

Tout l'immobilier

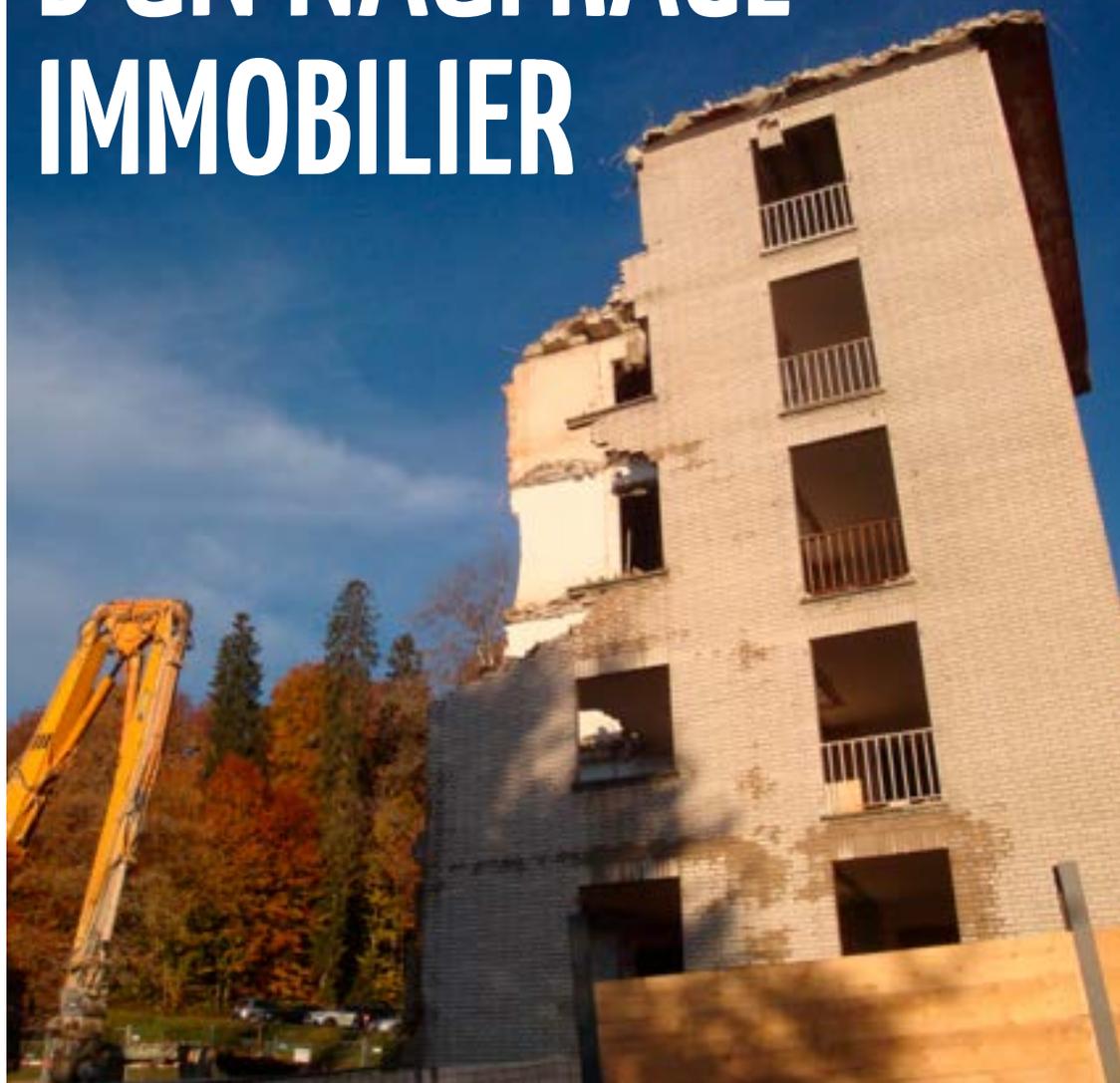
MENSUEL

immobilier.ch

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie

La Chaux-de-Fonds

LA FIN D'UN NAUFRAGE IMMOBILIER



Une barre d'immeubles construite en 1954 dans la cité horlogère menaçait de s'effondrer. Longtemps négligée, elle vient d'être démolie pour faire place nette à un projet prometteur. **8-11**

E-paper

La première édition neuchâteloise est lancée **3**

Actualité

Une voie verte entre La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel **4-7**



Commerce

Dans sa cave du XVI^e siècle, le vin est une mélodie **20-23**



La Chaux-de-Fonds

LA FIN
D'UN NAUFRAGE
IMMOBILIER

Une barre d'immeubles construite en 1954, négligée pendant des décennies, vient d'être démolie à La Chaux-de-Fonds. Le nouveau propriétaire a fait table rase pour solder le passé et reconstruire plus beau qu'avant.



Une partie de la structure reposait sur un terrain instable constitué de matériaux de remblai mal compactés. LDD

Un désastre immobilier semble en voie de trouver une issue heureuse. Avant de se réjouir, il convient tout de même de relever le côté extraordinaire, douloureusement symbolique et, disons-le, révoltant, des circonstances qui ont conduit à ce naufrage à La Chaux-de-Fonds. Dès le début des années 1950, le quartier des Forges s'était développé à l'ouest de la ville dans une sorte d'euphorie. On y construisit rapidement de grands immeubles pour loger une population es-

sentiellement ouvrière happée par l'essor de l'industrie horlogère. Ce quartier populaire, surnommé avec un brin de suffisance par les locaux «quartier cervelas», n'en représentait pas moins, malgré la minceur des façades, l'accès au confort, c'est-à-dire au chauffage central, aux salles de bains et WC intérieurs.

Terrain instable

La métropole horlogère projetait dans ce quartier nouveau l'image de son dynamisme et de sa modernité. L'immeuble

de quatre étages Bois-Noir 1 à 13, fort bien situé au nord de ce quartier, en bordure de forêt, bientôt à proximité du lycée Blaise-Cendrars, et, dans le prolongement de la rue, proche de l'emblématique «Building» (construit entre 1954 et 1955, alors plus grand bâtiment locatif du pays), n'avait apparemment rien d'un parent pauvre. Avec ses sept entrées distribuées sur quelque 100 mètres, et ses murs de brique grise bien visibles, façon Lego, il n'avait pas piètre allure. Pourtant, l'immeuble a assez vite perdu de sa superbe.

«Un immeuble pareillement négligé, je n'avais jamais rien vu de tel!»

Patrice Pasquier,
directeur commercial de l'agence
neuchâteloise de Naef Immobilier

Deux entrées, aux numéros 5 et 7, ont même présenté des signes inquiétants, la structure reposant sur un terrain instable constitué de matériaux de remblai mal compactés et ravinés par des eaux souterraines venues du vallon supérieur.

Trois mois pour déguerpir

Les années passant, les locataires se succédant, la situation est devenue intolérable. Des loyers très bas étaient pratiqués (530 francs pour un 3,5 pièces), mais l'entretien voisinait le zéro malgré

les admonestations de la commune. Finalement, en avril 2021, à la suite d'une expertise, la Ville de La Chaux-de-Fonds n'a pas eu d'autre choix, pour des raisons de sécurité, que d'ordonner l'évacuation du bâtiment dans un délai de trois mois. Une quarantaine de ménages ont été contraints de décamper. Avec le soutien actif de la commune, tous ont trouvé à se reloger dans de bonnes conditions, souvent dans des immeubles propriété de la ville, avec toutefois des loyers, certes raisonnables, mais plus élevés.



Une pelle mécanique géante a biffé en vingt-cinq jours une bâtisse inscrite dans le paysage depuis près de septante ans. LDD

Des promoteurs successifs ont finalement produit ce cauchemar immobilier à force de ne rien entreprendre d'autre que d'encaisser des loyers. Le dernier propriétaire en date, un homme d'affaires saint-gallois sans scrupules, qui possédait cinq immeubles dans le canton de Neuchâtel (dont trois à La Chaux-de-Fonds), a été arrêté en mai dernier en Ukraine et devrait être extradé en Suisse.

Un sauveur aux enchères

Vendue aux enchères pour 1,5 million de francs le 25 juin dernier, la barre d'immeubles a finalement trouvé un acquéreur susceptible de sortir de cette ornière. Tenu de démolir au moins les numéros 5 et 7, l'acheteur a fait un choix plus radical. «Un immeuble pareillement négligé, je n'avais jamais rien vu de tel!» s'exclame Patrice Pasquier, directeur commercial de l'agence neuchâteloise de Naef Im-

mobilier, qui a beaucoup roulé sa bosse dans cet univers. Mais il relève aussi la fragilité initiale du bâtiment, construit rapidement avec des matériaux bon marché. Probablement pas le seul dans ce quartier, mais sûrement le plus négligé. Le choix a été vite fait: tout démolir, et vite, avant de construire plus beau qu'avant. Le maître d'œuvre se félicite de la bonne collaboration avec la Ville, qui a facilité les démarches pour obtenir le permis de démolir. Il a fallu commencer par une tâche ingrate, soit l'expulsion, avec intervention policière, du dernier locataire qui refusait de quitter les lieux.

Démolition spectaculaire

Entamée en septembre par des travaux préparatifs de démontage et de récupération (cuisines, salles de bains, fenêtres, etc.), la déconstruction à proprement parler a été rondement menée, entre le lundi

4 octobre et le vendredi 29 octobre. Munie d'un bras armé d'une croqueuse à béton et d'un grappin pour récupérer les gravats, une pelle mécanique géante a biffé en vingt-cinq jours une bâtisse inscrite dans le paysage depuis près de septante ans. Pour modérer poussières et pollution atmosphérique, un brumisateuse aspergeait le bras destructeur en permanence. Une vingtaine d'hommes, employés de l'entreprise Vonarx, ont accompli cette besogne à la perfection. Au fil des jours, une odeur de maison éventrée envahissait les narines des spectateurs ahuris par l'ampleur de cet effondrement contrôlé. En sept décennies, tant de familles, d'individus, d'enfants confinés dans ces chambres soudain offertes aux regards, ouvertes en plein ciel, brisées, arrachées. Tant de vies, d'histoires entre ces murs. Tant de souvenirs ressurgis.

Jean-Bernard Vuillème

UN PROJET PROMETTEUR

Naef Immobilier va investir quelque 25 millions de francs pour reconstruire plus beau qu'avant. Sans compter le 1,5 million de francs des enchères et le bon million englouti dans la démolition. Pas question de remettre une barre d'immeuble, formule aujourd'hui peu attrayante, affirme Patrice Pasquier, directeur commercial de l'agence neuchâteloise de Naef Immobilier. L'idée d'une tour a d'abord surgi, vite abandonnée en raison de procédures plus longues et de coûts plus importants. Le choix s'est fixé sur la construction d'un immeuble à

toit plat, comptant entre quatre et huit étages. Le promoteur pense pouvoir rentabiliser son investissement tout en proposant des loyers raisonnables, de l'ordre de 1600 francs pour un 4 pièces et 1000 francs pour un 2 pièces, charges comprises. Le projet comporte entre 70 et 95 appartements.

Mais il n'y aura pas que des appartements en location. Cette dernière devrait représenter 60% de l'offre, 40% de la surface construite étant dévolue à la PPE. Naef Immobilier a déjà trouvé un partenaire investisseur (sans révéler son nom) pour la partie locative du projet.

Trois bureaux d'architectes neuchâtelois ont été conviés à un concours, en mode mandat d'étude parallèle, avec un cahier des charges relativement contraignant. Le promoteur ne voulant pas d'une barre d'immeubles et la réglementation communale du quartier imposant de bâtir en contigu, le défi paraît intéressant à la relever. Le jury sera composé d'un représentant du promoteur, d'un autre de la Ville de La Chaux-de-Fonds et de professionnels extérieurs au canton. Calendrier: permis de construire à fin 2022 et construction achevée en 2025. **JBV**



Spirale aux oiseaux

Une œuvre occupait la façade est, totalement borgne, de la barre d'immeubles disparue. Découpée dans le métal, elle représentait de manière stylisée un envol d'oiseaux. Pendant près de septante ans, cette sculpture a fait partie du paysage, sans être particulièrement regardée, ni admirée, mais la Ville de La Chaux-de-Fonds l'a jugée digne de protection.

Parmi les contraintes dictées au démolisseur, figurait l'obligation de la récupérer et d'en prendre soin. Naef Immobilier s'y est pliée diligemment. L'œuvre a été descellée du mur sans l'endommager, démontée et stockée. L'agence la trouve probablement à son goût: elle envisage de la réinstaller sur la construction nouvelle. Unique et improbable survivante d'un désastre immobilier, l'œuvre établirait ainsi un lien symbolique entre les aléas du passé et les promesses du présent. Son nouveau propriétaire l'a baptisée «Spirale aux oiseaux» et il envisage de placer tout son projet sous cette identité.

Pour l'heure, malgré ses recherches, le Service de l'urbanisme de La Chaux-de-Fonds indique qu'il n'est pas parvenu à débusquer le nom de l'auteur. Etrange destin d'une œuvre anonyme à la fois survivante et ressuscitée. **JBV**