



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de deux propriétés par étage en toiture du parking du Seyon, sis aux Escaliers des Bercles 8 – rue du Seyon 38

(Du 17 décembre 2014)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous proposons de vendre deux propriétés par étage de la Ville de Neuchâtel, sises à la rue du Seyon 38 - escaliers des Bercles 8, sur le bien-fonds 10591 du cadastre de Neuchâtel. Ces PPE ne revêtent pas de caractère stratégique et les montants nécessaires à leur entretien, à court terme, sont relativement importants.

A cet effet, un appel d'offres a été publié dans l'Express-l'Impartial, le Courrier Neuchâtelois et le Vivre la Ville avec délai au 3 décembre 2014 pour déposer les offres.

La transaction est proposée en faveur de la Société du Parking du Seyon, par ailleurs au bénéfice d'un droit de préemption et déjà propriétaire des autres parts de la PPE. De plus, cette vente s'inscrit dans un esprit de collaboration constructive entre cette société et la Ville, concernant la valorisation du centre-ville et son attractivité.

Souhaitant plutôt acquérir des objets stratégiques et favoriser la construction d'immeubles dédiés au logement collectif et d'utilité publique, nous proposons d'aliéner quelques objets de notre patrimoine

lorsqu'il s'agit de bâtiments hébergeant un faible nombre de logements et que des travaux d'entretien doivent être réalisés. Avec l'accord du Service des communes, le produit de la vente sera affecté au fonds communal pour la réalisation de logements d'utilité publique.

1. Contexte

Le bien-fonds 10591 du cadastre de Neuchâtel comprend trois propriétés par étage (PPE), dont deux appartiennent à la Ville de Neuchâtel et une à la Société anonyme Parking du Seyon. La désignation du bien-fonds est la suivante :

Bien-fonds 10591 plan folio 203 : Rue du Seyon 38 – Escaliers des Bercles 8, surface du bien-fonds 2'305 m², jardin 442 m², accès-place 264 m², route-chemin 32 m², centre énergétique 21 m², garage, jardin d'enfants, habitation 1'567 m²



Le terrain, en forme de trapèze irrégulier, a une surface de 2'305 m². Il est situé dans le secteur nord du centre-ville et jouit de bons dégagements. Il est bordé en ouest, nord et est, de murs de soutènement et sa déclivité est forte.

Le bâtiment, appelé parking du Seyon, a été construit en 1977. En plus d'un parking sur 7 niveaux, il comprend 2 appartements, des bureaux, des locaux commerciaux, un local de chauffage et une cage d'escaliers publics. Son état d'entretien général est moyen, selon l'expertise du bureau Monnier et Erard SA de 2006, réactualisée en janvier 2011.



Volumétrie des appartements et locaux annexes sur le parking

Le bâtiment est composé de 3 propriétés par étage, soit la PPE 10622-a, la PPE 10623-b et la PPE 10624-c.

La PPE 10622-a (910 millièmes de l'article de base) comprend un parking de 7 niveaux.

La PPE 10623-b (45 millièmes de l'article de base), au 8^{ème} niveau, comprend, pour une surface totale de 248 m², un bureau et des locaux commerciaux, antérieurement affectés à la halte-garderie Le P'tit Sioux.



Élévation nord de la partie habitable



Élévation sud de la partie habitable

La PPE 10624-c (45 millièmes de l'article de base), au 9^{ème} niveau, comprend deux appartements de 4 pièces, un local chauffage et une cage d'escaliers, pour une surface totale de 262 m².

Depuis plusieurs années, la Société Parking du Seyon SA souhaite acquérir le bâtiment érigé sur le toit du parking du Seyon. Elle a, à cette fin, commandé l'expertise précitée au bureau d'architectes Monnier et Erard SA.

Notre Conseil a débattu cette question à ce moment-là et a conclu, à l'époque, qu'une vente était prématurée en raison de l'intérêt à maintenir une institution d'intérêt public, à savoir la halte-garderie « Le P'tit Sioux ». Cette institution pour enfants, qui jouait un rôle important pour l'attractivité économique du centre-ville, a traversé des difficultés depuis 2009, principalement en raison de la quasi-absence de soutien financier des agents économiques du centre-ville. Le soutien financier que la Ville lui apportait annuellement, s'élevait à 32'500 francs.

Depuis le printemps 2010, notre Conseil s'est employé à mobiliser les acteurs factuels du commerce pour tenter d'assurer une viabilité à long terme à cette halte-garderie. La Société anonyme du Parking du Seyon, consciente de l'intérêt commercial et d'image à disposer sur son site d'un tel instrument, s'est déclarée d'accord de soutenir le P'tit Sioux par le biais d'un financement direct ou de contreprestations à la condition sine qua non qu'elle devienne propriétaire de la partie d'immeuble que la Ville possède. Dans ce contexte, elle s'était engagée à offrir un soutien annuel de 10'000 francs sur 5 ans. Ce montant pouvait toutefois être diminué à terme en cas d'engagement plus marqué des milieux économiques du centre-ville. De plus, elle s'était également engagée à affecter les locaux à la halte-garderie ou toute autre activité d'intérêt public tant et aussi longtemps que la Ville le souhaiterait, en assurant tout ou partie du loyer.

Pour diverses raisons, le P'tit Sioux a fermé ses portes à fin juin 2012. Depuis, le local est vacant. Cette institution était au bénéfice d'un bail à loyer gratuit mais devait néanmoins s'acquitter des charges représentant un montant annuel de 3'960 francs.

Les deux appartements de 4 pièces, d'environ 100 m² chacun, sont loués respectivement au prix de 853 et 914 francs par mois. La vente ne libérant pas du bail d'une part et selon les engagements pris par l'acquéreur d'autre part, les locataires actuels pourront demeurer dans les logements.

Malgré le droit de préemption de la Société Parking du Seyon SA, nous avons publié un appel d'offres pour la vente des deux unités de PPE b et c, propriétés de la Ville, conformément à l'article 174 RG.

Suite à l'appel d'offres, la Société parking du Seyon SA a fait la meilleure offre pour un montant de 910'000 francs.

Deux autres offres ont été déposées dans le délai, la 1^{ère} pour 880'000 francs par un privé, la 2^{ème} pour 905'000 francs par une agence immobilière.

En devenant propriétaire, la Société Parking du Seyon SA souhaite tout d'abord disposer de toute latitude en terme d'entretien de l'ensemble du site bâti.

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. La détermination d'une estimation est sensible au phénomène de l'offre et de la demande et demeure une affaire d'appréciation.

Le bien-fonds 10591 est affecté au secteur du centre-ville, anciennes rues, selon le plan d'aménagement communal sanctionné par le Conseil d'Etat, le 2 février 1998. La surface du bien-fonds est de 2'305 m², le volume construit global de 34'100 m³ et le volume des PPE b et PPE c de la Ville de 2'136 m³. Les experts proposent un prix de 1'200 francs le m², soit pour 209 m², qui correspondent aux 90 millièmes des parts totales, un montant de 250'800 francs.

Pour les unités de PPE b et c, les experts proposent un prix moyen de 450 francs le m³, soit pour 2'136 m³, 961'200 francs.

Quelques valeurs :	Fr.
• estimation cadastrale de l'unité PPE b:	249'000.-
• estimation cadastrale de l'unité PPE c:	296'000.-
• valeur au bilan des 2 appartements :	296'000.-
• valeur intrinsèque des PPE b et c:	961'200.-
• valeur intrinsèque du terrain:	250'800.-

• valeur intrinsèque globale (terrain et bâtiment)	1'212'000.-
• état locatif bureau du parking:	11'076.-
• état locatif appartement Est de 4 pièces:	10'236.-
• état locatif appartement Ouest de 4 pièces:	10'968.-
• état locatif global pour calcul valeur rendement:	44'280.-
• valeur de rendement (taux de capitalisation 6,25%) :	708'480.-
• valeur vénale 1/3 de (1 x val. intrinsèque + 2 x val. rendement) :	876'320.-

Selon les aspects financiers précités, ladite société a proposé d'acquérir les unités PPE 10623-b et PPE 10624-c au prix de **910'000** francs, soit la valeur vénale majorée de plus de 30'000 francs.

L'acquisition sera assortie de charges ou conditions, soit le maintien des locataires des deux logements au 9^{ème} étage du bâtiment. Quant au local commercial vacant (antérieurement le P'tit Sioux), il sera librement reloué à d'autres fins.

Nous estimons que le maintien de notre statut de propriétaire de cet objet ne constitue pas en soi une priorité stratégique. Dans le cadre de notre politique foncière et immobilière, nous souhaitons acquérir des objets en phase avec les objectifs politiques fixés en matière de logement et vendre ceux qui s'en distancent, d'autant plus lorsque des frais d'entretien importants sont prévisibles. D'ici quelques années, des montants importants devront en effet être investis sur l'ensemble du bâtiment, en particulier concernant l'étanchéité du toit et la consolidation de la falaise sise au nord. La participation de la Ville pourrait alors se monter à plusieurs centaines de milliers de francs.

Nous souhaitons prioritairement soutenir la réalisation d'immeubles dédiés au logement collectif et/ou d'utilité publique, pour les familles, les jeunes en formation ou les personnes âgées.

Nous avons sollicité l'autorisation du Service des communes d'affecter le montant de la vente au fonds communal pour la réalisation de logements d'utilité publique plutôt qu'à la fortune de la Ville. Cette proposition s'inscrit dans la volonté, exprimée dans notre programme politique, de réaliser des logements d'utilité publique, en cohérence avec la politique cantonale. Plusieurs projets immobiliers d'utilité publique nécessiteront en effet des moyens d'ici à fin 2017.

En réponse à notre requête, le Service des communes nous a confirmé qu'il préavisait favorablement la requête, vu le lien entre la vente des objets et la réalisation des logements d'utilité publique, cela dans le contexte de mise à niveau de la législation financière applicable aux communes et de la période charnière entre la législation actuelle et la nouvelle.

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

3. Servitudes et charges foncières

Le passage vertical public (par le biais des ascenseurs et des escaliers) est garanti par une servitude inscrite au Registre foncier au profit de la Commune de Neuchâtel. Il en va de même pour l'obligation de maintenir des éléments de verdure en toiture ainsi que le passage horizontal public, à pied. Enfin, la charge des installations relatives à la signalisation lumineuse du carrefour est également inscrite au Registre foncier, toujours au profit de la Commune de Neuchâtel.

4. Parking du Seyon SA

De manière générale, notre Conseil souhaite renforcer les liens entre la Ville et les sociétés propriétaires de parking en ouvrage, dont fait partie la Société anonyme du Parking du Seyon, de façon à œuvrer ensemble à la mise en valeur du centre-ville et à son attractivité. Ces aspects sont développés dans son rapport relatif à la valorisation et au développement stratégique du centre-ville de Neuchâtel du 5 mai 2014, soumis à votre Autorité en juin 2014.

Par convention, la Société anonyme du Parking du Seyon s'engage à renforcer un partenariat avec la Ville, les commerçants et les parkings en ouvrage, pour le développement du centre-ville et son accessibilité. Elle participera aux rencontres tripartites organisées par la direction de l'Economie pour mettre en réseau les commerçants, les sociétés de parking et la Ville.

5. Conclusion

Tout en préservant les intérêts de la Ville, l'opération que nous proposons à votre Autorité, permet d'alimenter le fonds communal pour la réalisation de logements d'utilité publique tout en évitant des investissements importants dans l'assainissement d'un bâtiment. Au surplus, elle permet à la Société Parking du Seyon SA d'assurer son développement en devenant l'unique propriétaire du bâtiment.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'accepter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 17 décembre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la vente des unités de PPE 10623-b et 10624-c sises sur
le bien-fonds 10591 du cadastre de Neuchâtel

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 la PPE 10623-b et la PPE 10624-c sises sur le bien-fonds 10591 du cadastre de Neuchâtel à la Société anonyme parking du Seyon, pour le prix de 910'000 francs.

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette acquisition (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, acte authentique, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 3.- Le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan des objets aliénés, sera versé au fonds communal pour la réalisation de logements d'utilité publique.

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