



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente du Petit-Hôtel à Chaumont

(Du 15 septembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Historique

A l'origine, le « Petit-Hôtel » était une résidence d'été, dite « le château », appartenant au comte Frédéric de Pourtalès. Sa construction semble remonter au début du XIXème siècle. En 1835, le Conseil de Ville décida de créer une route carrossable pour accéder à la montagne de Chaumont. Dès qu'elle fut ouverte à la circulation, le comte Frédéric de Pourtalès obtint, le 30 janvier 1838, dudit Conseil, l'autorisation de transformer sa maison en petit hôtel, dit « Hôtel du Château » à l'usage des promeneurs. Dès lors Chaumont devint un centre d'excursion et un endroit de séjour. En 1866, la construction du « Grand Hôtel » au dessus a conditionné le changement de nom du premier hôtel devenu ainsi le « Petit Hôtel ».

En 1919, le Conseil communal proposa au Conseil général l'acquisition par la Ville du « Petit-Hôtel » de Chaumont pour le prix de 68'000 francs. Le crédit nécessaire fut accordé sans opposition avec comme unique recommandation de « conserver au « Petit-Hôtel » son caractère de simplicité et d'honnêteté ».

En 1949, la dépendance du Petit-Hôtel a été transformée en logements et en chambres pour le personnel, mettant ainsi fin à sa vocation hôtelière. Ce bâtiment abrite aujourd'hui cinq logements et quatre garages.

2. Plan d'aménagement communal de Chaumont du 15 janvier 2007

Le Petit-Hôtel et sa dépendance sont situés en zone d'utilité publique, située dans le secteur central de Chaumont, soit au sein d'une zone destinée aux activités liées à la formation, à la santé, à la culture, aux sports, aux loisirs, au tourisme. L'habitat y est autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement des équipements d'utilité publique ou s'il résulte de la transformation de constructions existantes.

Le Petit-Hôtel a été inscrit en catégorie 1 au recensement architectural et ne peut en conséquence être démolé, sauf pour des raisons de sécurité (article 28 al. 2 du règlement d'aménagement de Chaumont).

3. Descriptif de l'immeuble

Le Petit-Hôtel est sis sur le bien-fonds 10606 du cadastre de Neuchâtel, Chemin de la Tour 20 à Chaumont, dont la désignation sommaire est la suivante : Le Château, bâtiments, place-jardin.

Le Petit-Hôtel, bâtiment dont le volume construit est de 1'830 m³, sur une surface de 750 m², comprend :

Au rez-de-chaussée : une cuisine, un café, une véranda, un carnotzet, des installations sanitaires, la chaufferie au mazout, un corridor, un économat, une terrasse.

Au premier étage : une grande salle de réunions, deux économats, une salle de bain, un bureau.

Au deuxième étage : une douche, un WC, trois chambres vétustes, les combles.

Au sous-sol : une cave.

4. Exploitation du « Petit-Hôtel »

Le Petit-Hôtel a été exploité par différents tenanciers, dont le plus célèbre a été M.Rey, mieux connu sous le nom de Tagad, qui y a développé il y a de nombreuses années, la fameuse action « Funi-fondue », en collaboration avec les Transports publics du Littoral neuchâtelois (TN), les

ailles de poulet et le steak sur ardoise. Le Petit-Hôtel, aujourd'hui seul établissement public du secteur, est devenu l'âme de Chaumont, par son cachet, et les mets servis.

Le bail avec le locataire actuel prendra fin le 31 octobre 2008.

5. La vente

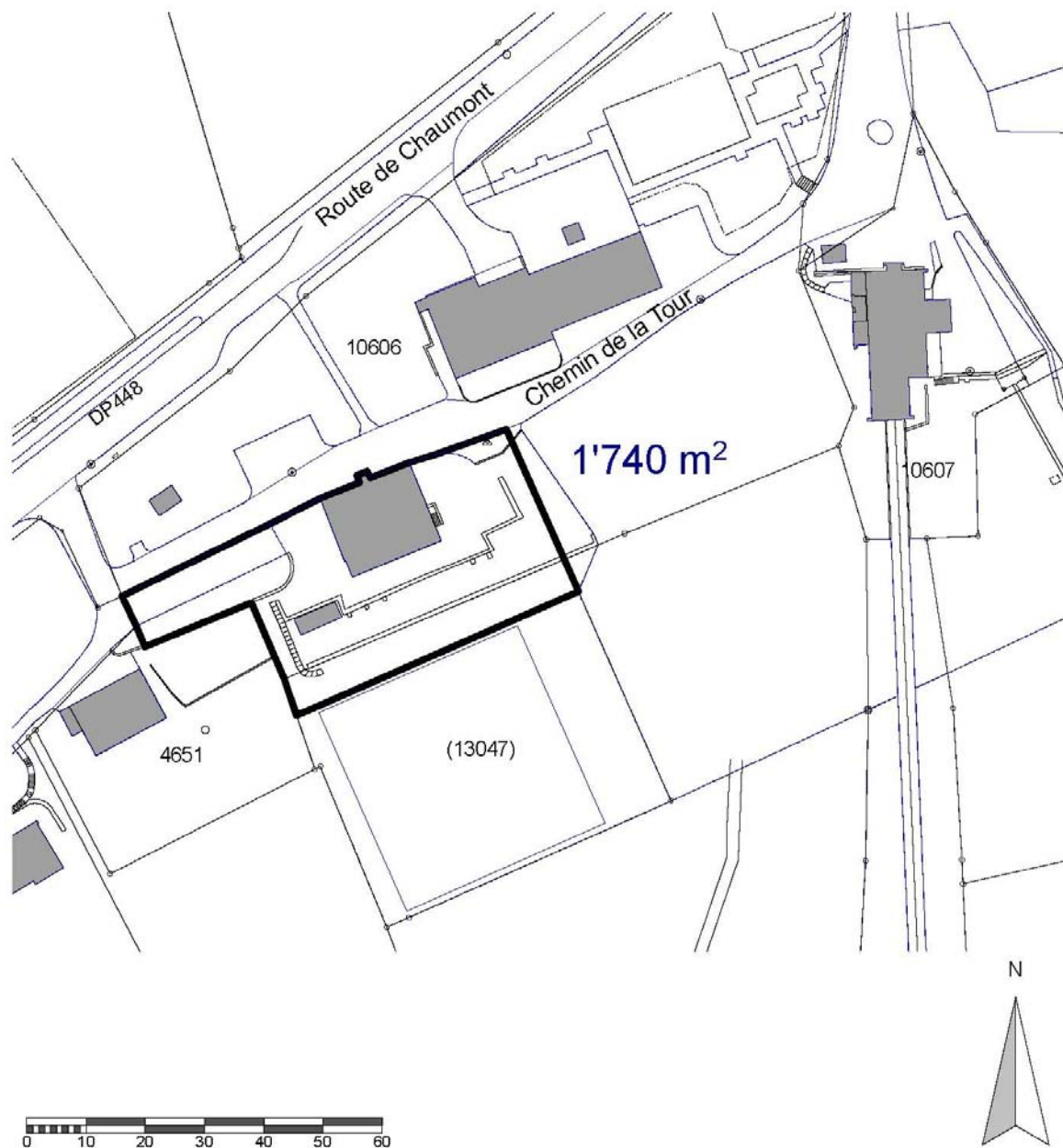
En décembre 2006, le bureau d'architectures Monnier-Erard SA, mandaté par la Ville, a livré son rapport d'expertise. Compte tenu de la vétusté de l'immeuble, de son état d'entretien insatisfaisant et, partant, des travaux de rénovation à entreprendre, l'expert a conclu à une valeur vénale du bâtiment de 445'000 francs. L'estimation cadastrale, qui date de 2001, se monte quant à elle à 298'000 francs pour l'ensemble de la parcelle 10606. Il s'agit, notamment, de refaire la toiture et les ferblanteries, de mettre en conformité l'installation électrique, de rénover totalement la cuisine et l'économat, de remplacer les fenêtres et les volets, de remplacer l'installation de chauffage, de rénover totalement les installations sanitaires. Si la Ville devait financer ces travaux, elle ne pourrait en aucun cas rentabiliser son investissement attendu qu'il s'agit pour l'essentiel d'entretien différé. Notre Conseil a donc choisi de mettre ce bien immobilier en vente, par le biais d'une annonce diffusée dans plusieurs médias de la presse écrite, avec la mention que cet immeuble devait conserver son caractère d'établissement public. En effet, l'acte de vente contiendra une clause prévoyant une servitude de restriction d'usage en ce sens.

Six offres nous sont parvenues. Les candidats ont été reçus et auditionnés, également sur leur concept d'exploitation. Nous avons retenu la candidature qui présentait non seulement la meilleure offre sur le plan financier, mais qui s'engageait de surcroît à entreprendre les lourds et nécessaires travaux de rénovation et à conserver l'âme du « Petit-Hôtel » tout en adaptant l'accueil à l'évolution de la société.

Nous vous proposons dès lors de vendre le « Petit-Hôtel » de Chaumont, pour le prix de 445'000 francs à Messieurs Marc Lengenagger, restaurateur, et Philippe Hon, architecte. Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge des acquéreurs.

Pour que les nouveaux acquéreurs puissent entretenir les murs de soutènement sis au sud du « Petit-Hôtel », cas échéant les conforter par des micro-pieux, nous vous proposons de détacher une surface d'environ 1'740 m² du bien-fonds 10606 du cadastre de Neuchâtel. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

La dépendance du « Petit-Hôtel » et la parcelle sur laquelle est sise le terrain de tennis ne font pas l'objet de la présente proposition de vente. S'agissant du tennis, un droit de superficie grève cette parcelle jusqu'au 31 décembre 2030. Nous informerons ultérieurement votre Autorité sur nos intentions quant à cette infrastructure.



6. Concept de rénovation

6.1 Descriptif des travaux

Sur la base des rapports remis suite aux visites du SCAV (Service cantonal de la consommation et des affaires vétérinaires), du SSPI (Service communal de la salubrité et de la prévention incendie), de Viteos, du Service communal des bâtiments, pour que cet établissement public soit totalement conforme à l'ensemble des normes actuellement en vigueur et constitue un outil de travail adapté sur le long terme, l'ensemble du bâtiment doit être rénové. Cela nécessite la réalisation des travaux suivants et, partant, le dépôt d'une demande de permis de construire :

- création d'une nouvelle cuisine et de vestiaires pour le personnel
- création d'un économat et de chambres froides
- création de wc pour personnes à mobilité réduite
- création d'un local pour déchets
- installation d'un séparateur de graisses
- réfection de l'ensemble des revêtements de sols, des murs, des plafonds
- réfection de l'ensemble de la salle de débit de boissons
- assainissement énergétique du bâtiment et de la véranda
- mise en conformité de toutes les installations électriques
- assainissement du mur de soutènement au sud du bâtiment et installation de barrières de sécurité

Nous estimons le coût des travaux de mise en conformité à 1,4 million environ.

Il convient de souligner que, de 1975 à 2006, nous avons investi 327'000 francs de travaux pour l'entretien de ce bâtiment.

Les sanitaires publics de Chaumont se situent sous la station du funiculaire et l'on y accède par un escalier construit à même le terrain. Comme la dénivellation entre la sortie du funiculaire et l'entrée des sanitaires est supérieure à 3 mètres, la construction d'une rampe n'est pas possible. Au surplus, des marches séparent l'extérieur de l'intérieur des sanitaires.

Seule la construction d'un ascenseur permettrait de supprimer ces obstacles architecturaux et ce pour un coût très important. Afin toutefois d'aménager à Chaumont des sanitaires publics accessibles à toutes les personnes à mobilité réduite, et non seulement à la clientèle de l'établissement public, les acquéreurs du « Petit-Hôtel » se sont déclarés prêts à entrer en matière sur un partenariat avec la Ville. Le projet que nous envisageons de développer est la création d'un WC adapté pour personnes handicapées à l'intérieur du bâtiment, accessible par deux portes, l'une à l'intérieur, l'autre à l'extérieur, la porte extérieure serait équipée d'un système eurokey (Pro Infirmis).

Pour le cas où les travaux d'assainissement et de rénovation ne devaient pas être réalisés dans un délai de deux ans dès la signature de l'acte de vente, la Ville disposera d'un droit de réméré qui s'exercera pour le montant du prix de vente déterminé par l'expert, soit 445'000 francs. Les frais de ce transfert seront à charge des propriétaires.

7. Concept d'exploitation

Monsieur Lengenhagger n'a pas l'intention de résilier le bail à loyer de la Pinte de Pierre-à-Bot, dont il est locataire depuis le 20 août 1991.

Le « Petit-Hôtel » de Chaumont serait exploité par une de ses connaissances. Le restaurant serait ouvert généralement 7 jours sur 7 durant toute l'année avec des spécialités au feu de bois (récupération de chaleur pour le chauffage), fondues, produits du terroir. Les futurs acquéreurs prévoient de créer des salles de séminaires et d'offrir des possibilités d'hébergement. Ils souhaitent redynamiser le lieu en créant ou en recréant des synergies avec les activités déjà existantes sur le site de Chaumont : tour panoramique, Funi-Fondue, VTT (TN), promenades à cheval (Topeka Ranch), etc...

Les acquéreurs sont disposés à envisager l'exploitation de l'établissement, en l'état, antérieurement au début des travaux, selon des modalités à convenir, et pour autant que les autorisations ad hoc soient délivrées par le Service communal de la salubrité et de la prévention incendie (SSPI) et le Service cantonal de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV).

Attendu que la durée des travaux est estimée à 8 mois et qu'ils se dérouleront vraisemblablement de mars à octobre 2009, les futurs acquéreurs sont disposés à assurer une exploitation provisoire durant la durée des travaux sous la forme par exemple d'une roulotte devant l'établissement.

8. Aspects financiers

La valeur au bilan de cet immeuble s'élève à 110'245 francs. La vente de cet objet permettra de dégager une plus-value comptable de 334'755 francs. En outre, la Ville reste propriétaire du solde de la parcelle comprenant le tennis et les dépendances.

Les loyers encaissés se sont élevés à 26'808 francs annuellement et couvrent, à ce jour, les charges financières actuelles qui s'élèvent à 7'376 francs par an, pour un rendement effectif actuel de 24,3 %. En revanche, les loyers ne permettraient pas de compenser les charges financières totales futures de 95'200 francs annuellement qu'induisent les investissements nécessaires de 1,4 million, pour dès lors un rendement futur de 1,8 %.

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

9. Conclusions

La vente de cet immeuble permettra sa rénovation. Il conservera ainsi son caractère touristique puisqu'il demeurera ouvert au public au regard de l'exigence du maintien de son affectation en qualité d'établissement public dans l'acte de vente à conclure (servitude). La vente du « Petit-Hôtel » permettra également de redynamiser le centre de Chaumont tant dans ses aspects touristiques que comme place du village pour ses habitants. La rénovation du bâtiment aura en effet pour corollaire d'offrir aux touristes un lieu à nouveau attractif du point de vue de l'accueil, du confort et du couvert, voire du gîte. Le « Petit-Hôtel » redeviendra ainsi et aussi, certainement, un lieu de rencontre pour les Chaumonniers.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de voter 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 du Petit-Hôtel 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 Messieurs Marc Lengenhagger et Philippe Hon une parcelle d'environ 1'740 m² à détacher du bien-fonds 10'606 du cadastre de Neuchâtel, soit le Petit-Hôtel de Chaumont, au prix de 445'000 francs.

Art. 2.- Le bâtiment doit demeurer un établissement public.

Art.3.- Le Conseil communal dispose d'un droit de réméré d'une durée de deux ans dès la date de la signature de l'acte au prix fixé par l'expert, soit 445'000 francs. Les frais sont à la charge des propriétaires.

Art.4.- 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