



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant la vente
d'un immeuble et la constitution d'un droit
de superficie distinct et permanent pour le
terrain sis chemin du Signal 28 à
Chaumont**

(Du 22 août 2012)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

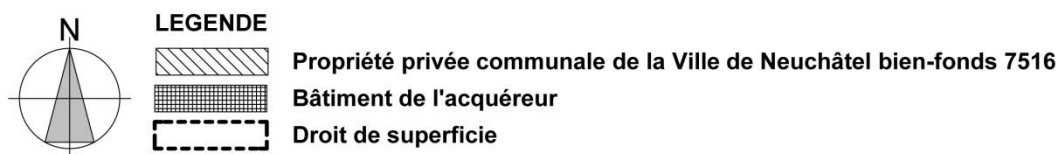
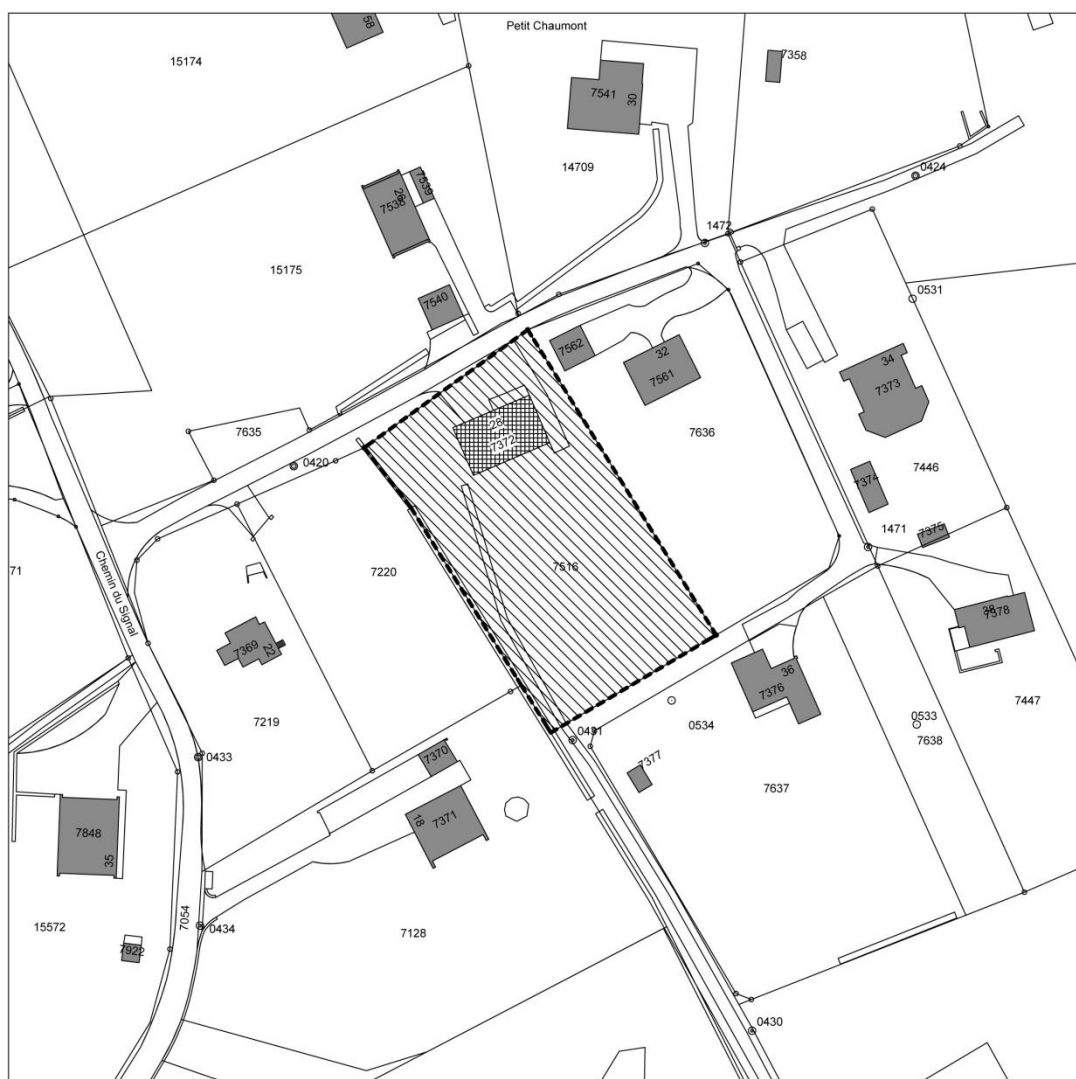
Par le présent rapport, nous vous présentons une demande de vente de la villa « Les Pâquerettes », soit un immeuble de deux appartements, sis au chemin du Signal 28 à Chaumont, sur le bien-fonds 7516 du cadastre de Neuchâtel. Cette immeuble ne revêt en effet pas de caractère stratégique. Nous souhaitons développer notre parc d'immeubles dédiés au logement collectif. Pour ce faire, il peut être pertinent d'aliéner quelques objets de notre patrimoine lorsqu'il s'agit de villas ou de bâtiments hébergeant un faible nombre de logements.

Conformément à la volonté manifestée par votre Autorité dans le cadre du rapport de la Commission spéciale « politique immobilière et du logement », le terrain n'est pas vendu. Nous sollicitons la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent pour le terrain de la parcelle 7516 au profit de Mme et M. Gafner, actuels locataires d'un des deux appartements, depuis 2008.

1. Contexte

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 7516 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 7516, plan folio 124: « Au petit Chaumont », Villa « Les Pâquerettes », surface du bien-fonds 2'104 m², jardin 1'752 m², accès, place 218 m², habitation 134 m²



Le bâtiment, semi-familial, a été construit en 1951. Il a été rénové en 1983. D'après l'expertise du bureau Monnier-Erard SA de septembre 2006, son état d'entretien est moyen, les menuiseries sont à repeindre et l'isolation est insuffisante. Le bâtiment a des problèmes d'isolation thermique spécialement au niveau de l'appartement supérieur, dans les ramées.

Les experts ont tenu compte de l'âge du bâtiment, de la qualité de l'ouvrage, du degré d'entretien, de la disposition des locaux, de l'implantation et de la qualité des installations techniques, de la dimension des espaces intérieurs ainsi que des prix de la construction au moment de l'expertise.

Le bâtiment comprend un sous-sol partiel (cave, réduit, local de chauffage, citerne), un rez-de-chaussée et des combles habitables, soit respectivement 2 appartements de 4 pièces de 108 m² chacun (4 chambres, cuisine ouverte, halle, salle de bains, WC, balcon) et les dépendances.



Elévation sud

Le bien-fonds est accessible par un chemin de dévestiture en est du chemin du Signal. L'accès au terrain ainsi que 5 places de parc extérieures sont bitumés. Des cordons boisés bordent les limites ouest, sud et est, un passage en ciment longe le bâtiment à l'est et un parc engazonné et arborisé limite le terrain au sud avec une petite terrasse et des cheminements.

Conformément au Règlement général de la Commune, nous avons publié des annonces dans Vivre la Ville et l'Express au début de l'année 2010, pour la vente du bien-fonds 7516. Suite à l'appel d'offres, Mme et

M. Gafner ont fait la meilleure proposition qui se monte à 675'000 francs alors que notre expert avait arrêté un prix de 575'000 francs (expertise de septembre 2006).

2. Aspects financiers

L'estimation du prix des terrains dépend des possibilités de bâtir en fonction du statut réglementaire affectant les zones dans lesquelles ils se situent. Cette estimation est sensible au phénomène de l'offre et de la demande, et enfin, est une affaire d'appréciation personnelle.

Le bien-fonds 7516 est situé dans la zone de villas A selon le plan d'aménagement communal en vigueur (sanction du Conseil d'Etat en novembre 2009). Le terrain est destiné à un seul bâtiment. Dès lors, les experts attribuent une surface de 1'000 m² au bâtiment, en tant que surface constructible, et estiment que le solde de la parcelle est une surface de dégagement de 1'104 m². Au vu des différents critères mentionnés ci-dessus, le prix du terrain pris en compte par les experts est de 120 francs le m² constructible et de 15 francs le m² de dégagement (le terrain est de plus frappé par la distance de 30 mètres à respecter depuis la lisière de la forêt). La valeur du terrain peut donc être déterminée comme suit : (1'000 x 120 frs) + (1'104 x 15 frs) + plus valeur pour les aménagements extérieurs = 120'000 frs + 16'560 frs + 15'000 frs = 151'560 francs.

Quelques valeurs :	Fr.
• estimation cadastrale du bien-fonds du 01.01.2001 :	386'000.-
• valeur au bilan :	386'000.-
• crédit de construction 2006 :	6'315.-
• crédit de construction 2011 :	31'850.-
• valeur intrinsèque du bâtiment (1'195 m ³ à 410 frs/m ³) :	489'950.-
• valeur intrinsèque du terrain:	151'560.-
• estimation valeur de rendement (taux de capitalisation 6.5%) :	462'461.-
• valeur vénale 1/3 (2 x val. intrinsèque + 1 x val. rendement) :	581'827.-

Les loyers encaissés pour cette villa en 2011 se montent à 30'060 francs et les charges à 6'651 francs. Ils couvrent les amortissements, les intérêts, mais pas l'investissement que notre Collectivité a consenti pour le changement de la chaudière. En effet, à fin 2011, et conformément à la décision du Service cantonal de la protection de l'environnement de 2007, ledit service a contraint le propriétaire d'assainir l'installation de chauffage, qui ne répondait plus aux normes. Nous avons investi 35'000 francs et en avons profité pour la remplacer par une chaudière à gaz (au lieu du mazout).

A terme, un montant important devrait être investi dans l'entretien de cet immeuble. Cet objet n'étant pas un objet d'importance stratégique pour notre ville, il est préférable de laisser les futurs propriétaires procéder aux investissements nécessaires, ce qui permettra de ne pas laisser le bâtiment se dégrader, faute d'entretien lourd.

Selon les aspects financiers précités, nous proposons de vendre la villa «Les Pâquerettes» à Mme et M. Gafner pour un montant de : 675'000 francs (appel d'offres) + 35'000 francs (chaudière) – 151'560 francs (terrain), soit **558'440 francs**.

3. Droit de superficie

Nous proposons de constituer un droit de superficie distinct et permanent de 70 ans. Il prendra effet par son inscription au Registre foncier et se terminera après 70 ans, soit en principe du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2083.

La valeur du terrain est fixée à 151'560 francs, selon l'expertise du bureau Monnier-Erard SA. La rente du droit de superficie sera calculée sur la valeur du terrain. La redevance annuelle sera de 3.5% de 151'560 francs, soit 5'304.60 francs, payable d'avance, sur le compte « domaines - recettes des terrains » contre facturation effectuée par le superficiant pour le 1^{er} janvier de l'année suivante. La rente sera indexée à la valeur de l'indice suisse des prix à la consommation, chaque année (IPC), (valeur de référence : 99.3 points, décembre 2011, base 100 décembre 2010).

Rappelons qu'avec la constitution du droit de superficie, le propriétaire du fonds grevé (la Ville de Neuchâtel) reste propriétaire du terrain et conserve en conséquence le pouvoir d'en disposer à terme.

Qu'elle soit versée sous forme de prestations périodiques ou de prestation unique, la rente de droit de superficie versée par le ou la

superficiaire constitue une indemnité en contrepartie de la mise à disposition du terrain à long terme. Elle ne constitue donc pas un prix d'achat, ni en droit civil, ni d'un point de vue économique.

Dans le cas d'espèce où le contrat de droit de superficie porte sur un immeuble bâti, le propriétaire du fonds grevé reste propriétaire du terrain grevé du droit de superficie. C'est la propriété du bâtiment préexistant qui est transférée.

Nous ne visons en aucun cas à brader notre patrimoine. Dans le cadre de notre politique foncière et immobilière, nous souhaitons acquérir des objets stratégiques, en phase avec les objectifs fixés, et vendre ceux qui ne le sont pas. Nous souhaitons ainsi clairement investir prioritairement dans les immeubles dédiés au logement collectif. Ceux consacrés à l'habitat individuel ne sont pas prioritaires dans le cadre de la politique du logement que nous entendons développer dans notre ville. Ils le sont d'autant moins quand des frais d'entretien importants sont prévisibles.

La présente vente permettra de contribuer à améliorer la fortune nette de la Ville, tout en demeurant propriétaire du bien-fonds. A l'expiration du droit de superficie, si celui-ci n'est pas renouvelé, les ouvrages font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de ce fonds (art. 779c CCS). Pour ces ouvrages lui faisant retour, le superficiant doit verser à la superficiaire une indemnité équitable (art. 779d CCS). Celle-ci correspond à 70% de la valeur vénale de la villa au moment de l'extinction du droit de superficie.

Rappelons que, selon le Code civil suisse, le droit de superficie est cessible. La vente du droit de superficie à un tiers sera subordonné au consentement écrit et préalable du superficiant si celui-ci n'exerce pas son droit de préemption légal. L'autorisation sera accordée par le superficiant pour autant que les 3 conditions cumulatives suivantes soient remplies :

1. L'acquéreur offre toutes les garanties quant à la reprise intégrale des engagements contractuels de la venderesse envers le superficiant,
2. L'acquéreur offre toutes garanties quant à sa solvabilité,
3. La vente du droit de superficie n'occasionne aucun désavantage pour le superficiant.

Précisons encore que le droit de superficie ne libère pas du bail, par conséquent Mme et M. Gafner deviendront bailleur des locataires de l'appartement du rez-de-chaussée.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

4. Conclusion

Tout en préservant les intérêts de la Ville à moyen terme, l'opération que nous vous proposons permet à une famille avec enfants d'accéder à la propriété et de réaliser un projet de vie. Les futurs acquéreurs auront également à cœur d'entretenir leur bâtiment, qui fait partie du patrimoine architectural neuchâtelois, car ils sont « amoureux » de Chaumont.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 22 août 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la vente d'un immeuble sis sur le bien-fonds 7516 et la
constitution d'un droit de superficie pour ledit bien-fonds sis au
chemin du Signal 28 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 le bâtiment sis sur le bien-fonds 7516 du cadastre de Neuchâtel à Mme et M. Gafner au prix de 558'440 francs.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie en faveur de Mme et M. Gafner sur le bien-fonds 7516 du cadastre de Neuchâtel pour une durée de 70 ans, pour une redevance annuelle de 5'304.60 francs. La rente sera indexée à l'IPC, valeur 99.3 points décembre 2011, base 100 décembre 2010.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge des acquéreurs.

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