



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui
d'une demande de crédit de CHF 3.5 millions
relatif à l'acquisition et rénovation du garage postal au Crêt-du-Loclc 9 et
9a, bien-fonds N° 2676 du cadastre des Eplatures, et d'une parcelle
adjacente à détacher du bien-fonds N° 5575

(du 8 octobre 2007)

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

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Le garage postal propriété de La Poste Suisse, sis sur le bien-fonds N° 2676, et la parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575 du cadastre des Eplatures, propriété des Chemins de fer fédéraux, bénéficient d'un emplacement stratégique. A proximité directe des infrastructures de transport, tant ferroviaires et aériennes que routières - nouvelle halte ferroviaire à 100 m., aéroport des Eplatures, échangeur de la H20 à 1 km - ces deux biens-fonds représentent véritablement une opportunité pour la Ville de disposer de surfaces desservies par des voies de communication performantes au Crêt-du-Loclc.

Des activités autres qu'industrielles, générant une animation du lieu par d'autres publics et à d'autres périodes du jour et de la semaine, pourraient tirer avantage de l'accessibilité du site et de la surface encore disponible dans cette zone vouée à un développement croissant. Cette réflexion concernant la mixité des activités de la zone du Crêt-du-Loclc a notamment été évoquée dans le rapport des Conseils communaux des

Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds relatif à la mise en œuvre d'un projet d'étude pour l'aménagement de la zone du Crêt-du-Locle, rapport qui a été soumis à votre autorité en date du 29 août 2005.

Dans cette même perspective, le programme et règlement du concours du Crêt-du-Locle évoquait différentes affectations possibles sur la zone, telles qu'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, destinées à l'ensemble de l'agglomération, options en grande partie confirmées par le projet lauréat de ce même concours.

Constatant que la partie située en Ouest de la nouvelle halte est déjà presque entièrement consacrée à des activités industrielles et de manutention (entreprises Sellita, Choco-diffusion, Ferner), le Conseil communal, par le présent rapport, vous propose de concrétiser cette volonté de garantir une mixité des activités dans la zone du Crêt-du-Locle en se réservant la possibilité de prévoir, sur les biens-fonds en question, d'autres développements, tels qu'infrastructures d'intérêt public ou touristiques.

Le renvoi à une commission spéciale du projet de capitalisation et de structuration des sociétés immobilières empêchera vraisemblablement l'acquisition des biens-fonds concernés par l'une des sociétés de la Ville dans un délai satisfaisant.

Par conséquent, le Conseil communal, qui souhaite réserver à la Ville cet emplacement stratégique, vous soumet la présente demande de crédit.

2. Description

Situés en zone industrielle (ZU2), les deux biens-fonds cumulés représentent une surface totale de 13'561 m². Ils sont bordés au sud par la voie de chemin de fer et au nord par la route cantonale du Crêt-du-Locle. Ce site jouit d'une excellente situation.

2.1 *Garage postal bien-fonds N° 2676*

Bâtiment :

Construite en 1973, la halle du Crêt-du-Locle est avant tout un garage dont la construction reflète l'affectation. Néanmoins, par son architecture et l'absence de piliers centraux, ce bâtiment a l'avantage de permettre de multiples affectations.

La physique de ce bâtiment des années 70 se caractérise par une faible isolation au niveau de son enveloppe. Elle a par ailleurs subi les épreuves du temps. Néanmoins, une analyse détaillée effectuée par le bureau Planair se veut rassurante sur l'état général du bâtiment dans son affectation actuelle.

Un investissement à moyen terme est rendu nécessaire pour des travaux de mise en conformité, de réfection des fenêtres et façades, pour un

montant estimé à CHF 730'000.- dont le détail figure dans la partie financière du rapport.

Surfaces :

La parcelle du bien-fonds no 2676 dispose d'une surface totale de 12'961 m² répartie entre les affectations suivantes :

- 9'780 m² de surface non-bâtie, dont une surface occupée à ce jour par un hangar en bois voué à démolition dans le projet lié à la présente demande de crédit.
- 3'181 m² de surface brute de plancher, soit 27'221 m³ selon la norme SIA 116.

Locaux :

- Sous-sol (partiellement excavé) : garage de 17 places (450 m²), local vestiaire (63 m²), local buanderie (47 m²), local technique, local chauffage, local citernes (135 m²), abri PC (49+20 m²).
- Rez-de-chaussée : bureaux (130 m²), halle de parcage et station de lavage (2'935 m²).
- 1^{er} étage : logement de 4 pièces avec cuisine et véranda (99 m²). Dans cette partie d'habitation située en ouest du bâtiment, la présence d'amiante a été détectée sous les linoléums. En l'état cet amiante est stable et ne comporte aucun danger pour les locataires. Un assainissement est néanmoins envisagé dans l'investissement qui vous est soumis dans la mesure où il s'imposera à terme quelles que soient les transformations qui seraient réalisées.

2.2 Parcelle CFF à détacher du bien-fonds N° 5575

La parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575 dispose d'une surface totale de 600 m² répartie entre les affectations suivantes :

- 600 m² de surface totale, dont deux surfaces brutes de plancher, représentant 357 m³ selon la norme SIA 116, occupées par deux petits hangars en bordure des voies CFF, locaux voués à démolition dans le projet lié à la présente demande de crédit.

3. Affectation actuelle et envisageable

Pour l'heure, la surface du garage postal du Crêt-du-Loche est exploitée en partie par Car postal disposant de huit places de stationnement dont les baux ont été reconduits jusqu'au printemps 2009 avec délai de résiliation d'un mois ensuite, conformément au souhait de la Ville. Six locaux totalisant une surface de 336 m² sont loués à Car postal ainsi qu'à des particuliers, un appartement de 4 pièces de 99 m² est également occupé. Le reste du bâtiment est loué par des particuliers pour y stationner voitures et camping cars et totalise 3'466 m² de surface locative. Le revenu annuel se monte à environ CHF 128'000.- hors TVA, charges comprises pour la totalité des surfaces mentionnées.

Le Conseil communal désire réserver l'affectation du site en tenant compte, d'une part, des besoins propres de la Ville en matière de locaux et de surfaces relatives à ses activités (fourrière, travaux public, etc.), d'autre part, en envisageant l'opportunité de soutenir l'implantation d'équipements d'utilité publique, sportifs, de loisirs ou de tourisme, destinés à l'ensemble de l'agglomération.

Dans cette dernière perspective pourrait s'inscrire le projet de RoboSphère. En effet, ce dernier s'appuie essentiellement sur la dimension symbolique du Crêt-du-Loche pour envisager le développement d'un parc dédié à la robotique. La Confédération – qui a déjà soutenu la phase d'élaboration du projet à hauteur de CHF 800'000.- – le Canton, et le Conseil communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds ont marqué leur intérêt pour ce projet aux dimensions culturelle, touristique et industrielle, qui est, sans nul doute, de nature à valoriser et promouvoir auprès d'un large public différents aspects de la culture industrielle et du savoir-faire microtechnique de la région.

Néanmoins à ce stade, le Conseil communal ne privilégie aucune affectation, et l'implantation de RoboSphère sur le site du garage postal ne constitue pas une condition absolue de l'acquisition du bien-fonds. Le Conseil communal se réserve la possibilité d'étudier, en temps voulu, le plan d'affaires de ce projet et d'en déterminer la viabilité et le soutien qu'il pourrait, le cas échéant, lui accorder.

A court terme, le bâtiment acquis pourra conserver son affectation actuelle si les quelques travaux projetés sont entrepris. Les revenus actuels demeureront acquis à la Ville et garantissent un coût presque nul de l'opération.

Dans la perspective d'envisager une nouvelle affectation des locaux, des travaux plus conséquents seraient indispensables dans la mesure où le bâtiment devrait être chauffé en permanence à une température ambiante convenable et constante. Afin de répondre aux caractéristiques d'un bâtiment à usage tertiaire (activité économique, touristique ou sportive) un investissement estimé à CHF 2 millions au minimum serait nécessaire. Dans ce cas, des fonds privés devraient être investis par les nouveaux locataires ou un loyer plus important être prévu pour la mise à disposition.

4. Historique et état des tractations avec les venderesses

Sur le marché peu avant 2006, en offre publique, l'objet qui vous est soumis était en vente à un prix de CHF 4.2 millions pour une estimation cadastrale actuelle de CHF 5'393'000.-. La valeur à neuf du bâtiment selon l'Etablissement Cantonal d'Assurance Immobilière (ECAI) étant de CHF 8.940 millions.

En 2007, le Conseil communal a manifesté une première fois son intérêt.

Depuis lors et suite aux négociations menées avec Poste Immobilier, le Conseil communal a signé, en mai 2008, une promesse de vente immobilière conditionnelle en vue de l'acquisition dudit objet pour un montant de **2.6 millions de francs**. Le caractère conditionnel de la vente s'exprime par la réserve de la décision de votre autorité et de la sanction par l'Etat.

Parallèlement, les CFF se sont approchés de la Ville afin de proposer une partie de la parcelle à détacher du bien-fonds N° 5575, partie formant un ensemble cohérent avec la parcelle de la Poste et permettant de compléter les droits à bâtir du bien-fonds N° 2676.

Dans le souci d'éviter toute surenchère sur cet objet et pour disposer du temps nécessaire à la conclusion de la vente par l'intermédiaire d'une société de la Ville ou par décision de votre autorité, le Conseil communal a procédé par promesse de vente conditionnelle avec la Poste Immobilier. En effet, d'autres offres ont été articulées par d'autres intéressés. Cette promesse de vente échoit au 31 décembre 2008, d'où la nécessité de vous soumettre rapidement la présente demande.

Le Conseil communal est convaincu que cette opportunité ne se reproduira probablement pas, au vu de la localisation exceptionnelle du site et des conditions de vente négociées pour l'objet qui vous est soumis.

Le prix de vente a été fixé à raison de CHF 1.7 million pour le bâtiment et CHF 900'000.- pour le terrain attenant. Si l'on rapporte la surface non-bâtie du bien-fonds N° 2676, soit 9'780 m² au prix de vente du terrain, soit CHF 900'000.-, on obtient un prix de CHF 92/m², ce qui est légèrement inférieur au prix du m² actuellement pratiqué en zone industrielle.

Le garage postal du Crêt-du-Loche constitue une des dernières surfaces industrielles de cette importance sur le marché, offrant notamment une grande réserve de terrain au sud du bâtiment, additionnée avec la parcelle CFF longeant la voie. Avec la raréfaction des surfaces de terrains constructibles sur le territoire communal en général et au Crêt-du-Loche en particulier, et vu l'excellente localisation du site, le Conseil communal ne doute pas qu'une affectation intéressante pour la région sera rapidement déterminée pour ce site qui verra ainsi un bâtiment sous-utilisé retrouver un usage plus conforme à son potentiel.

5. Conséquences financières

Initialement prévue dans le cadre des échanges et acquisitions effectués à l'aide des sociétés immobilières, cette acquisition devait être financée par le capital investi dans la société IGESA. Le crédit qui est sollicité entre néanmoins dans le budget 2008 des investissements (crédits à solliciter de

CHF 3.5 millions, dont 2 millions à dépenser en 2008), mais ne peut attendre pour les raisons évoquées ci-dessus une éventuelle constitution des instruments de politique immobilière renvoyée en commission lors de la séance du 17 septembre dernier par votre autorité.

D'un point de vue strictement financier, les rendements locatifs actuels permettent d'assurer un autofinancement du crédit sollicité. En effet, compte tenu de la demande de crédit d'un total de CHF 3.5 millions et des rendements, charges déduites, de l'ordre CHF 120'000.-, il faut compter sur un taux de rendement de **3.43%**. Ce dernier pourrait être encore optimisé en fonction de la disponibilité de places de stationnement dans la mesure où aucune autre affectation n'est envisagée dans l'immédiat. De plus, une partie de l'investissement, suite à la réalisation des travaux figurant dans la présente demande de crédit, pourra vraisemblablement être reportée sur les locations.

Quelle que soit à terme l'affectation de la halle du Crêt-du-Loche, l'investissement sollicité pour les deux biens-fonds permet en l'état des baux de financer les charges financières relatives au capital investi pour l'acquisition et l'assainissement. Par conséquent, le statu quo quant à l'affectation n'entraîne aucune charge nouvelle pour les finances communales.

En se basant sur cette condition, le Conseil communal vous propose de concrétiser le signal donné par votre autorité en date du 29 août 2005, confirmant une volonté de mixité des activités dans la zone du Crêt-du-Loche.

6. Plan financier

Garage postal

Bâtiment et terrain	2'600'000.00
Démolition hangar	30'000.00
Lods 3.3%	85'800.00
Honoraire notaire (estimation)	<u>13'200.00</u>
	2'729'00.00

Rénovations/transformations

Réfection fenêtres et plaques de façades	340'000.00
Chauffage, ventilation et installations électriques	170'000.00
Serrurerie et mise en conformité	26'000.00
Désamiantage	103'000.00
Sanitaire	10'000.00
Nettoyage (CO2 lié à la présence de véhicules)	45'000.00
Divers et honoraires	<u>36'000.00</u>
	730'000.00

Total

3'459'000.00

Parcelle CFF

Terrain	26'000.00
Démolition hangar	10'000.00
Lods 3.3%	860.00
Honoraire notaire, géomètre, émoluments	4'140.00

Total**41'000.00****Total investissement****CHF 3'500'000.00**

La charge annuelle moyenne pour la Ville sera de :

- intérêts à 3.5% (taux moyen des emprunts Ville)	CHF 122'500.00
---	-----------------------

Ce montant est ainsi couvert par les quelque CH 120'000.- de recettes nettes découlant des baux déjà conclus. La loi n'imposant pas d'amortissement en dessous de la valeur cadastrale pour des objets du patrimoine financier des communes, d'une part, et le prix d'acquisition augmenté des premiers travaux d'assainissement du bâtiment étant inférieur à la valeur cadastrale, d'autre part, aucun amortissement ne sera comptabilisé dès lors que le bien-fonds sera inscrit au patrimoine financier.

7. Éléments relatifs au développement durable

L'acquisition qui vous est proposée s'inscrit dans la volonté maintes fois exprimée de faire du site du Crêt-du-Loche un pôle de développement à l'échelle non seulement de la Ville, mais de toute la région et du canton. En permettant à terme une diversification des activités sur ce site et en l'envisageant par la réaffectation d'un bâtiment situé à proximité d'une gare ferroviaire et aujourd'hui sous-exploité, elle démontre également le souci des autorités quant à la nature des activités humaines qui se développeront au Crêt-du-Loche et aux dimensions écologiques.

Pour le Conseil communal, ces motifs permettent d'inscrire clairement le projet dans une logique de développement durable avec ses composantes économique, sociale et environnementale.

8. Conséquences sur les ressources humaines

L'entretien des locaux et environs (déneigement, tonte du gazon, etc.), la gérance des loyers, baux et décomptes seront confiés aux services de la Ville (notamment Travaux publics, Espaces verts et Gérance communale).

Ces tâches pourront être effectuées en lien direct avec d'autres (l'entretien du site de la gare notamment) et seront effectuées à l'interne des services communaux sans générer de besoins supplémentaires en ressources humaines.

9. Rapprochement avec Le Locle

Dans la mesure où la halle postale était mise à disposition du projet RoboSphère, selon des modalités le cas échéant encore à définir, une collaboration avec la Ville du Locle et le Canton serait probablement envisagée au vu du rayonnement que le projet offrirait d'une part à l'agglomération, d'autre part, au canton dans son ensemble.

10. Conclusion

Compte tenu des perspectives et de la quasi absence de charges nouvelles qu'offre à la Ville de La Chaux-de-Fonds l'acquisition de ces deux biens-fonds, nous espérons que le Conseil général approuve cette acquisition des plus stratégiques et les travaux de rénovation partielle et de transformations y relatifs.

Par conséquent, nous vous demandons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, d'accepter les deux arrêtés suivants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Jean-Pierre Veya

La chancelière
Muriel Barrelet

Annexe : plan

Arrêté n° 1

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Un crédit de CHF 3'459'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition et la rénovation du garage postal du Crêt-du-Loche 9a, bien-fonds N° 2676 du cadastre des Eplatures.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il est notamment autorisé à effectuer toutes les démarches relatives à la signature des actes notariaux.

Arrêté n° 2

Article premier.- Un crédit de CHF 41'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition et l'assainissement d'une surface d'environ 600 m² de la parcelle CFF à détacher du bien-fonds N° 5575 du cadastre des Eplatures.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il est notamment autorisé à effectuer toutes les démarches relatives à la signature des actes notariaux.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente
Philippe Lager

Le secrétaire
Cyril Pipoz

Plan

(1 exemplaire couleur par conseiller général)



ECHELLE 1 : 2'000

