



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

(Du 15 septembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

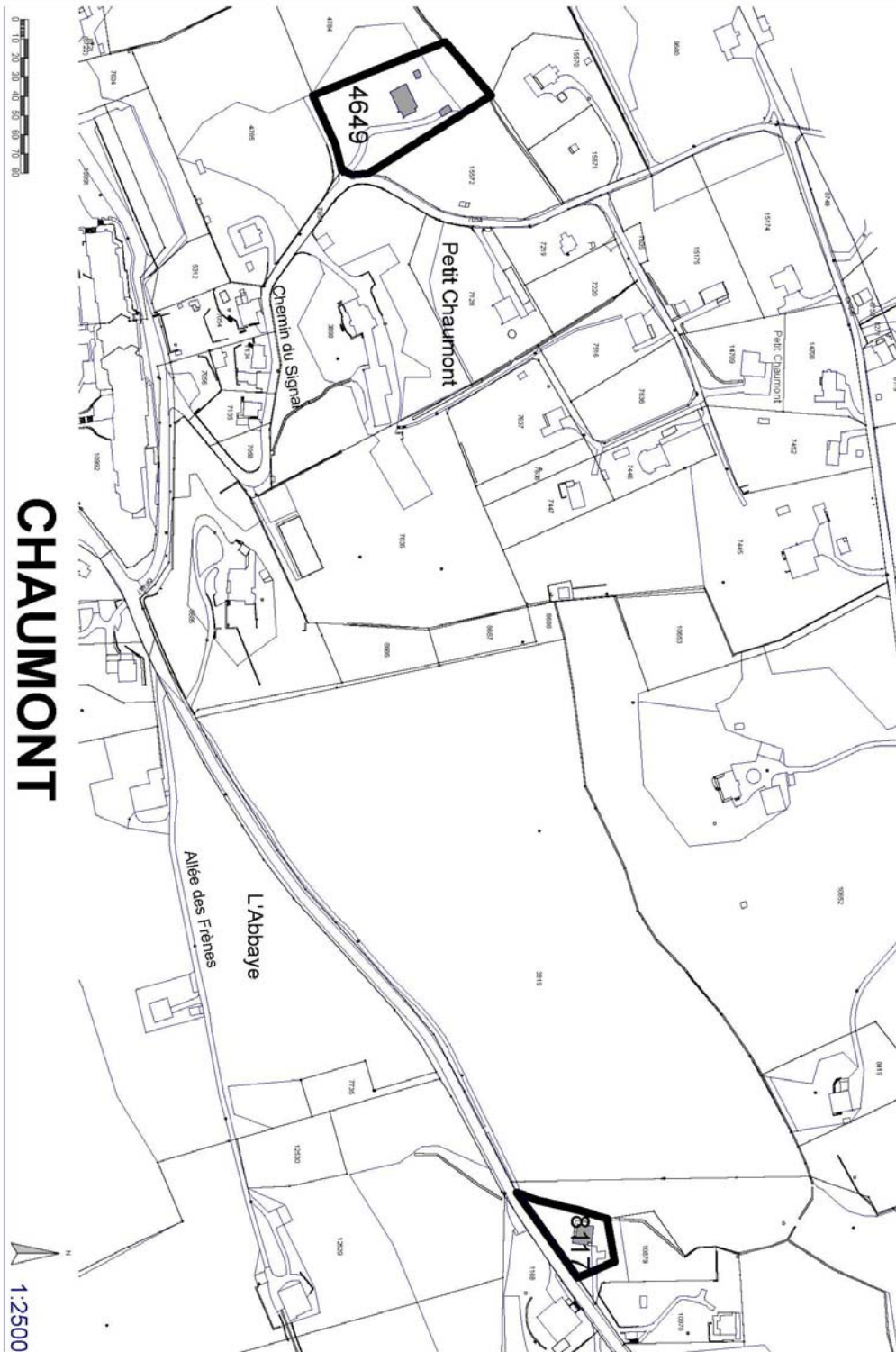
1. Introduction

En date du 29 octobre 2007, votre Autorité a pris acte par 36 voix sans opposition du rapport de notre Conseil, du 12 septembre 2007, relatif à la vente d'immeubles à Chaumont et voté un arrêté nous autorisant à aliéner trois parcelles à détacher du bien-fonds 3901 du cadastre de Neuchâtel au chemin du Signal 18, à aliéner le bâtiment Signal 39 ainsi qu'à aliéner un ancien hangar de pompiers à la route de Chaumont.

A teneur dudit rapport, notre Conseil vous informait que nous avons mandaté un architecte pour procéder également à l'expertise d'autres bâtiments acquis en 1987 attendu que nos objectifs de promotion économique, de rentabilité financière et d'aménagement du territoire n'avaient pas été atteints par notre qualité de propriétaire foncier à Chaumont. Dès lors, nous vous indiquons qu'en cas d'entrée en matière de votre Autorité sur les opérations susmentionnées, il vous saisirait probablement de nouvelles propositions d'aliénations des éléments de cet important patrimoine acquis il y a une vingtaine d'années.

Comme nous l'avions supposé, les locataires de deux bâtiments, sis respectivement rue du Signal 31 et route de Chaumont 69, ont spontanément formulé une offre d'achat de l'immeuble qu'ils occupent.

Le but du présent rapport est donc de vous exposer les conditions de ces opérations immobilières et de vous demander l'autorisation d'y procéder.



Plan général de situation

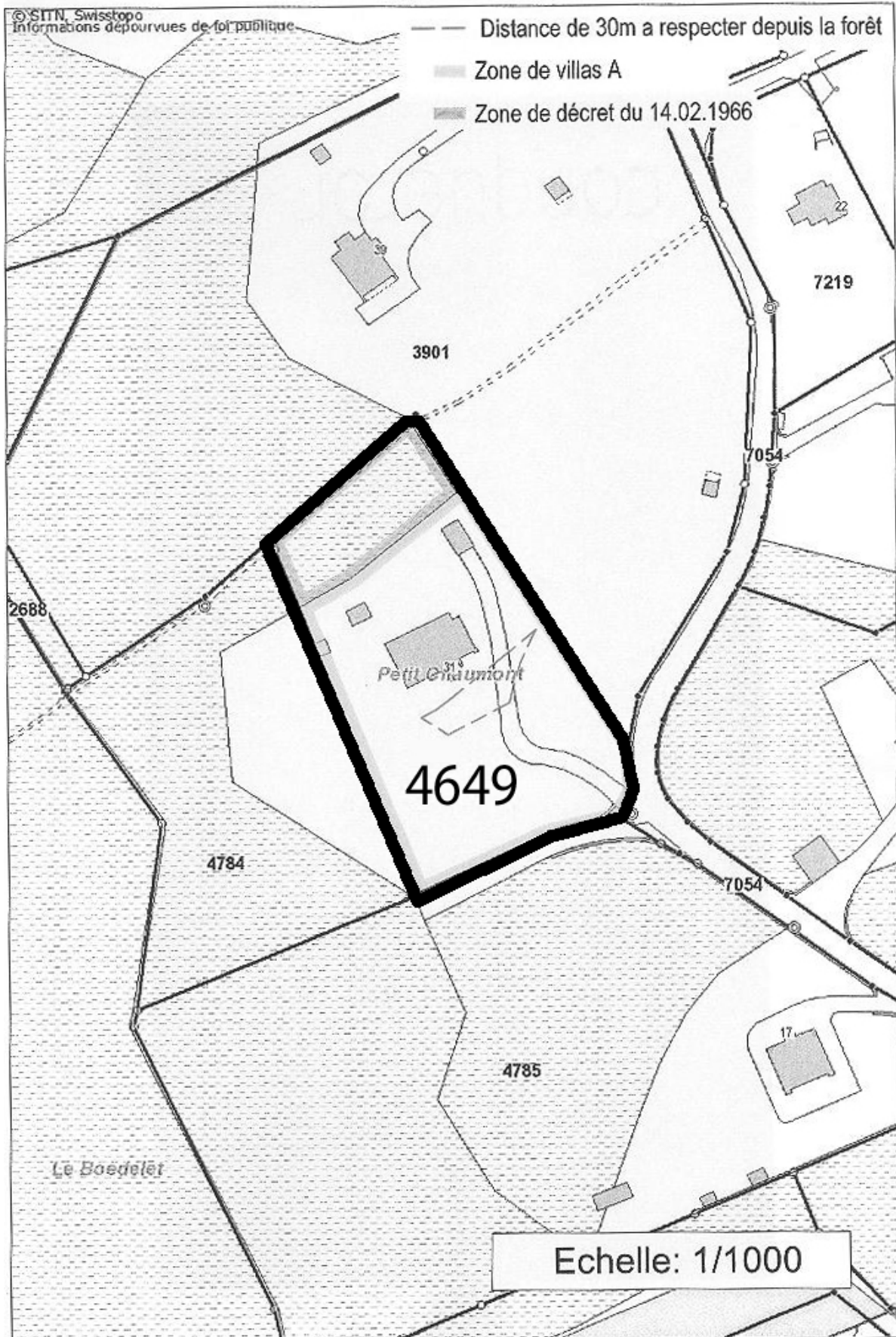
2. Chemin du Signal 31 (Les Coquelicots)

Il s'agit d'une parcelle sise en zone de villas A de 3'541 m² formant le bien-fonds 4649 du cadastre de Neuchâtel. Cette parcelle comprend un bâtiment de 139 m² construit en 1912, d'un volume de 1'390 m³, avec un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles habitables, formant une habitation de 9½ pièces et dépendances.

L'expert mandaté en septembre 2006 a fixé la valeur vénale de ce bâtiment et du terrain à 630'000 francs. L'estimation cadastrale, qui date de 2001, se monte quant à elle à 462'000 francs.

Nous vous proposons de vendre ce bâtiment et le terrain y relatif pour le prix de 630'000 francs au locataire actuel, Monsieur Philippe Henry, qui occupe les lieux depuis 1988. Cet immeuble devra rapidement faire l'objet de travaux urgents et indispensables d'isolation et de remise à neuf de la toiture et de la ferblanterie, de remplacement de la chaufferie, d'isolation des portes, portes-fenêtres et fenêtres, de réfection des façades de réfection de la couverture et de la ferblanterie, de mise en conformité des installations électriques selon les normes OIBT, travaux estimés à 200'000 francs. Il convient de souligner ici que depuis l'acquisition de ce bien immobilier par la Ville en 1987, la somme investie pour des travaux d'entretien s'est élevée à 92'118 francs.

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



3. Route de Chaumont 69 (Les Sapins)

Il s'agit d'une parcelle de 1'046 m² sise en zone de crêtes et forêts formant le bien-fonds 8117 du cadastre de Neuchâtel. Cette parcelle comprend un chalet de 62 m², construit en 1956, d'un volume de 705 m³, avec un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée supérieur et des combles habitables, formant une habitation de 6 pièces et dépendances.

L'expert mandaté en septembre 2006 fixe la valeur vénale de ce bâtiment et du terrain à 215'000 francs. L'estimation cadastrale, qui date de 2001, se monte quant à elle à 218'000 francs.

Nous vous proposons de vendre ce bâtiment au prix de 215'000 francs au locataire actuel, Monsieur Francis Clerc, qui l'occupe depuis plus de 30 ans, alors qu'il faisait encore partie des dépendances du Home bâlois. Cet immeuble devra rapidement faire l'objet de travaux urgents et indispensables d'isolation, de toiture, de ferblanterie. Il convient de souligner ici que depuis l'acquisition de ce bien immobilier par la Ville en 1987, la somme investie pour des travaux d'entretien s'est élevée à 80'951 francs.

Aucune autre construction ne peut être érigée sur cette parcelle.



4. Bilan financier

La valeur au bilan des immeubles du Chemin du Signal 31 et Route de Chaumont 69 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, rappelons-le, à 462'000 francs pour l'immeuble sis chemin du Signal 31 et 218'000 francs pour l'immeuble sis route de Chaumont 69. La vente de ces deux objets pour respectivement 630'000 francs et 215'000 francs permettra de dégager une plus-value comptable de 165'000 francs.

4.1 Chemin du Signal 31

Les loyers encaissés s'élèvent à 28'464 francs annuellement et couvrent en conséquence les charges financières actuelles qui ascendent à 16'600 francs annuellement. En revanche, ils ne permettent pas de compenser les charges financières totales futures de 30'200 francs annuellement qu'induisent les investissements de 200'000 francs nécessaires à la remise en état de cet immeuble.

De plus, le rendement effectif de cet immeuble, soit le rapport entre les loyers et leur valeur au bilan, est actuellement de 6,2 % et se situe déjà au-dessous du taux de référence de 6,5% usuellement admis dans le domaine immobilier. Ce rendement serait de 4,3 % si notre collectivité devait rester propriétaire de cet immeuble après avoir investi les montants indispensables à sa réfection.

4.2 Route de Chaumont 69

Les loyers encaissés s'élèvent à 11'604 francs annuellement et couvrent en conséquence les charges financières actuelles qui ascendent à 7'800 francs annuellement. En revanche, ils ne permettent pas de compenser les charges financières totales futures de 21'400 francs annuellement qu'induisent les investissements de 200'000 francs également nécessaires à la remise en état de cet immeuble.

De plus, le rendement effectif de cet immeuble, soit le rapport entre les loyers et leur valeur au bilan, est actuellement de 5,3 % et se situe déjà au-dessous du taux de référence de 6,5% usuellement admis dans le domaine immobilier. Ce rendement serait de 2.8 % si notre collectivité devait rester propriétaire de cet immeuble après avoir investi les montants indispensables à sa réfection.

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

5. Conclusions

Compte tenu de l'entrée en matière de principe de votre Autorité sur notre rapport du 12 septembre 2007, notre Conseil poursuit sa politique tendant à se défaire des objets immobiliers qui ne présentent pas d'intérêt stratégique pour notre Ville et dont l'état d'entretien met en cause le rendement.

Les propositions contenues dans le présent rapport s'inscrivent dans le cadre de cette politique. C'est la raison pour laquelle, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 septembre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

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 à Monsieur Philippe Henry, pour le prix de 630'000 francs, le bien-fonds 4649 du cadastre de Neuchâtel.

Art. 2. – Le Conseil communal est autorisé à vendre à Monsieur Francis Clerc, pour le prix de 215'000 francs, le bien-fonds 8117 du cadastre de Neuchâtel.

Art. 3. – Tous les frais relatifs à ces opérations sont à la charge des acquéreurs.

Art. 4. – Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.