



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente d'immeubles à Chaumont

(Du 12 septembre 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Historique

Il y a tout juste vingt ans, votre Autorité acceptait d'autoriser notre Conseil à acquérir le bâtiment abritant le Home bâlois (article 3898 du cadastre de Neuchâtel) ainsi que les diverses propriétés qui en dépendent (articles 7128, 7516, 8117, 7635, 4784, 4649, 4069 et 3901) pour un montant total de 7,235 millions de francs. En raison de la contiguïté des objets, le Conseil général avait simultanément autorisé l'acquisition, pour un prix de 1,2 million de francs, de la propriété Wagner, soit les articles 9680 du cadastre de Neuchâtel et 1353 du cadastre de Fenin. Cette double opération immobilière poursuivait plusieurs objectifs :

- d'aménagement du territoire tout d'abord : le maintien en mains publiques de cet important patrimoine immobilier devait permettre en effet de le soustraire à toute velléité spéculative
- de promotion économique ensuite : la plupart des bâtiments étant vacants, notre Conseil se réjouissait de pouvoir les mettre en location, notamment en faveur des cadres d'entreprises nouvellement implantées à Neuchâtel. Par ailleurs, une importante réserve de terrain à bâtir permettait d'envisager dans le secteur la construction de 10 à 15 villas. Quant au bâtiment principal du Home bâlois, il

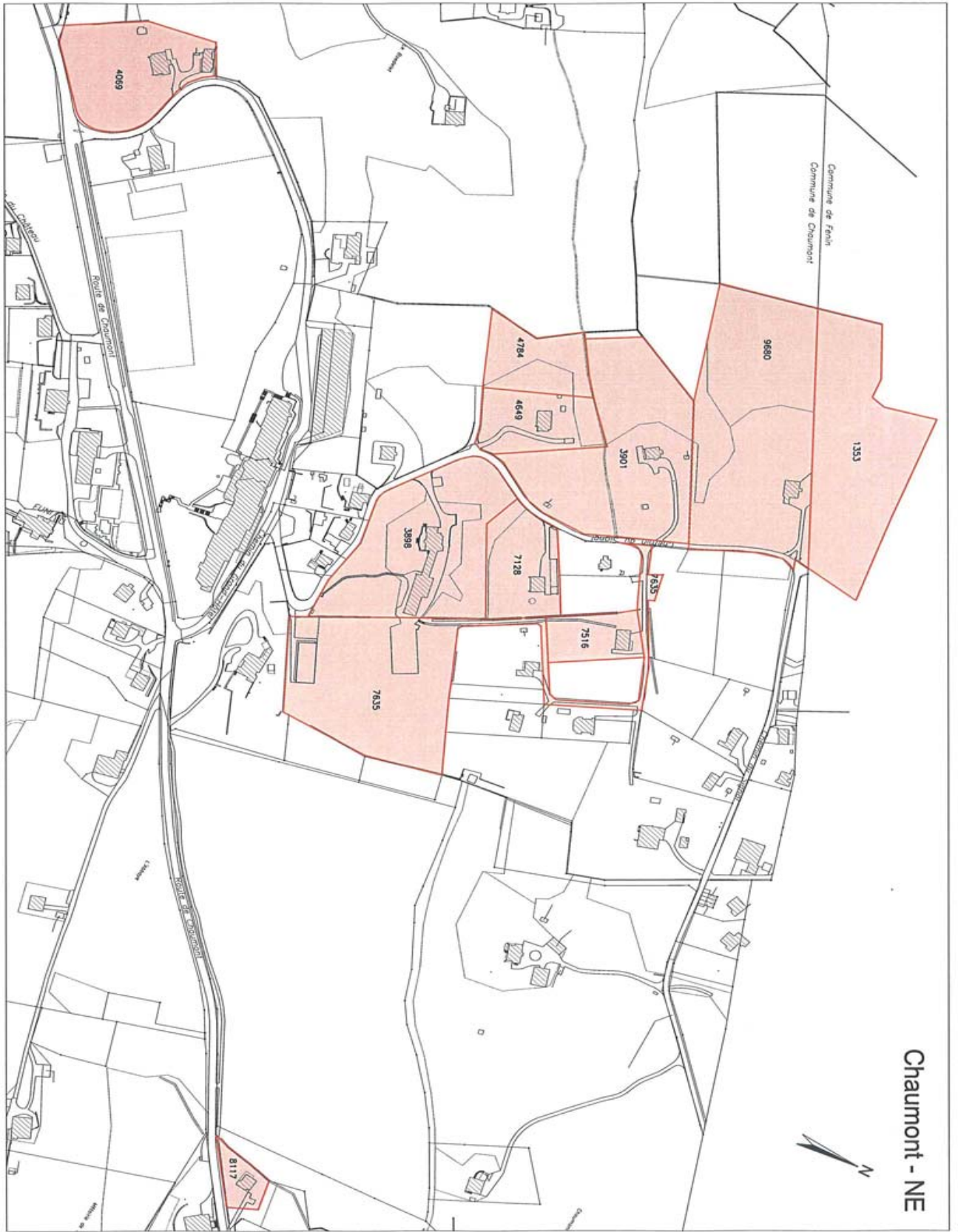
paraissait tout indiqué pour accueillir une nouvelle école vu l'important développement attendu à Chaumont. Dans l'intervalle, il était envisagé d'affecter le bâtiment à des fins sportives, à des camps de jeunesse ou encore de le louer à de grandes entreprises pour des séminaires.

- financière enfin puisqu'on escomptait de l'opération un rendement global de l'ordre de 5%

Force est aujourd'hui de constater qu'à l'exception du premier, ces objectifs n'ont pas été atteints ou, du moins, ne l'ont été que partiellement.

Les villas ont certes pu rapidement être louées, mais pas au public-cible qui était visé à l'origine. Les loyers encaissés ont dès lors été plus modestes qu'escompté et ils n'ont guère évolué dans la mesure où les locataires sont pour la plupart demeurés les mêmes pendant les 20 ans qui se sont écoulés. Faute de moyens, les bâtiments n'ont par ailleurs fait l'objet que d'un entretien minimum, de sorte que nous nous trouvons aujourd'hui confrontés à la nécessité d'entreprendre des travaux importants, notamment au niveau des toitures, charpentes et ferblanteries ainsi que des installations électriques et cela sans pouvoir envisager de répercussion sur les loyers dans la mesure où ces travaux constituent de l'entretien différé.

Les possibilités de construire évoquées dans le rapport n'ont jamais été exploitées, notamment en raison des incertitudes qui ont longtemps pesé sur l'avenir de ce secteur du point de vue des règles d'aménagement du territoire. Suite à l'adoption du plan d'aménagement de Chaumont par votre Autorité au début de cette année, une grande partie de ce potentiel constructible, constituée par la parcelle jouxtant immédiatement le bâtiment principal du Home bâlois, est désormais affectée, comme celle du home lui-même d'ailleurs, en zone d'utilité publique.



Plan général de situation

2. Avenir de notre patrimoine immobilier à Chaumont

Compte tenu des règles d'aménagement dont notre Ville s'est récemment dotée, le secteur de Chaumont ne va pas connaître un fort accroissement de population, de sorte qu'il ne se justifie plus de conserver le bâtiment du Home bâlois pour une hypothétique nouvelle école. Votre Autorité l'a bien compris puisqu'elle nous a récemment octroyé un crédit pour réhabiliter le bâtiment scolaire actuel. Au vu de cette situation ainsi d'ailleurs que des multiples sollicitations de votre Autorité, notre Conseil a dès lors pris le parti de mettre en vente le bâtiment du Home bâlois. Malheureusement, les démarches effectuées par le courtier mandaté à cet effet n'ont pour l'heure donné aucun résultat, mais elles se poursuivent.

Parallèlement, notre Conseil a chargé un architecte de procéder à une évaluation des différents bâtiments acquis en 1987. La visite de cet expert a provoqué les réactions de certains locataires qui, très attachés aux bâtiments qu'ils occupent, souvent depuis de très nombreuses années, nous ont spontanément fait une offre d'achat.

Le but du présent rapport est de vous proposer la vente de deux de ces immeubles à leurs occupants actuels ainsi que de nous autoriser à diviser en plusieurs lots puis à vendre la parcelle qui abrite l'un d'entre eux. Fort de l'accord de votre Autorité sur les opérations visées dans le présent rapport, nous poursuivrons nos contacts avec les locataires des autres immeubles concernés et solliciterons à nouveau votre accord pour de probables futures aliénations.

2.1. Chemin du Signal 39 (Les Colombettes)

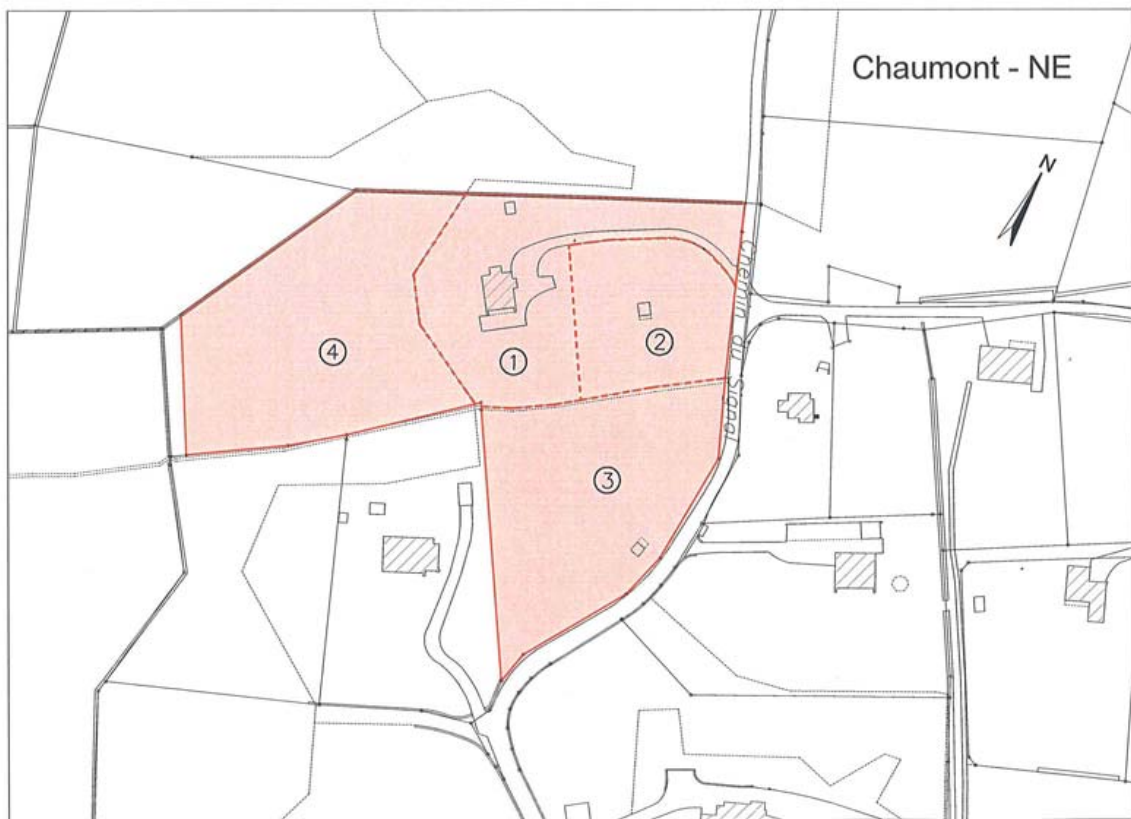
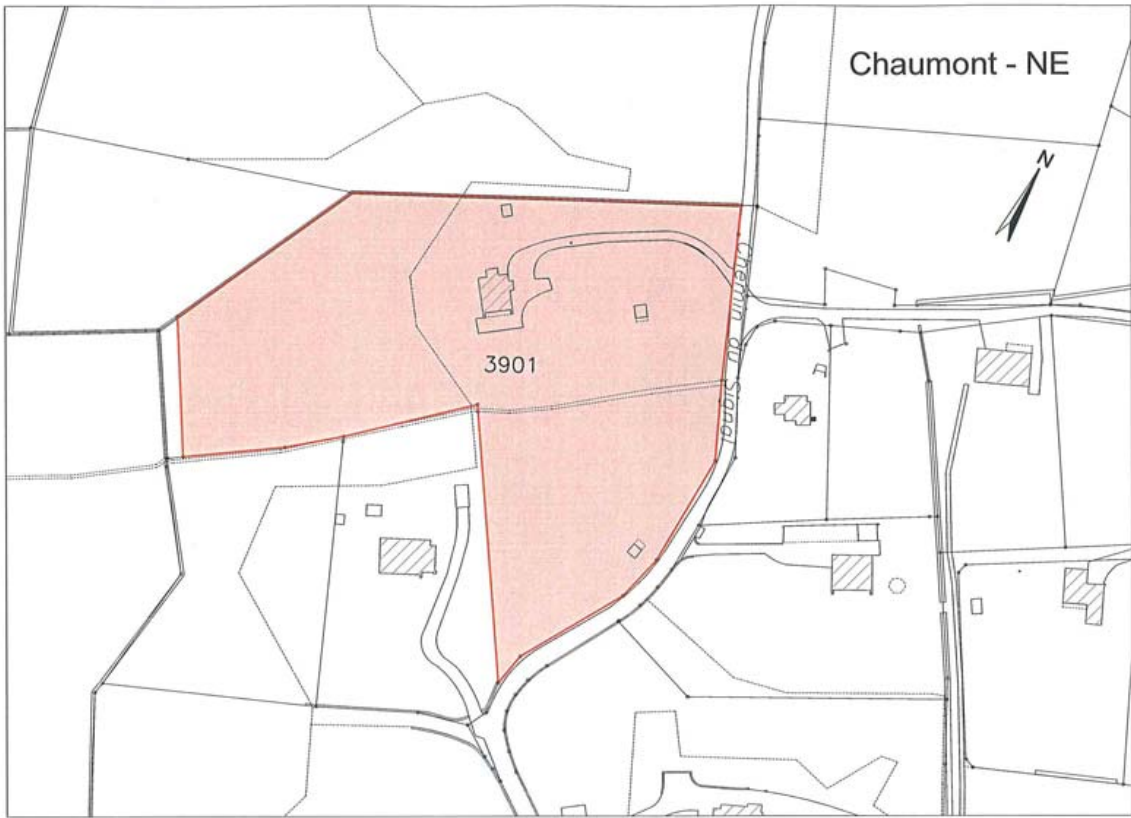
Il s'agit d'une parcelle de 11'477 m² formant l'article 3'901 du cadastre de Neuchâtel. Nous vous suggérons de diviser cette parcelle en 4 lots, à savoir :

1. Une parcelle de 2'750 m², comprenant le bâtiment existant, que nous vous proposons de vendre au locataire actuel
2. Une parcelle de 1'650 m², sise en Est de la précédente, destinée à une nouvelle construction
3. Une parcelle de 3'300 m², sise au Sud de la précédente, destinée également à une nouvelle construction
4. Une parcelle de forêt de 3'777 m², dont nous souhaitons conserver la propriété.

Le lot 1 comprend un bâtiment familial de 106 m², construit vers 1900, d'un volume de 825 m³, avec un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles, formant une habitation de 5 pièces et dépendances.

L'expert fixe la valeur vénale de ce bâtiment et du terrain à 385'000 francs, dont à déduire 35'000 francs pour diverses améliorations apportées par les locataires eux-mêmes. Compte tenu des travaux urgents (charpente, couverture et ferblanterie) que nous avons dû entreprendre postérieurement à l'expertise pour un montant de 70'000 francs, nous vous proposons de vendre ce bâtiment pour la somme de 420'000 francs. Pour mémoire, l'estimation cadastrale, datant de 2001, se monte à 335'000 francs.

Nous sollicitons également votre accord pour vendre les lots 2 et 3 à des acquéreurs qui ne sont pas encore connus. Compte tenu des distances à respecter à la forêt, et sur la base des estimations de l'expert, nous proposons un prix de 80 francs le m² pour le lot 2, soit environ 133'000 francs, et un prix de 50 francs le m² pour le lot 3, soit environ 151'000 francs.



Plan Colombettes

2.2. Chemin du Signal 18 (Les Sorbiers)

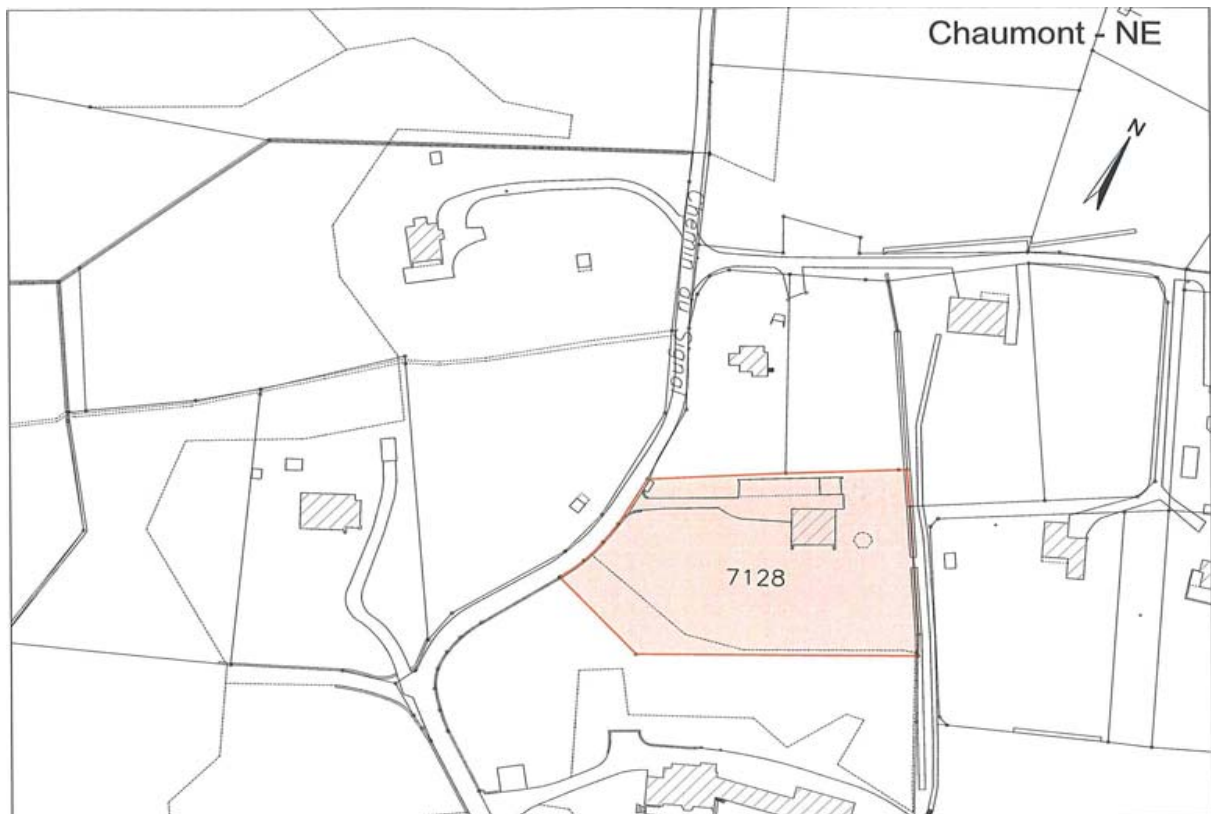
Il s'agit d'une parcelle de 3'671 m² formant l'article 7128 du cadastre de Neuchâtel.

Cette parcelle comprend un bâtiment de 1'005 m³ et un couvert dépôt de 325 m³, construits en 1906. Le bâtiment nécessite des travaux importants, notamment la mise en conformité des installations électriques.

L'expert fixe la valeur vénale de ce bâtiment et du terrain à 540'000 francs. L'estimation cadastrale, qui date de 2001, se montait quant à elle à 367'000 francs. Fort de l'avis de sa banque et d'un architecte, le locataire, qui occupe l'immeuble depuis 1987, nous en offre un montant de 470'000 francs. Il argue notamment de la découverte, postérieurement à l'expertise, de la présence d'amiante dans le matériau de couverture de l'annexe.

Après négociations, nous sommes en mesure de vous proposer la vente de l'immeuble au locataire pour le prix de 500'000 francs.

Compte tenu de la distance à respecter par rapport à la forêt, aucune autre construction ne peut être érigée sur cette parcelle.



Plan Sorbiers

3. Opération mineure

Nous saisissons l'occasion de ce rapport pour vous proposer la vente d'un ancien hangar de pompiers, sis sur une parcelle de 98 m² formant l'article 4791 du cadastre de Neuchâtel. Ce bâtiment est érigé en bordure nord de la route de Chaumont, une cinquantaine de mètres avant l'ancien restaurant du Vieux-Bois. Il n'est plus utilisé par nos pompiers depuis des années et il n'a donc pas été entretenu. L'exploitant d'un dépôt de plaquettes forestières situé à proximité immédiate s'intéresse à en faire l'acquisition pour y stocker du matériel. Une estimation sommaire effectuée par nos services techniques nous enseigne que la valeur de cet objet ne dépasse pas l'estimation cadastrale qui date de 1995 et qui se monte à 9'000 francs. Après négociations avec l'acheteur, le prix a été arrêté à 15'000 francs.

4. Bilan financier

La valeur au bilan des immeubles du Chemin du Signal 39 et 18 correspond à leur valeur cadastrale puisqu'ils appartiennent au patrimoine financier et qu'ils ne sont amortis que jusqu'à concurrence de ladite valeur. Elle s'élève à 383'633 francs pour les trois lots de l'immeuble Signal 39 et à 367'000 francs pour l'immeuble Signal 18. La vente de ces deux objets pour respectivement 704'000 et 500'000 francs permettra de dégager une plus-value comptable de 453'366 francs.

Les loyers encaissés pour ces deux immeubles se montent annuellement à 45'558 francs. Ils couvrent les frais financiers (amortissements et charges d'intérêts) ainsi que les charges courantes, qui s'élèvent respectivement à 30'485 et 2'938 francs. Ils ne permettraient en revanche pas de compenser les charges financières qu'induiraient les importants investissements que notre collectivité devrait consentir ces prochaines années pour ces deux objets.

En effet, ces investissements nécessaires atteindraient un montant de près de 300'000 francs. Considérant un taux d'amortissement moyen de 5% et un taux d'intérêt de 3,6%, les frais financiers supplémentaires auraient été en moyenne de 20'400 francs.

De plus, le rendement effectif des ces immeubles, soit le rapport entre les loyers et leur valeur au bilan mentionnée ci-dessus, est de 6,1% et se situe au-dessous du taux de référence de 6,5% usuellement admis dans le domaine immobilier. Tenant compte des valeurs de marché, le rendement effectif serait encore plus bas si la valeur d'expertise était retenue

au lieu de la valeur au bilan ; dans cette hypothèse, le ratio Loyers encaissés / Valeurs d'expertise s'élèverait à 3,8%.

Conformément à l'article 106 du Règlement général, la commission financière sera consultée.

5. Conclusions

La politique foncière de la Ville de Neuchâtel ne vise pas à l'accaparement d'un maximum d'objets immobiliers sur le territoire communal. Les buts poursuivis par l'acquisition en 1987 du Home bâlois et de ses dépendances ainsi que de la propriété Wagner ne pouvant plus être atteints sans des investissements considérables, notre Conseil est d'avis qu'il ne brade pas des objets revêtant une importance stratégique en vous proposant aujourd'hui de contribuer à améliorer la fortune nette de la Ville par la vente d'une première tranche des nombreux immeubles dont nous sommes propriétaires à Chaumont.

Ce qui est sûr, en revanche, c'est que les opérations proposées dans le présent rapport permettront de transformer des locataires fidèles, parce qu'amoureux de Chaumont, en d'heureux propriétaires qui auront à cœur de continuer comme jusqu'ici à entretenir soigneusement des bâtiments faisant partie du patrimoine architectural neuchâtelois.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 12 septembre 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant la vente d'immeubles à Chaumont.

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre :

- une parcelle construite d'environ 2'750 m² à détacher de l'article 3901 du cadastre de Neuchâtel, au prix de 420'000 francs, à M. Philippe Nicoud.
- une parcelle à construire de 1'650 m² environ, à détacher de l'article 3901 du cadastre de Neuchâtel, au prix minimum de 133'000 francs.
- une parcelle à construire de 3'300 m² environ, à détacher du même article, au prix minimum de 151'000 francs.

Art.2.- Le Conseil communal est autorisé à vendre l'article 7128 du cadastre de Neuchâtel, parcelle construite de 3'671 m², au prix de 500'000 francs, à M. Daniel Wicki.

Art.3.- Le Conseil communal est autorisé à vendre l'article 4791 du cadastre de Neuchâtel, parcelle construite de 98 m², au prix de 15'000 francs, à M. Hugo Rinaldi.

Art.4.- Les surfaces exactes seront déterminées par le géomètre cantonal. Tous les frais relatifs à ces opérations sont à la charge des acquéreurs.

Art.5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.