



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente d'un immeuble à Chaumont**

(Du 25 mai 2009)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

En date du 29 octobre 2007 (rapport de notre Conseil 07-015 du 12 septembre 2007) votre Autorité a approuvé la vente de l'article 7128 du cadastre de Neuchâtel (chemin du Signal 18 – Les Sorbiers), l'article 4791 du cadastre de Neuchâtel (ancien hangar de pompiers), une partie de l'article 3901 du cadastre de Neuchâtel (chemin du Signal 39 – Les Colombettes) ainsi que deux autres lots du même article, avec la précision que nous souhaitons conserver le dernier lot de dite parcelle en nature de forêt.

Le 6 octobre 2008 (rapport de notre Conseil 08-018 du 15 septembre 2008) votre Autorité a approuvé la vente du bien-fonds 4649 du cadastre de Neuchâtel (chemin du Signal 31 – Les Coquelicots) ainsi que la vente du bien-fonds 8117 du cadastre de Neuchâtel (route de Chaumont 69 – Les Sapins). Lors de la même séance, votre Autorité a approuvé la vente du Petit-Hôtel de Chaumont.

Tous ces biens-fonds ont trouvé preneurs, excepté un lot détaché de l'article 3901, soit la parcelle de 1'650 m<sup>2</sup>.

A teneur de ces deux rapports, notre Conseil vous avait déjà informé qu'il saisirait probablement à nouveau votre Autorité pour de nouvelles propositions d'aliénation de cet important patrimoine acquis il y a une vingtaine d'années.

Lors des débats de la séance de votre Autorité du 6 octobre 2008, nous vous avons précisé que la Ville était en conséquence encore propriétaire à Chaumont des biens suivants :

- des dépendances du Petit-Hôtel sises dans la zone d'utilité publique ;
- du court de tennis attenant au Petit-Hôtel sis dans la zone d'utilité publique ;
- du Home bâlois, sis dans la zone d'utilité publique ;
- d'un terrain, à l'est du home bâlois, d'une surface de 8'000 m<sup>2</sup> environ, sis dans la zone d'utilité publique ;
- d'un terrain, proche du Grand-Hôtel, d'une surface de 20'000 m<sup>2</sup>, sis dans la zone d'utilité publique, qui est libre hormis sa partie ouest qui est occupée par le centre équestre de Chaumont au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent jusqu'au 4 octobre 2025 ;
- de la Chomette, maison d'habitation, chemin du Grand-Hôtel 26-28, louée (4'367 francs mensuellement) et affectée en maison de repos et de convalescence, sise dans la zone de crêtes et forêts (depuis le plan d'aménagement de Chaumont accepté par votre Conseil le 15 janvier 2007) ;
- ainsi que mentionné ci-dessus, les deux lots détachés de l'article 3901 sis en zone de villas A ;
- des Pâquerettes, maison d'habitation, Chemin du Signal 28, sise en zone de villas A, composée de deux appartements, actuellement loués (2'691 francs mensuellement) ;
- de la Sapinière, maison d'habitation, chemin du Signal 41, sise dans la zone de villas A ;

Nous vous proposons aujourd'hui la vente de la Sapinière.

## 2. Chemin du Signal 41 – La Sapinière

Il s'agit des bien-fonds 9680 du cadastre de Neuchâtel, bâtiment, place, pré boisé de 14'853 m<sup>2</sup> et du bien-fonds 1353 du cadastre de Fenin-Vilars-Saules, pâturage boisé de 12'616 m<sup>2</sup>.

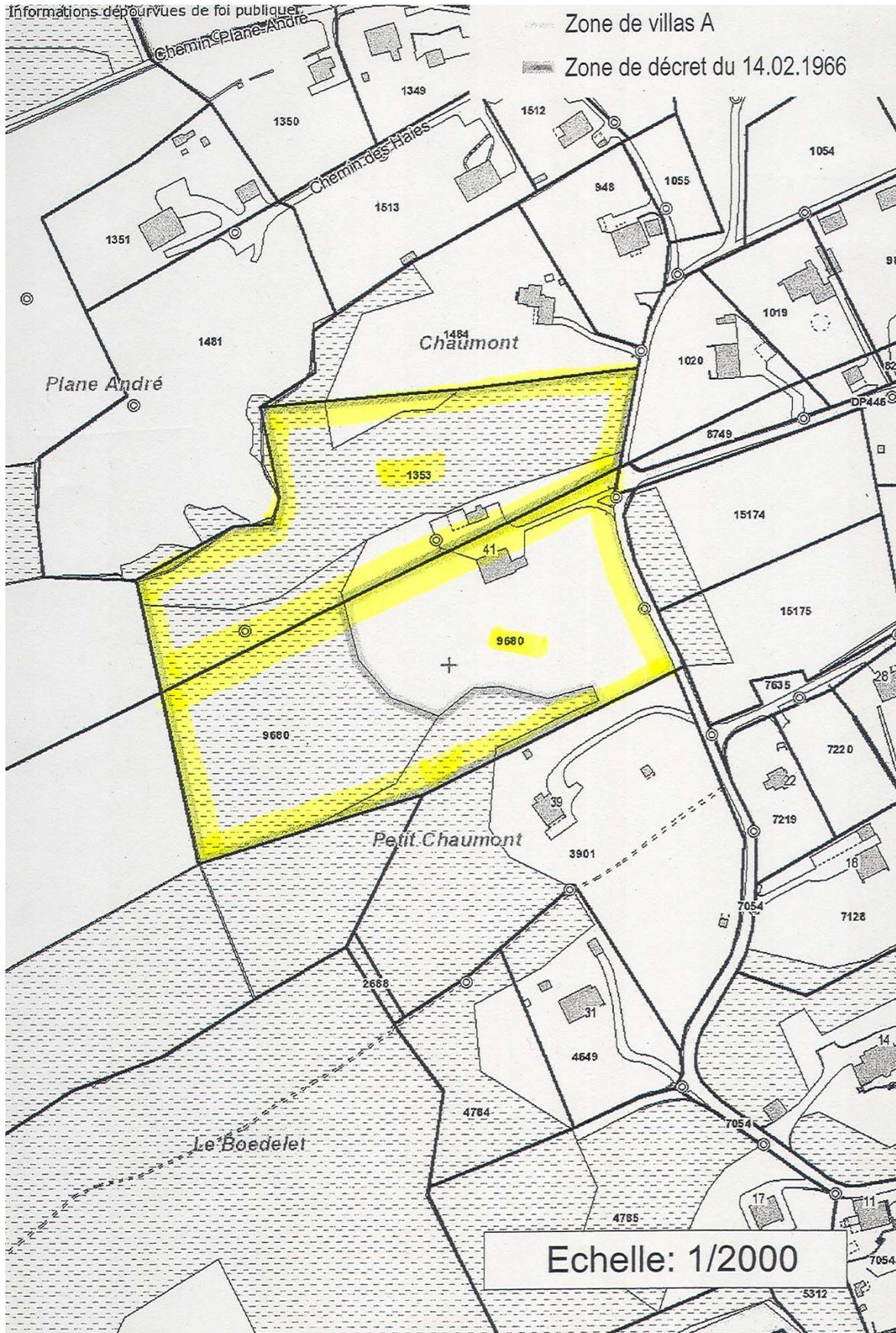
Le bâtiment, construit vers 1895, d'un volume construit de 1'315 m<sup>3</sup>, et d'une surface de 138 m<sup>2</sup>, comprend 10 pièces et des dépendances (deux réduits et un couvert). Il est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages dont un mansardé et de surcombles.

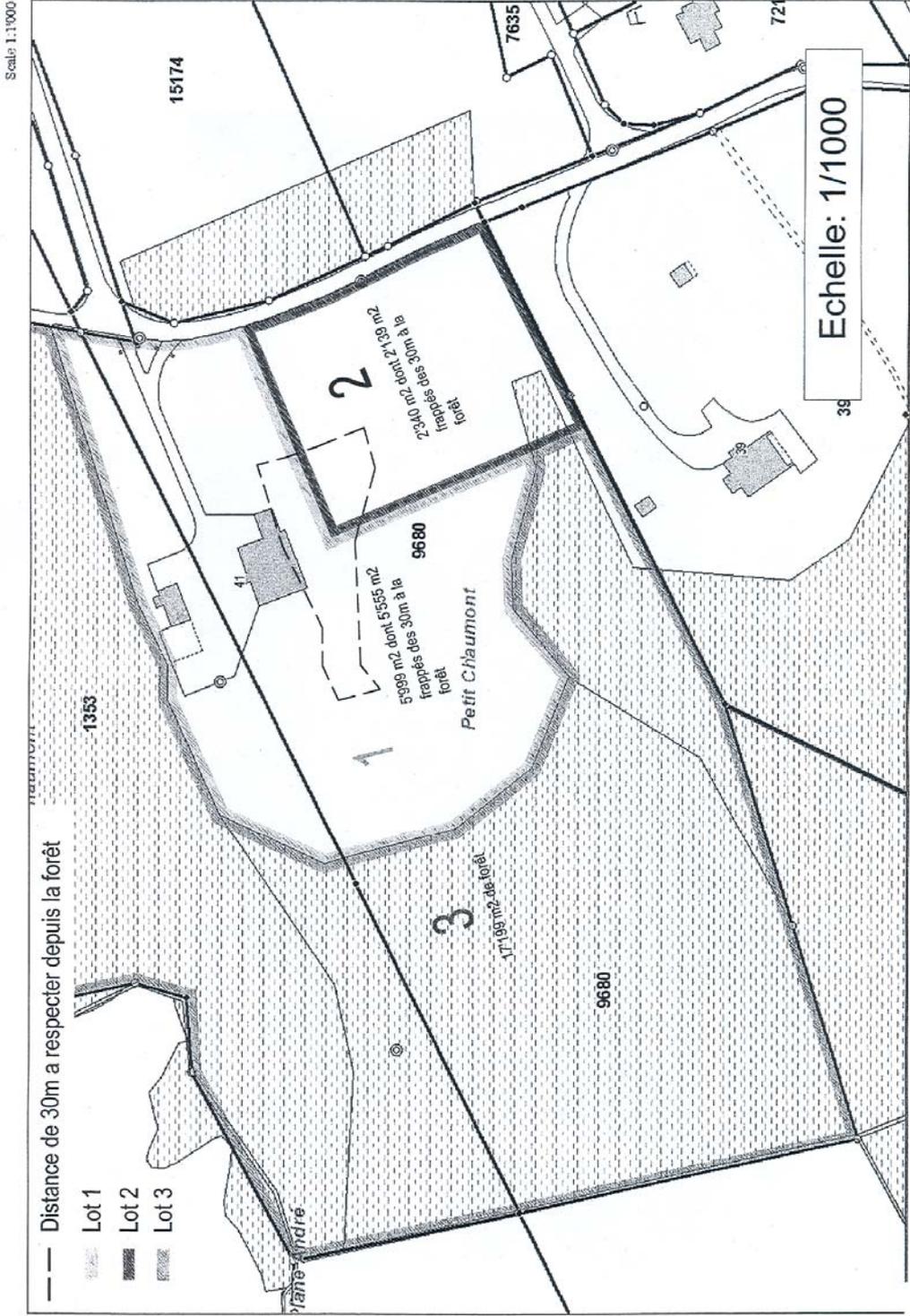
Le terrain, d'une surface de 25'538 m<sup>2</sup>, peut être divisé en trois lots :

- une surface globale de 5'999 m<sup>2</sup>, dont 5'555 m<sup>2</sup> sont frappés par la distance de 30 mètres à respecter depuis la forêt. Ce lot abrite le bâtiment et ses dépendances. Le solde est considéré comme une surface de dégagement ;
- une surface globale de 2'340 m<sup>2</sup>, dont 2'139 m<sup>2</sup> sont frappés par la distance de 30 mètres à respecter depuis la forêt. Ce terrain est destiné à une nouvelle construction. Sauf octroi de dérogation à la distance de 30 mètres précitée, une implantation future devra se situer dans l'angle nord-ouest de ce lot ;
- une surface de 17'199 m<sup>2</sup> classée en zone de forêts donc inconstructible.

Depuis l'acquisition de ce bien immobilier par la Ville en 1987, la somme que nous avons investie pour des travaux d'entretien s'est élevée à 101'650 francs.

### 3. Situation







Le dernier locataire a quitté ce bâtiment le 31 août 2008. Diverses annonces ont été publiées pour la location de cet objet, mais les personnes intéressées ont toutes renoncé en raison de charges trop élevées et de l'entretien de cette grande parcelle. Le loyer ascendait annuellement à 29'160 francs.

Nous avons dès lors cherché d'éventuels acquéreurs et nous vous soumettons aujourd'hui la proposition de Monsieur et Madame Reynald et Nathalie Ries, actuellement domiciliés à Gland. Ils quitteront avec leurs deux enfants le canton de Vaud pour élire domicile à Chaumont dès l'acte de vente conclu. Ils ont par ailleurs d'ores et déjà mis en vente leur propriété de Gland pour être en mesure d'acquérir, en cas d'aval de votre Autorité, la Sapinière.

#### **4. L'expertise**

L'expert mandaté par la Ville en septembre 2006 s'est déterminé comme suit :

<b>4.1 <u>Valeur des constructions immobilières</u></b>	<u>Fr.</u>
Bâtiment (1'315 m <sup>3</sup> x 400.--/m <sup>3</sup> )	526'000.—
Dépendances (100 m <sup>3</sup> x 241.--/m <sup>3</sup> )	<u>24'100.—</u>
	550'100.—
<b>4.2 <u>Valeur du terrain</u></b>	
<b>4.2.1 <u>Lot 1</u></b>	
Terrain nécessaire au bâtiment	
(1'000 m <sup>2</sup> x 120.--/m <sup>2</sup> )	120'000.--
Terrain de dégagement	
(4'999 m <sup>2</sup> x 15.--/m <sup>2</sup> )	74'985.—
Plus-value pour aménagements extérieurs	<u>10'000.—</u>
	204'985.—

#### 4.2.2 Lot 2

Terrain destiné à une nouvelle construction (800 m <sup>2</sup> x 100.--/m <sup>2</sup> )	96'000.—
Terrain de dégagement (1'540 m <sup>2</sup> x 15.--/m <sup>2</sup> )	<u>23'100.—</u>
	119'100.—

#### 4.2.3 Lot 3

Terrain en nature de forêt (17'199 m <sup>2</sup> dont 10'685 m <sup>2</sup> sur le bien fonds 1353 et 6'514 m <sup>2</sup> sur le bien fonds 9680)	51'597.—
---	----------

### 4.3 Valeur intrinsèque

#### 4.3.1 Lot 1

Terrain (204'985.--)	
Constructions (550'100.--)	755'085.—

#### 4.3.2 Lot 2

Terrain	119'100.—
---------	-----------

#### 4.3.3 Lot 3

Terrain	51'597.—
---------	----------

---

925'782.—

### 4.4 Valeur de rendement lot 1

29'160 x 100 : 6,5 %	448'615.—
----------------------	-----------

## 4.5 Valeur vénale

### 4.5.1 Lot 1

2 x 755'085 + 1 x 448'615 : 3	652'930.—
-------------------------------	-----------

### 4.5.2 Lot 2

correspond à la valeur intrinsèque	119'100.—
------------------------------------	-----------

---

772'030.—

### 4.5.3 Lot 3

correspond à la valeur intrinsèque	51'597.—
------------------------------------	----------

A teneur de l'article 41 de la loi cantonale sur les forêts « les forêts publiques ne peuvent être aliénées ni partagées, en tout ou partie, sans l'autorisation du Conseil d'Etat. Cette autorisation peut être accordée uniquement à la condition que l'opération ne porte pas atteinte aux fonctions de la forêt en cause ». Nous nous sommes approchés du Service cantonal des forêts qui a émis un préavis positif à la vente du lot 3, sous réserve que le prix de vente soit affecté au fonds forestier de réserve. Le Conseil d'Etat doit encore se prononcer. Nous vous proposons de vendre ce lot 3 attendu que, bien que publique, cette forêt n'a pas d'intérêt du point de vue de la fonction d'accueil et n'assume par ailleurs pas davantage une fonction de protection. Quant à son intérêt pour la biodiversité, il est inexistant. Elle ne possède pas davantage de valeur économique. Sous réserve de l'aval de votre Autorité, nous chercherons en conséquence un tiers acquéreur. Le prix de vente nous permettra, lorsque l'opportunité se présentera, d'acquérir une autre parcelle de forêt plus intéressante du point de vue de son rôle d'espace de détente, ou de protection, ou de maintien de la biodiversité ou d'approvisionnement en bois de construction et de chauffage de qualité.

## **5. La transaction immobilière**

Des travaux urgents doivent être réalisés dans cet immeuble. Il s'agit de la couverture du toit et son isolation, de la réfection du paratonnerre, de la réfection de la ferblanterie, de la pose d'une nouvelle installation de chauffage et de divers travaux sur l'enveloppe. Les travaux liés à la réfection de la toiture, à la ferblanterie et à l'enveloppe (volets,...) constituent de l'entretien différé pour un montant de 25'000 francs et sont considérés comme relevant de l'urgence.

Compte tenu du coût des travaux urgents résultant d'entretien différé, nous vous proposons un prix de vente des lots 1 et 2 de 750'000 francs.

## **6. Bilan financier**

La valeur cadastrale du bâtiment correspond à la valeur au bilan, soit 624'000 francs. Celle-ci est augmentée de 41'178.70 francs correspondant à un crédit de construction de 2006 (travaux sur la charpente) et de 14'108.03 francs correspondant à la valeur au bilan du terrain qui est situé sur la commune de Fenin-Vilars-Saules, soit au total 679'286.73 francs.

Les charges financières annuelles s'élèvent à 29'362 francs.

La vente de cet objet pour le prix de 750'000 francs permettra de dégager une plus-value comptable de 70'713.27 francs.

Le loyer de cet immeuble s'élevait, ainsi que mentionné, annuellement à 29'160 francs. Il ne permettait pas de couvrir les frais financiers (amortissements et charges d'intérêts) ainsi que les charges courantes.

Il n'aurait a fortiori pas permis de compenser les charges financières que notre collectivité aurait dû rapidement consentir pour cet objet, isolation de toiture, ferblanterie, paratonnerre et installation de chauffage (25'000 francs). En effet, considérant un taux d'amortissement moyen de 5% et un taux d'intérêts de 3,5%, les frais financiers supplémentaires auraient été en moyenne de 2'125 francs par année.

De plus, le rendement effectif de cet immeuble, soit le rapport entre le loyer et la valeur au bilan est actuellement de 4,29 % et se situe en-dessous du taux de référence de 6,5% usuellement admis dans le domaine immobilier.

Conformément à l'article 106 al. 2 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.

## 7. Conclusion

Compte tenu de l'entrée en matière de principe de votre Autorité sur nos rapports de 2007 et 2008, 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. La vente de cet objet permettra au surplus d'accueillir de nouveaux contribuables sur le territoire communal.

Nous sollicitons également la vente du lot 3, soit du terrain en nature de forêt dans la perspective de l'accord du Conseil d'Etat pour ce faire. Cette forêt n'est en effet pas intéressante du point de vue de la politique sylvicole de la Ville. Un tiers a d'ores et déjà manifesté son intérêt, sans pour autant, à ce jour, le confirmer de manière ferme.

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 25 mai 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté  
concernant la vente d'un immeuble 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 M. et Mme Reynald et Nathalie Ries une parcelle de 8'339 m<sup>2</sup> à détacher du bien fonds 9680 du cadastre de Neuchâtel, pour le prix de 750'000 francs.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est autorisé à vendre une parcelle de 6'514 m<sup>2</sup> à détacher du bien fonds 9680 du cadastre de Neuchâtel et le bien fonds 1353 d'une surface de 10'685 m<sup>2</sup> du cadastre de Fenin-Vilars-Saules, pour un prix de vente minimum de 52'000 francs. Le montant de la vente sera affecté au fonds forestier de réserve.

**Art. 3.**- La Commune de Neuchâtel dispose d'un droit de réméré en cas de revente par les acquéreurs de tout ou partie de ces bien-fonds et parcelles, droit qui s'exercerait, le cas échéant, aux prix des ventes convenues dans le présent arrêté.

**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.