



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui d'une demande d'autorisation de vendre
le bâtiment industriel communal sis rue Jacob-Brandt 61
au prix de CHF 950'000.- à M. Raffaello Radicchi
à La Chaux-de-Fonds

(du 29 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 tenons à évoquer en préambule le rapport de la Commission chargée d'examiner la politique immobilière communale que le Législatif avait adopté en date du 30 septembre 1986 (PV CG No 26, législature 1984-1988, pages 1939 ss) dans lequel il était relevé notamment que certains bâtiments industriels présentant des comptes déficitaires ne répondaient plus aux besoins en la matière et ne permettaient plus d'assurer une réserve de locaux industriels modernes satisfaisants aux exigences actuelles. Le rapport concluait par conséquent à la nécessité de vendre ces immeubles.

Nous avons donc suivi cette procédure depuis 1987 et avons vendu les bâtiments industriels Tilleuls 2, Nord 176, Morgarten 12-12a, Champs 21, Paix 133, Charrière 82-84 et Repos 18.

Au début de l'année 2004, le Conseil général avait déjà accepté un rapport relatif à la vente du bâtiment Jacob-Brandt 61 au prix de CHF 950'000.- à la Fondation L'UsinaSON et la participation de la Commune au capital de ladite Fondation à raison de CHF 450'000.-.

Malheureusement, après plusieurs démarches qui se sont révélées infructueuses, les initiateurs du projet n'ont pas été en mesure de réunir les fonds nécessaires à l'acquisition du bâtiment en question et ont dû renoncer à celui-ci au terme du délai qui leur avait été fixé par notre Conseil. Nous relevons au passage que l'opération prévue en 2004 ne dégagait qu'un bénéfice minimum de CHF 8'000.- en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Plus de deux ans et demi plus tard, nous maintenons notre intention de vendre cet immeuble dans l'objectif de disposer de liquidités d'une part, et d'améliorer les comptes de la gérance en supprimant une perte chronique d'environ CHF 50'000.- par année au chapitre 230 des bâtiments industriels, d'autre part.

Après quelques recherches, nous sommes entrés en contact avec un nouvel acquéreur potentiel de l'immeuble communal en question, M. Raffaello Radicchi et avons passé une annonce dans la presse. A défaut d'avoir trouvé un acquéreur qui maintienne une affectation industrielle ou commerciale au bâtiment, nous avons mené des négociations avec M. Radicchi qui s'est montré intéressé à l'achat de ce bâtiment dans l'objectif de le transformer complètement en y créant des lofts.

Comme cet immeuble répond précisément aux critères mentionnés plus haut, à savoir qu'il ne correspond plus aux besoins d'aujourd'hui en locaux industriels, ne permet plus d'assurer une réserve de locaux modernes satisfaisants aux exigences actuelles et que les comptes sont largement déficitaires depuis plusieurs années (perte de CHF 54'851.- en 2004 et de CHF 49'896.- en 2005), nous vous proposons la vente de celui-ci à M. Radicchi.

Historique de l'acquisition du bâtiment Jacob-Brandt 61

L'immeuble Jacob-Brandt 61 a été acquis au mois de février 1939 par la Commune de La Chaux-de-Fonds de la société immobilière Jacob-Brandt 61 S.A, pour le prix de CHF 140'000.- + CHF 40'000.- nécessaires aux travaux de transformation du bâtiment, suite à l'acceptation d'un rapport par le Conseil général en date du 27 décembre 1938. Cette acquisition avait eu lieu dans le but d'y installer une compagnie militaire chargée de surveiller la frontière dans notre secteur.

Ce bâtiment a été construit au début du siècle passé, très précisément en 1909. Il fait partie du recensement architectural du canton de Neuchâtel et est noté par une valeur de 3¹⁾ selon l'inventaire du plan de site. Le soubassement en moellons rustiques et les grandes baies cintrées avec leur encadrement massif en pierres de taille soulignent l'entrée principale du bâtiment au Nord. Le décor de la façade Sud est sommaire.

¹ Groupe des immeubles remarquables – maximum : 0 – minimum : 3

En toiture, le bâtiment représente des motifs régionalistes, en particulier le fronton, et des lucarnes particulièrement intéressantes formées d'un triangle avec deux fenêtres sur les faces.

A l'intérieur, l'immeuble est constitué de trois étages sur rez plus le sous-sol. Dans les locaux du rez-de-chaussée Est existent d'anciens vitraux qui sont conservés et restaurés dans le projet présenté par M. Radicchi.

A l'exception de l'appartement du concierge au 3^{ème} étage, tout l'immeuble est vide et libre de bail depuis le 31 octobre 1998. L'ensemble des locaux représente une surface utile de 1'523 m² et constitue un volume réel total de 8'185 m³. Il est implanté sur la parcelle formant le bien-fonds 15'869 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (voir plan de situation annexé).

Projet de transformation du bâtiment par M. Radicchi

M. Radicchi a remis dernièrement un dossier pour pré-consultation au Service d'urbanisme, dont le principe d'intervention dans l'immeuble Jacob-Brandt 61 consiste à réhabiliter les différents locaux industriels en lofts habitables. Le dossier déposé constitue un avant-projet qui tient compte des diverses remarques déjà émises par le Service d'urbanisme communal à ce stade de la procédure.

La trame constructive et dimensionnelle des structures existantes du bâtiment a conduit l'architecte à mener une réflexion spéciale au niveau de la mise en place d'une typologie d'habitat particulière, en opposition à celle traditionnellement appliquée. Ce constat initial a impliqué une proposition d'appropriation des espaces de manière libre et modulaire, plus proche de la définition originelle du loft.

Sur les parties latérales du bâtiment, les futurs aménagements des unités d'habitation sont uniquement dictés par un positionnement approprié et figé des gaines techniques verticales nécessaires à la nouvelle affectation. Les trames formées par les axes comportent les meneaux de fenêtres, dispositif permettant d'accueillir des unités de une à cinq pièces, indépendantes ou partiellement cloisonnées. Les anciens bureaux de direction, sas de réception et entrée situés au rez-de-chaussée supérieur sont maintenus et trouvent une affectation d'activité de secteur secondaire ou tertiaire.

Le corps central de l'immeuble reçoit des appartements plus traditionnels en duplex, de même que la partie Est du rez-de-chaussée supérieur et inférieur. L'implantation d'un ascenseur central permet de faciliter l'accès aux différentes unités desservies par cette partie d'ouvrage.

Dès lors, la transformation projetée permet d'offrir 11 unités d'habitations (lofts), dont 3 duplex, répartis du rez-de-chaussée inférieur jusqu'au niveau des combles, ainsi qu'une surface d'accueil restaurée au rez-de-chaussée supérieur. Le projet prévoit également l'implantation d'un garage collectif de 14 places, enterré et localisé sur la partie Est du bien-fonds 15'869 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Conditions particulières de la vente

En guise d'engagement de part et d'autre, M. Radicchi a souhaité signer une promesse de vente, demande qui a été acceptée par notre Conseil. Ladite promesse a été passée devant notaire le 23 juin 2006. Celle-ci est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

1. M. Radicchi s'engage à maintenir en l'état et à imposer à tout tiers acquéreur le maintien en l'état des vitraux qui se trouvent dans la cage d'escaliers et l'entrée des locaux situés au rez-de-chaussée Centre, de même que les boiseries et la cheminée de la pièce Sud-Centre du rez-de-chaussée.
2. M. Radicchi prend l'engagement d'imposer à tout tiers acquéreur l'obligation de permettre au Service de la protection du patrimoine d'accéder aux locaux précités, afin d'en permettre la visite à des tiers. Ces visites seront toutefois occasionnelles et limitées à 4 fois au maximum durant l'année civile.
3. En cas de remplacement, M. Radicchi s'engage à choisir des fenêtres en bois en respectant leurs caractéristiques esthétiques particulières (petits bois).
4. M. Radicchi reprend le bail conclu avec les concierges de l'immeuble ; tous les autres locaux étant libres de bail.

De plus, il est expressément stipulé dans la promesse susmentionnée que l'acte de vente définitif dépendra des trois conditions suivantes :

1. Le projet de transformation et d'aménagement du bâtiment Jacob-Brandt 61 qui est érigé sur le bien-fonds 15'869 du cadastre de La Chaux-de-Fonds devra être accepté par le Conseil communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds et faire l'objet d'un permis de construire sanctionné.
2. La vente de cet immeuble devra être autorisée par le Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds par voie d'arrêté.
3. La vente de l'immeuble devra être sanctionnée par le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel par voie d'arrêté.

Indications financières

Le bâtiment Jacob-Brandt 61 figure au bilan de la Ville au 31 décembre 2005 pour une valeur de CHF 492'000.- y compris le terrain sur lequel il est implanté. Son estimation cadastrale est de CHF 740'000.- et date de 2001. Il est assuré par l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière pour la somme de CHF 3'444'000.-.

L'immeuble a fait l'objet d'une expertise confiée à une gérance privée de la place, en l'occurrence la gérance Geco Foncia S.A, qui a fixé le prix de vente à CHF 950'000.-. Des devis plus précis ont été demandés pour tenter de quantifier les investissements immédiatement nécessaires à la conservation du bâtiment. Ces devis établis par des maîtres d'état ont abouti à un coût d'environ CHF 1'000'000.- et concernent uniquement les travaux à court terme, tels que la réfection complète de la toiture et des petits toits plats annexes, le remplacement des ferblanteries et des fenêtres, la remise en état des façades, la rénovation des portes extérieures, la mise en conformité du tableau électrique principal, etc.

Conséquences sur les finances

Compte tenu des éléments précités, notre Conseil vous propose de maintenir le prix de vente à CHF 950'000.-. Dans ce cas, la Commune réalise un bénéfice de CHF 458'000.- et une économie de charge annuelle d'environ CHF 55'000.-.

Le bénéfice comptable de CHF 458'000.- correspondant au prix de vente réduit du montant pour lequel il figure au bilan au moment de la transaction.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Rapprochement et collaboration avec Le Locle

Aucun.

Éléments relatifs au développement durable

Sur le marché immobilier de La Chaux-de-Fonds, nous enregistrons actuellement une forte demande d'appartements à acheter, dont les caractéristiques seraient d'être spacieux, sans contraintes architecturales intérieures, situés non loin du centre ville et des principales voies de communication, dans un environnement de verdure.

Le projet de création de lofts décrit dans le présent rapport répond particulièrement bien à ce type de demandes et permet d'offrir à une certaine catégorie de personnes qui s'établiront durablement à La Chaux-de-Fonds, un habitat stable et d'un confort supérieur.

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 de situation générale
1 plan de 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 en pleine propriété à M. Raffaello Radicchi, au prix de CHF 950'000.-, le bâtiment sis rue Jacob-Brandt 61, ainsi que le terrain sur lequel il est implanté d'une surface de 1'691 m² constituant le bien-fonds 15'869 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 notaire, les taxes d'équipement, etc, sont à la charge de l'acquéreur.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

Article 5.- Le présent arrêté, annule et remplace l'arrêté du Conseil général du 26 janvier 2004 (vente du bâtiment à la fondation l'usinaSON).

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