



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à deux demandes de crédit de CHF 134'000.-,
respectivement de CHF 250'000.- pour la réfection de
l'étanchéité du toit plat des immeubles Charles-Naine 38-40-42,
ainsi que pour l'isolation et le revêtement de la façade Sud
des immeubles Forges 39-41 à La Chaux-de-Fonds

(du 8 octobre 2008)

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

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

1. Résumé de la situation :

En 1969, la Ville de La Chaux-de-Fonds a fait construire les immeubles sis avenue Charles-Naine 38-40-42 en application du décret du 25 mars 1968 concernant l'aide à la construction de logements à loyer modéré (HLM). Jusqu'en 1996, année où l'emprunt a été remboursé à l'Etat de Neuchâtel, lors du bouclage des comptes et dans la mesure où le résultat était positif, nous versions le bénéfice réalisé à une réserve pour la rénovation des immeubles HLM dont le montant s'élève aujourd'hui à CHF 541'971.70.

Or, depuis quelques mois, nous rencontrons des problèmes d'infiltrations d'eau par la toiture dans plusieurs appartements situés au 6^{ème} étage des immeubles susmentionnés. Il s'est avéré que l'étanchéité du toit plat est défectueuse et que l'isolation est complètement mouillée ce qui implique que sa réfection globale doit être envisagée. Des rhabillages partiels de l'étanchéité ont été effectués afin d'éviter que d'autres infiltrations ne se produisent, mais ne sauraient être une solution à long terme.

La gérance communale a donc demandé trois devis comparatifs à une entreprise de la place et à deux entreprises de l'extérieur pour l'exécution

des travaux de réfection nécessaires. Après examen des offres reçues, nous avons retenu le devis le plus intéressant, dont le montant s'élève à CHF 134'000.- toutes taxes comprises, et qui est celui de l'entreprise installée à La Chaux-de-Fonds.

Compte tenu du fait qu'il existe la réserve mentionnée ci-dessus, nous vous demandons de pouvoir y prélever la somme précitée. Les travaux n'étant pas des travaux engendrant une plus-value, mais uniquement des travaux d'entretien, aucune hausse de loyer n'est prévue d'être notifiée aux locataires des appartements.

Le deuxième objet du présent rapport consiste à obtenir de votre Conseil l'autorisation d'engager une dépense relative au revêtement et à l'isolation de la façade Sud des immeubles sis avenue des Forges 39-41.

En effet, dans le cadre d'une première étape et après avoir demandé plusieurs offres, nous avons fait procéder cette année à la rénovation de la façade Nord des immeubles susmentionnés suite à l'apparition de moisissures dans plusieurs appartements. Le coût y relatif s'élève à CHF 230'000.- et figure comme crédit spécial au budget 2008. Or, afin d'éradiquer complètement ce phénomène, il convient de faire isoler également la façade Sud des deux bâtiments lors d'une deuxième étape qui serait réalisée l'année prochaine. La dépense correspondante représente le montant de CHF 250'000.- qui est prévue dans les crédits spéciaux au budget 2009. Elle est légèrement supérieure à celle de la façade Nord en raison de la présence de barrières sur les portes-fenêtres Sud qui devront être modifiées suite à la pose de l'isolation thermique.

Toutefois, l'entreprise adjudicataire de la 1^{ère} étape des travaux nous a fait savoir que si nous lui commandions l'isolation et le revêtement de la façade Sud cette année encore et qu'elle pouvait les effectuer pendant la mauvaise saison, elle nous accorderait un rabais supplémentaire de CHF 4'641.80.

Afin de profiter de ces conditions intéressantes et dans la mesure où ces travaux sont d'ores et déjà prévus et inscrits au budget de l'année prochaine, nous vous demandons votre accord à leur réalisation.

Pour votre information, des hausses de loyer seront signifiées aux locataires de ces immeubles compte tenu de la plus-value apportée aux bâtiments par la pose de la nouvelle isolation thermique inexistante jusqu'à présent. Les augmentations de loyer seront calculées selon la loi actuelle sur le bail à loyer et représenteront une somme d'environ CHF 20.- à CHF 25.- par logement et par mois, selon leur superficie. Pour votre information, il existe 20 appartements, 10 de 4 pièces et 10 de 5 pièces.

2. Conséquences sur les finances :

La charge annuelle moyenne sera :

- Intérêts de 3,5 % (taux moyen des emprunts de la Ville) sur la moitié de l'investissement relatif aux bâtiments Forges 39-41	CHF	4'375.-
- Taux d'amortissement moyen de 10 %	CHF	25'000.-
	CHF	29'375.-
- Montant duquel il convient de déduire les recettes perçues sous forme d'augmentation des loyers des 20 appartements	./.	CHF 5'400.-
Soit une charge annuelle de	CHF	23'975.-

Aucune charge supplémentaire pour le montant de CHF 134'000.- qui fera l'objet d'un prélèvement à la réserve pour la rénovation des immeubles HLM.

3. Conséquences sur les ressources humaines :

Aucune conséquence sur les ressources humaines compte tenu que les deux chantiers faisant l'objet du présent rapport sont considérés comme des travaux courants et seront suivis par les collaborateurs techniques de la gérance communale.

4. Rapprochement et collaboration avec Le Locle :

Ces travaux concernent uniquement des immeubles propriété de notre Ville et n'ont pas fait l'objet d'une collaboration avec Le Locle.

5. Eléments relatifs au développement durable :

La conservation de la valeur du patrimoine immobilier de la Ville s'inscrit globalement dans la logique du développement durable en privilégiant le maintien d'immeubles déjà construits. Dès lors, les travaux prévus entrent dans la dynamique du développement durable.

6. Conclusion :

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter les arrêtés suivants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Jean-Pierre Veya

La chancelière
Muriel Barrelet

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

arrête :

Arrêté No 1

Article premier.- Un crédit de CHF 134'000.- est accordé au Conseil communal pour le financement de la réfection complète de la toiture des immeubles Charles-Naine 38-40-42.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à prélever la somme de CHF 134'000.- à la réserve pour la rénovation des immeubles HLM relativement à la réfection complète de la toiture des immeubles Charles-Naine 38-40-42.

Article 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, après les formalités légales.

Arrêté No 2

Article premier.- Un crédit de CHF 250'000.- est accordé au Conseil communal pour le financement de l'isolation et du revêtement périphériques de la façade Sud des immeubles Forges 39-41.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires à cet investissement.

Article 3.- L'investissement sera amorti au taux annuel de 10 %.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président
Philippe Lager

Le secrétaire
Cyril Pipoz