonds du 28 septembre 1994

arrête :

**Arrêté No 1**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre l'immeuble David-Pierre-Bourquin 7, bien-fonds N° 15216 du cadastre de La Chaux-de-Fonds d'une surface de 607 m<sup>2</sup>, à LRM Services Sàrl pour le prix de CHF 1'200'000.-.

**Article 2.-** Le bénéfice réalisé par la vente de l'immeuble sera versé à la fortune nette de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 3.-** Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 4.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 5.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire, le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

**Arrêté No 2**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre l'immeuble Passage Léopold-Robert 4, bien-fonds N° 11855 du cadastre de La Chaux-de-Fonds d'une surface de 442 m<sup>2</sup>, à LRM Services Sàrl pour le prix de CHF 1'400'000.-.

**Article 2.-** Le bénéfice réalisé par la vente de l'immeuble sera versé à la fortune nette de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 3.-** Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 4.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 5.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire, le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Le secrétaire

Sarah Blum

Shaip Imeri