



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 915'000.--
à Mme Josiane et M. Carmine Panizza à La Chaux-de-Fonds

(du 13 septembre 2006)

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

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

Nous revenons à la séance du Conseil général qui a eu lieu le 1er juin 2006, lors de laquelle un rapport devait vous être soumis dans l'objectif d'obtenir votre autorisation de vendre l'immeuble communal Bel-Air 51. Après réflexion et en raison du fait que plusieurs questions avaient été posées et des précisions demandées par des membres de certains groupes politiques, nous avons décidé de retirer ledit rapport, de nous laisser ainsi le temps de reprendre les négociations avec les acquéreurs potentiels et de revenir devant votre Conseil avec un nouveau rapport. C'est donc celui-ci qui vous est présenté ci-après.

Historique

Nous vous 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 passé, nous avons reçu une offre spontanée 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, proche d'un couple locataire de l'immeuble, qui avait également présenté une offre, a finalement renoncé à cette acquisition.

Il convient de relever qu'en 2004, le bâtiment Bel-Air 51 avait été retiré de la liste des immeubles susceptibles d'être vendus en raison de sa situation, plus particulièrement de la surface importante du terrain qui est situé en Ouest, dont la superficie représente 1'883 m². Cependant, au vu des importantes difficultés financières rencontrées aujourd'hui par la Commune et dans l'impossibilité de financer un projet de construction d'immeubles locatifs à cet endroit, notre Conseil a revu sa position et a estimé qu'une vente de cet immeuble et du terrain sur lequel il est implanté rapporterait une somme intéressante à la Ville en cette période morose.

C'est la raison pour laquelle, nous sommes entrés en discussion avec Mme Josiane et M. Carmine Panizza, qui après avoir visité le bâtiment, ont présenté une première offre dont le montant a fait l'objet de larges débats avec le Directeur et le responsable de la gérance communale. Bien que celui-ci corresponde à la fourchette de prix communiquée par la gérance Gérancia & Bolliger SA à laquelle nous avons demandé d'expertiser le bâtiment, notre Conseil a estimé que le prix de vente de la partie du terrain qui est constructible et qui avait été initialement évalué à CHF 200.-/m² était trop bas. Dès lors, nous avons repris les négociations avec le couple Panizza et nous sommes mis d'accord sur un nouveau prix de CHF 245.-/m² pour la partie constructible dudit terrain, dont la surface représente 1'883 m², soit sur un montant supplémentaire à la première offre de CHF 85'000.--. Ce prix se trouve dans la limite supérieure des prix de vente des terrains vendus aux Alérac pour la construction de villas individuelles. Toutefois, M. Panizza a souhaité qu'une promesse de vente relative à ces nouvelles conditions soit conclue devant notaire, demande qui a été acceptée par notre Conseil. La promesse de vente a donc été signée en date du 12 septembre 2006. Il est stipulé dans ladite promesse que l'acte définitif est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- La vente devra être autorisée par le Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds par voie d'arrêté.

- La vente devra être sanctionnée par le Conseil d'Etat par voie d'arrêté.

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.

Le présent rapport a pour objet de solliciter votre autorisation de vendre l'immeuble Bel-Air 51 au couple Panizza. 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. Selon les estimations en notre possession, le coût de l'ensemble des travaux de rénovation s'élève à environ CHF 1'400'000.-.

En raison des difficultés financières de la Ville, nous avons jusqu'ici renoncé à effectuer ces travaux nécessaires.

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, dans un délai de 3 ans suivant la vente, à entreprendre tout ce qui est en son pouvoir aux fins de les reloger.

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.-

La somme des locations encaissées en 2005 s'élève à CHF 55'080.--. Le montant des charges (électricité, eau, entretien, assurances, frais d'administration, etc) s'élève à CHF 33'157.10. Il en résulte un bénéfice de CH 21'922.90. Le rendement de cet immeuble était de 6,1 % avant la réévaluation de la valeur comptable à fin 2005 (ancienne valeur : CHF 358'800.--) et de 3,7 % à ce jour si l'on tient compte de la nouvelle valeur comptable qui est de CHF 589'224.— actuellement.

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 nécessiterait des travaux de rénovation importants, notre Conseil et les futurs acquéreurs se sont mis d'accord sur le prix de CHF 915'000.-.

Le bénéfice comptable de CHF 267'792 .-, correspond 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.

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 Josiane et Monsieur Carmine Panizza, Chemin de Pierre-Grise 3 à La Chaux-de-Fonds, au prix de CHF 915'000.- (neuf cent quinze 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 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