



## RAPPORT D'ESTIMATION

14 Novembre 2023

BIENS-FONDS N° 6597

ROUTE DE BELLEVUE 32, 32A – LE LOCLE

# TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	1
	Mandat	1
	Objet	1
	Visite des lieux	1
	Source des informations	1
2.	Caractéristiques du terrain	2
	Registre foncier	2
	Description du terrain	3
	Zone d'aménagement	3
	Potentiel constructible	4
	Sites pollués	4
3.	Caractéristiques de l'objet	6
	Valeur fiscale	6
	Assurance bâtiment	6
	Evolution du bâtiment	6
	Dépréciation et obsolescence de l'objet	7
4.	Détermination de la valeur de l'objet	7
	Méthodologie de l'expertise	7
	Calcul des volumes et surfaces existants	8
	Calcul des frais de construction à neuf	12
	Calcul de la valeur de rendement dynamique scenario 1 : conserver les bâtiments actuels et la même affectation.	13
	Calcul de la valeur de rendement dynamique scenario 2 : conserver le bâtiment actuel au sud de la parcelle et le transformer en affectation de logements locatifs, démolir les immeubles au nord.	17
3.	Conclusions et valeur vénale	22
4.	Validité de l'estimation et réserves	23
	Annexes	25
	Dossier Photos	25
	Extrait du registre foncier relatif au bien-fonds 6597	29

# TABLE DES MATIÈRES

Police d'assurance ECAP et procès-verbaux d'estimation _____	31
Estimation cadastrale _____	38
Fiche de recensement architectural _____	39
Plan d'aménagement _____	41
Plan cadastral _____	42

---

# 1. Introduction

## MANDAT

L'office des faillites du canton de Neuchâtel représenté par M. Ludovic Eberhard, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale du bien-fonds No 6597 du cadastre du Locle, propriété de l'entreprise Faude & Huguenin SA.

## OBJET

Il s'agit d'un bien-fonds construit avec des immeubles de type industriel/artisanal, situé à la route de Bellevue 32 et 32a au Locle. Ensemble industriel construit par étapes à partir de 1899, d'abord le bâtiment principal au sud continuant vers le nord avec deux autres bâtiments.

## VISITE DES LIEUX

Nombreuses visites du bien-fonds entre les mois de juin et septembre 2023.

## SOURCES DES INFORMATIONS

Le mandant a remis les documents suivants :

- Copies des polices d'assurance ECAP du bâtiment
- Extrait du registre foncier relatif au bien-fonds daté du 05.05.2023
- Estimation cadastrale
- Investigation historique selon Osites par le bureau CSD.

Autres sources d'informations :

- Visite des lieux
- Plans cadastraux et d'affectation du géoportail cantonal

## 2. Caractéristiques du terrain

### REGISTRE FONCIER

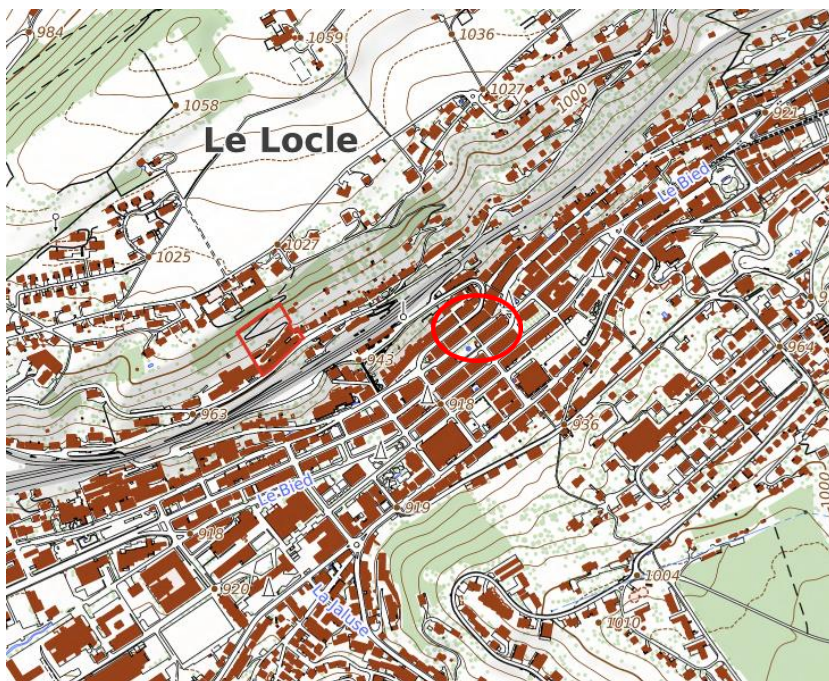
Commune :	Le Locle
Cadastre :	RF Cantonal
Bien-fonds :	6597
Surface du terrain :	7'456 m <sup>2</sup>
Bâtiments :	No. de construction 2303 (bâtiment principal au sud relié à une deuxième halle au nord) No. de construction 2304 (entrepôt au nord) Accès, place
Servitudes :	Diverses inscriptions concernant des droits de passage, des canalisations, des conduites d'eau, des plantations et des rapports aux voisins.
Annotations :	Profit de cases libres
Mentions :	Accessoires immobiliers et inscription de la faillite.

### COMMENTAIRES

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière négative sur le bien-fonds, il s'agit notamment de passages et de rapports de voisinage, la plupart des inscriptions sont très anciennes.

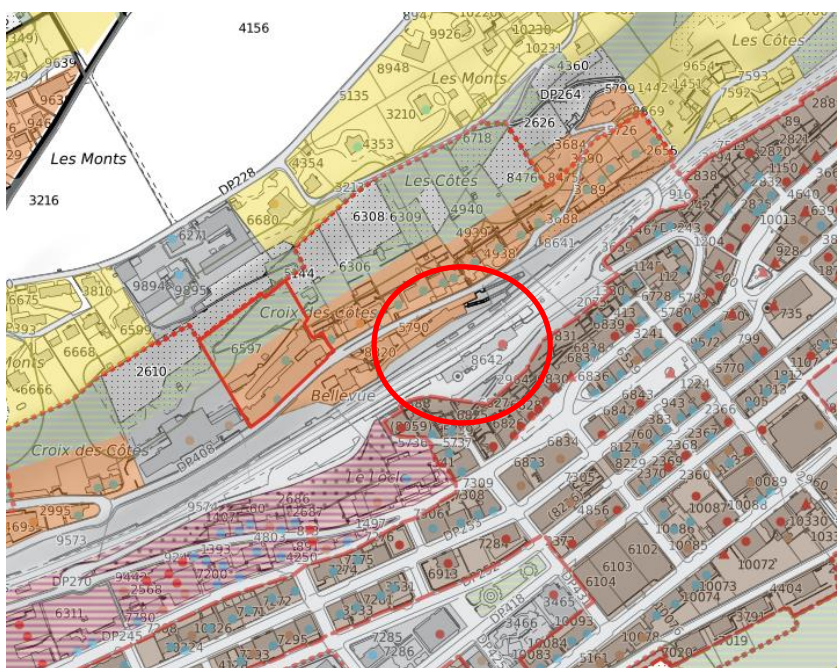
## DESCRIPTION DU TERRAIN

Région : Localisation du bien-fonds sur le plan topographique :



## ZONE D'AMÉNAGEMENT

Zone : Le bien-fonds se trouve partiellement en zone d'habitation à moyenne densité et en zone de verdure non constructible au nord.



## POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Une partie de la parcelle se trouve dans la zone d'habitation à moyenne densité I (ZHMD 1), selon le règlement d'aménagement en vigueur (édition de novembre 2015), cette zone est caractérisée par des immeubles de hauteur moyenne de trois à cinq étages, elle est destinée à l'habitation collective, ainsi qu'à l'habitat individuel groupé, y compris les maisons terrasses. Les activités non gênantes pour le voisinage sont autorisées.

La contiguïté existante entre les anciens bâtiments est acquise, même en cas de démolition. L'indice d'utilisation du sol permis pour un nouveau bâtiment est de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> au minimum et de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> au maximum. Le taux d'occupation du sol est 25 % au maximum et l'indice d'espaces verts est de 30 % au minimum. La hauteur moyenne de corniche est de 14 m et la hauteur au faîte maximale permis est de 17 m.

La partie du bien-fonds affectée en ZHMD 1 est de 4'165 m<sup>2</sup> et la partie en zone non constructible est de 3'291 m<sup>2</sup>.

Les immeubles existants sur le bien-fonds ont une occupation du sol d'environ 2'150 m<sup>2</sup> et plus de 5'500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, c'est-à-dire que les droits à bâtir sont complètement utilisés, même au-delà des droits à bâtir du règlement actuellement en vigueur. Cette information nous confirme que la valeur optimale de cet objet passe par un scénario dans lequel le volume construit existant est conservé (au moins partiellement).

À signaler également que les immeubles de ce bien-fonds se trouvent dans le périmètre de la zone centrale du site culturel UNESCO urbanisme horloger et qu'ils ont été recensés le 31.01.1992 et évalués en note 6 - 2<sup>ème</sup> catégorie. Bâtiments typiques ou pittoresques immeubles neutres ou banals : ni qualités remarquables, ni défauts gênants ; dont la situation n'améliore, ni ne préterite le site. Des travaux de rénovation importants seront probablement autorisés par l'office de protection de patrimoine.

## SITES POLLUÉS

Le bien-fonds sujet de cette expertise est inscrit au cadastre des sites pollués du Canton de Neuchâtel : CANEPO No 6436-E-0266. **Le site est recensé comme site pollué nécessitant une investigation afin de déterminer s'il requiert une surveillance ou un assainissement.** Il s'agit d'un site industriel en exploitation depuis 1899 et les activités déterminantes sont la frappe et la gravure de médailles.

L'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués demande qu'une investigation préalable des sites nécessitant une investigation soit effectuée dans un délai approprié ; cette opération comprend généralement une investigation historique et une investigation

technique. Celles-ci permettent d'identifier les données nécessaires pour apprécier les besoins de surveillance et d'assainissement (art. 8) et de les évaluer du point de vue de la mise en danger de l'environnement (estimation de la mise en danger). Dans ce contexte, l'autorité compétente, à savoir, le Service de l'énergie et de l'environnement (SENE), a déjà mandaté le bureau CSD ingénieurs SA pour la réalisation de l'investigation historique.

Les résultats de l'investigation historique sont les suivants :

1. Le risque d'atteinte des eaux souterraines est jugé comme élevé
2. Le risque d'atteinte des eaux superficielles est jugé comme faible mais ne peut pas être exclu
3. Pour les sols, le risque d'atteinte est considéré comme faible à moyen
4. Pour l'air, le risque d'atteinte est considéré comme faible à moyen
5. Recommandation de procéder à l'investigation technique

Au moment de la rédaction de ce rapport, le bureau CSD Ingénieurs est en train de réaliser l'investigation technique. Les premiers résultats de l'analyse de l'investigation technique montrent que le sol et les matériaux solides du sous-sol sont marqués par la présence de polluants (hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)), cuivre, cadmium, substances perfluorées (PFAS) au droit de certains sondages et à des concentrations variables. La teneur en HAP dans les matériaux solides est élevée au droit d'un sondage. Elle dépasse les valeurs limites de l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) pour une élimination en décharge de type E. Les analyses de l'air interstitiel du sous-sol montrent également la présence généralisée de tétrachloréthane (PER) et de trichloréthylène (TRI) ainsi que plus ponctuellement la présence de chloroforme, de toluène et d'hydrocarbures C5-C10. Des analyses d'eau souterraine à l'aval du site seront réalisées afin de déterminer l'atteinte sur la qualité de celle-ci.

- ➔ À ce stade de la procédure, il n'est pas possible d'articuler un chiffre pour les éventuelles suites d'investigation ni de chiffrer les coûts d'un éventuel assainissement.
- ➔ Dans tous les cas, lors de travaux sur ce site, des conditions concernant l'évacuation et gestion de déchets seront émises par l'autorité de surveillance.

### 3. Caractéristiques de l'objet

#### VALEUR FISCALE

Selon l'extrait du registre immobilier :

Immeuble No.	<b>6597.53</b>
Date dernière évaluation	31.12.2007
Estimation cadastrale	<b>fr. 1 663 000</b>

#### ASSURANCE BÂTIMENT

Selon la police ECAP, la valeur d'assurance des bâtiments est la suivante :

Bâtiment No	<b>41685 - Fabrique</b>
Police Assurance No	59213 -1 / 8
Année dernière estimation	09.07.2020
Volume Total:	m3 16 779
Valeur :	<b>fr. 6 355 120</b>

Bâtiment No	<b>41683 - Entrepôt</b>
Police Assurance No	28807 - 1 /10
Année dernière estimation	09.07.2020
Volume Total:	m3 1 161
Valeur :	<b>fr. 488 650</b>

Bâtiment No	<b>6736 - Réduit de jardin</b>
Police Assurance No	5430 -1 / 10
Année dernière estimation	09.07.2020
Volume Total:	m3 85
Valeur :	<b>fr. 29 750</b>

<b>TOTAL VALEUR BATIMENTS:</b>	<b>fr. 6 873 520</b>
--------------------------------	----------------------

#### EVOLUTION DU BÂTIMENT

Selon les plans consultés par l'expert auprès des archives de la ville, la construction du premier immeuble date de 1899. Ensuite, en 1905, agrandissement vers l'ouest et le sud (avant-corps inférieur) et construction d'une seconde aile vers le haut de la pente. Cette dernière aile est agrandie à l'est en 1917. Ensuite, d'autres agrandissements ont lieu en

1945-47, en 1981, en 2004 et en 2006 (création de l'accès livraison). La dernière intervention est l'installation de la chaudière en 2020.

## DEPRECIATION ET OBSOLESCENCE DE L'OBJET

L'expert procède à déterminer l'âge économique du bâtiment, pour ensuite calculer la dépréciation ou dévalorisation comme suit :

Bâtiment No <b>41685 - Bellevue 32 Sud et Bellevue 32a Nord Et 41683 Entrepôt</b>	
Durée de vie totale	150 ans
Coût à neuf fr.	7 638 251
Taux d'intérêt de base	5.00%

Partie de la construction	Part	Coûts	Durée de vie	Âge constaté *	Durée vie restante	Dépréciation
Gros œuvre 1	40%	3 055 301	150	100	50	264 583
Façades	20%	1 527 650	40	30	10	840 195
Fenêtres/portes	5%	381 913	40	30	10	210 049
Toiture	5%	381 913	40	40	0	381 913
Installations	15%	1 145 738	40	10	30	119 296
Aménagements	13%	992 973	35	30	5	730 422
Aménag. extérieurs	2%	152 765	25	10	15	40 259
<b>Dépréciation du bâtiment</b>	<b>100%</b>	<b>7 638 251</b>				<b>fr. 2 586 717</b>

\* Certains éléments de construction ont été rénovés seulement dans certaines parties de l'immeuble donc il s'agit de l'âge moyen.

Le présent rapport n'est pas une expertise technique de l'immeuble et l'expert ne se prononce pas ni sur l'état, ni sur la statique de la structure porteuse du bâtiment.

## 4. Détermination de la valeur de l'objet

### METHODOLOGIE DE L'EXPERTISE

Il s'agit d'un immeuble particulier, car il a été conçu pour une exploitation orientée uniquement sur les besoins d'un seul utilisateur (fabrique médailles).

Il est très peu probable de trouver un acquéreur qui utilisera les locaux avec une affectation similaire et occupant entièrement le site. Dans ce sens et afin de pouvoir déterminer une valeur optimale de cet objet, l'expert considère deux scénarios :

1. Conserver les immeubles actuels mais les considérer comme un objet avec diverses affectations et plusieurs locataires. Afin de déterminer la valeur vénale de cet objet, il faut faire une analyse du point de vue du rendement possible d'obtenir. Cependant, dans ce scénario, il faut prévoir la réalisation de travaux importants de rattrapage d'entretien, de rénovation et d'adaptation du bâtiment à une ou plusieurs activités différentes.






2. Étant donné qu'une grande partie du bien-fonds est affecté en zone d'habitation à moyenne densité, étudier un scénario pour transformer les bâtiments actuels dans un objet de rendement pour des logements locatifs.
- Il faut aussi rappeler que la pollution du site (voir pages 4-5), joue un rôle très important dans la détermination de la valeur de cet objet, mais l'expert en tiendra compte plus tard lors de l'élaboration de conclusions du rapport.

Partant, l'expert considère que l'objet devrait s'orienter sur le rendement et sa valeur immobilière reposera sur le potentiel de rendements locatifs futurs. Sa valeur se détermine au regard de la valeur de rendement, cette dernière résulte des rendements usuels sur le marché et des taux de capitalisation applicables. Pour ce faire, l'expert calculera une valeur de rendement dynamique par la méthode DCF (Discounted Cash-Flow) pour chaque scénario décrit ci-dessus, dans laquelle il est possible d'intégrer les travaux importants à faire.

#### CALCUL DE VOLUMES ET SURFACES EXISTANTES

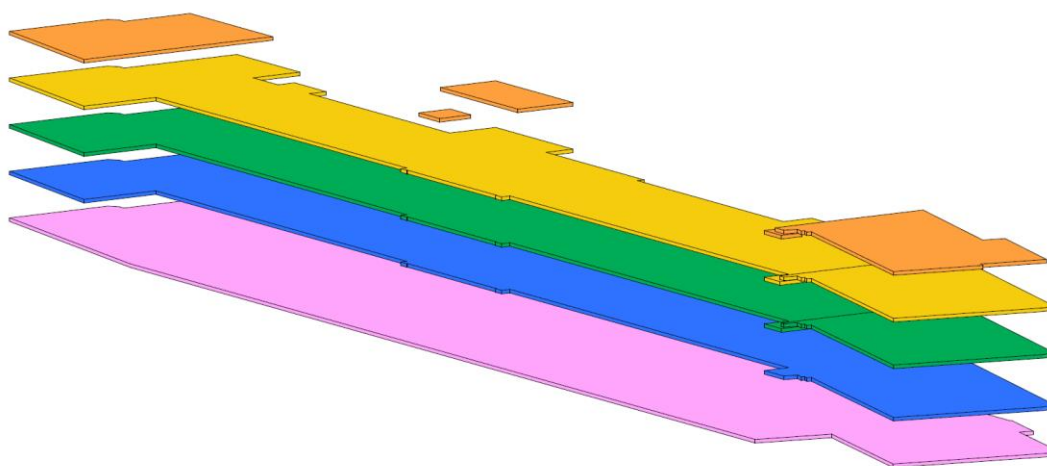
L'expert a consulté les archives de la ville du Locle afin de se procurer les plans. Il y a beaucoup d'informations isolées à disposition ; interventions partielles ou ponctuelles sur l'objet, mais pas vraiment de plans complets de volumes existants. Pour les calculs de ce rapport, l'expert se base d'une part sur les procès-verbaux d'estimation de l'ECAP (voir annexes), mais aussi sur un relevé sommaire réalisé sur place, dont voici un extrait de résultats :

SURFACES BRUTES DE PLANCHER






Teinte	Etage	Surface en m <sup>2</sup>
	Combles	285 m <sup>2</sup>
	Etage 2	892 m <sup>2</sup>
	Etage 1	861 m <sup>2</sup>
	Rez-de-chaussée	862 m <sup>2</sup>
	Sous-sol	1008 m <sup>2</sup>



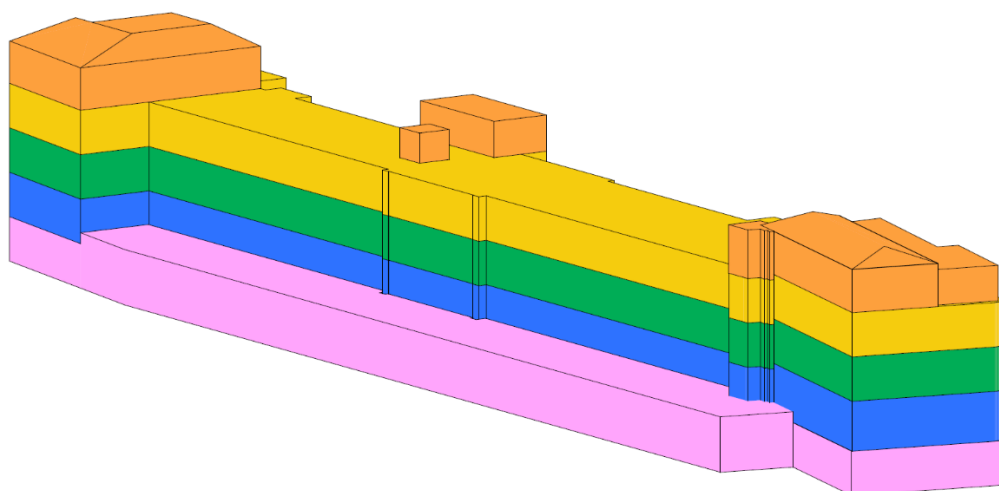
**3907 m<sup>2</sup>**







### VOLUME BÂTI

Teinte	Etage	Volume en m <sup>3</sup>
	Combles	987 m <sup>3</sup>
	Etage 2	2897 m <sup>3</sup>
	Etage 1	2799 m <sup>3</sup>
	Rez-de-chaussée	2872 m <sup>3</sup>
	Sous-sol	3596 m <sup>3</sup>

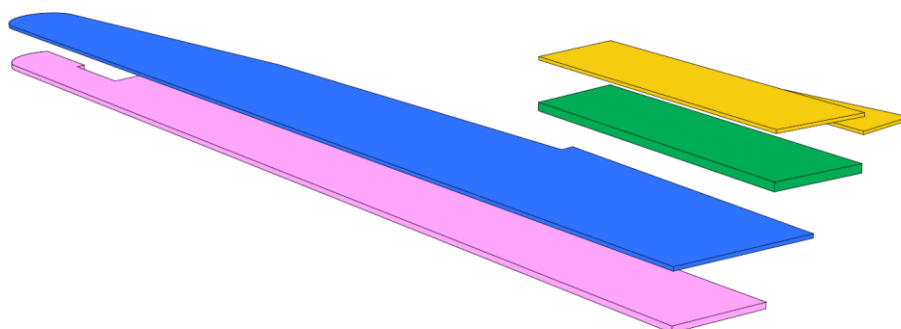
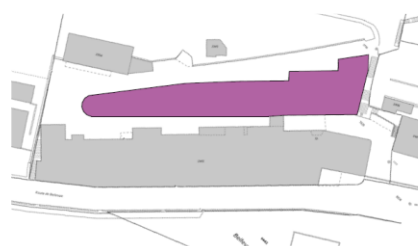
**13151 m<sup>3</sup>**





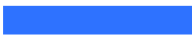

### SURFACES BRUTES DE PLANCHER

Teinte	Etage	Surface en m <sup>2</sup>
	Etage 2	155 m <sup>2</sup>
	Etage 1	125 m <sup>2</sup>
	Rez-supérieur	664 m <sup>2</sup>
	Rez-inférieur	452 m <sup>2</sup>

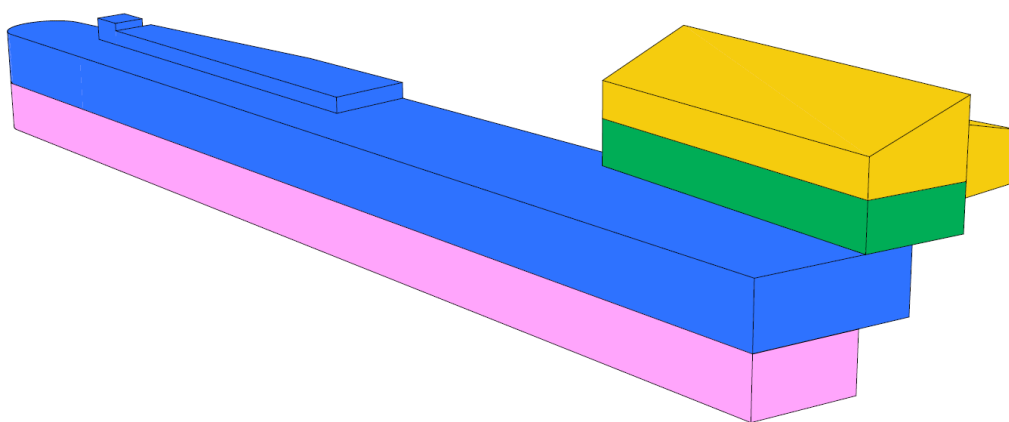
**1396 m<sup>2</sup>**




### VOLUME BÂTI

Teinte	Etage	Volume en m <sup>3</sup>
	Etage 2	525 m <sup>3</sup>
	Etage 1	351 m <sup>3</sup>
	Rez-supérieur	2694 m <sup>3</sup>
	Rez-inférieur	1612 m <sup>3</sup>

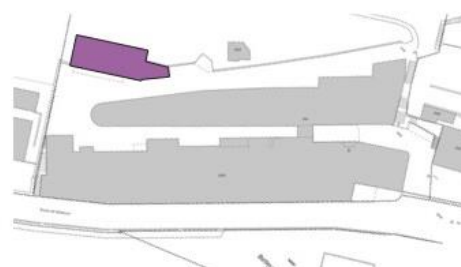
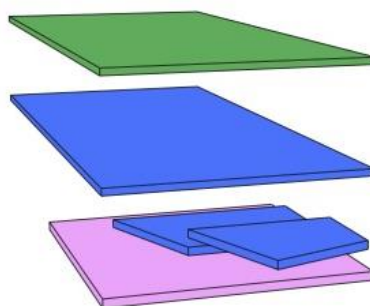
**5182 m<sup>3</sup>**






### SURFACES BRUTES DE PLANCHER

Teinte	Etage	Surface en m <sup>2</sup>
	Etage 1	136 m <sup>2</sup>
	Rez-de-chaussée	157 m <sup>2</sup>
	Sous-sol	65 m <sup>2</sup>

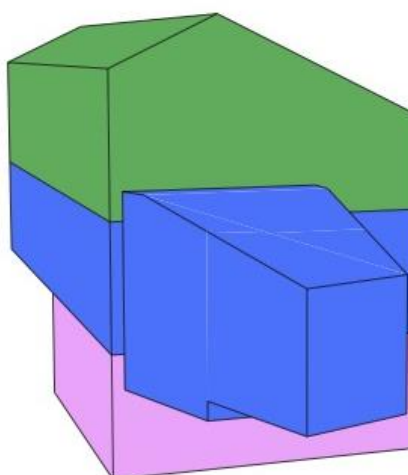
**358 m<sup>2</sup>**



## VOLUME BÂTI

Teinte	Étage	Volume en m <sup>3</sup>
	Étage 1	510 m <sup>3</sup>
	Rez-de-chaussée	508 m <sup>3</sup>
	Sous-sol	193 m <sup>3</sup>

**1211 m<sup>3</sup>**



## CALCUL DES FRAIS DE CONSTRUCTION A NEUF

Dans un premier temps, l'expert calculera la valeur à neuf des constructions actuelles, elle servira comme référence et comme contrôle pour le calcul des taux (provisions pour travaux lourds).

Pour le calcul de la valeur intrinsèque présentée ci-dessous, l'expert a tenu compte des postulats suivants :

- Volumes et surfaces calculés ci-dessus
- Coût de construction moyen à neuf des locaux du bâtiment Sud : 400 Fr/m<sup>3</sup>
- Coût de construction moyen à neuf des locaux du bâtiment Nord : 350 Fr/m<sup>3</sup>
- Coût de construction à neuf des aménagements des zones vertes : 10 Fr/m<sup>2</sup>
- Coût de construction à neuf des aménagements pour les zones de circulation, parcage : 80 Fr/m<sup>2</sup>

Voici le résumé des calculs pour la valeur à neuf du bâtiment :

Bien-Fonds No		6597 Le Locle			
Bâtiment No		41685 - Bellevue 32 Sud et Bellevue 32a Nord Et 41683 Entrepôt			
CFC 2 - 4	Bâtiment		m3 ou m2	Fr / m3 - m2	Coût à neuf
		Bâtiment Bellevue 32 (Sud) corps Ouest	1853	400	fr. 741 200
		Bâtiment Bellevue 32 (Sud) corps centre	8108	400	fr. 3 243 200
		Bâtiment Bellevue 32 (Sud) corps Est	1671	400	fr. 668 400
		Bâtiment Bellevue 32a (Nord)	5147	350	fr. 1 801 450
		Bâtiment annexe (Nord)	1161	350	fr. 406 350
		Zone verte, talus	3961	10	fr. 39 610
		Zones de circulation et parcage entre les bâtiments	1342	80	fr. 107 360
				fr. 7 007 570	
5	Frais secondaires (9%)			fr. 630 681	
<b>Valeur à neuf des bâtiments</b>				<b>fr. 7 638 251</b>	

Comme mentionné précédemment, il 's'agit d'une valeur de référence pour contrôle et aussi comme base de calcul pour l'annuité à tenir en compte pour la provision de travaux lourds. Le montant à retenir pour les CFC 2 à 4 est de : Fr. 7'007'570.

#### CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT DYNAMIQUE SCENARIO 1 : CONSERVER LES BÂTIMENTS ACTUELS ET LA MÊME AFFECTATION

Dans ce scénario, l'hypothèse est de garder les bâtiments actuellement construits sur la parcelle mais en les considérant comme un objet avec diverses affectations et plusieurs locataires. Afin de calculer la valeur de rendement de cet objet, il faut pouvoir tenir compte de travaux de rénovation/adaptation/entretien à réaliser pour pouvoir atteindre un état locatif proche du marché et durable.

Le présent rapport n'est pas une expertise technique de l'immeuble et l'expert n'a qu'une connaissance sommaire des locaux. Cette situation ne permet pas à l'expert de se prononcer sur l'état réel des bâtiments. Cependant, il est possible de prendre des hypothèses afin de chiffrer un scénario dans lequel l'immeuble sud est loué principalement en affectation bureaux/administrative et les bâtiments nord en affectation ateliers, stockage.

L'expert chiffre les travaux à réaliser, principalement au bâtiment sud, pour la remise en location de surfaces :

- Diverses démolitions et probable désamiantage
- Création d'une nouvelle cage d'escalier
- Rénovation de la toiture et changement partiel de fenêtres dans le corps central du bâtiment
- Diverses adaptations installations électriques et de la distribution de chaleur, remise en état/création de blocs sanitaires
- Travaux de plâtrerie, peinture et rénovation de sols dans les 3 étages administratifs à louer

Le résumé du chiffrage est le suivant :

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>CHF 220 000</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>CHF 1 070 000</b>
<u>21</u>	<u>Gros œuvre 1</u>	50 000	
<u>22</u>	<u>Gros œuvre 2</u>	280 000	
<u>23</u>	<u>Installations électriques</u>	118 000	
<u>24</u>	<u>Chauffage, ventilation, conditionn.d'air(inst.)</u>	65 000	
<u>25</u>	<u>Installations sanitaires</u>	60 000	
<u>26</u>	<u>Installations de transport</u>	-	
<u>27</u>	<u>Aménagements intérieurs 1</u>	220 000	
<u>28</u>	<u>Aménagements intérieurs 2</u>	270 000	
	<b>Frais secondaires, honoraires</b>		<b>CHF 181 000</b>
			<b>CHF 1 471 000</b>

Pour calculer la valeur de rendement de l'immeuble, l'expert doit déterminer un état locatif durable en se basant sur un loyer de marché théorique et sur une analyse du marché actuel de la région. Étant donné la difficulté à établir les futures affectations et l'utilisation de toutes les surfaces existantes dans les immeubles, l'expert prend des hypothèses conservatrices quant aux surfaces louables et les prix de location, voici le résumé de l'état locatif retenu :

Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Etat locatif durable retenu par l'expert		
		prix/mois	Loyer annuel net	Fr./m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment Bellevue 32 (Sud)</b>				
Surface bureaux/administrative sur 3 étages aile Est	150	1 500	18 000	120
Surface bureaux/administrative sur 3 étages aile Ouest	450	4 125	49 500	110
Surface bureaux/administratives sur 3 étages corp central	1950	11 375	136 500	70
Ateliers, entrepôts rez-inférieur	1200	2 000	24 000	20
<b>Bâtiment Bellevue 32a (Nord)</b>				
Ateliers, entrepôts rez + étage	1110	1 850	22 200	20
	4860	20 850	fr. 250 200	
<b>Total</b>			<b>fr. 250 200</b>	

Reprenant ces calculs de travaux à faire et l'état locatif, la méthode DCF (Discounted Cash-Flow) permettra de créer un scénario plausible et de calculer la valeur de rendement. Le scénario prévu est le suivant :

- Année 1 (2024) : Réalisation des travaux chiffrés ci-dessus. Pas de hausse de loyer car le loyer cible est déjà introduit.
- Années 1 à 6 (2024 à 2030) : Taux de vacance élevé à cause de la réalisation de travaux et de la mise en location. Arrivée progressive de nouveaux locataires et ensuite taux de vacance constant.

Pour le calcul présenté à la page suivante, l'expert reprend les hypothèses et les postulats suivants :

#### **Paramètres de calcul**

Revenu locatif (sans charges)	250 200
Progression des revenus	0.10%
Progression des dépenses	0.50%
TH de référence pour la hausse travaux	1.00%
Frais d'entretien	8.0%
Charges d'exploitation	8.0%

#### **Analyse taux d'actualisation**

Taux d'actualisation de base pondéré	4.25%
--------------------------------------	-------

#### **Calcul de la provision pour travaux lourds(CAPEX):**

Nbre d'année jusqu'aux prochains travaux :	0
Part du CFC 2 [%] :	30%
A charge du propriétaire [%] :	100
Pour rappel CFC2 [CHF]:	7 007 570
Taux de capitalisation net :	4.25%
Part à rénover	<b>2 102 271</b>
Annuité	<b>35 945</b>

Voici le résumé des calculs pour valeur de rendement dynamique par la méthode DCF (Discounted Cash-Flow) :



## CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT DYNAMIQUE SCENARIO 2 : CONSERVER LE BÂTIMENT ACTUEL AU SUD DE LA PARCELLE ET LE TRANSFORMER EN AFFECTATION LOGEMENTS LOCATIFS, DÉMOLIR LES IMMEUBLES AU NORD.

Dans ce scénario, l'hypothèse est de garder le bâtiment actuellement construit au sud de la parcelle pour le réaffecter en logements locatifs. Les immeubles au nord seraient démolis afin de créer une zone d'agrément au profit exclusif des locataires :



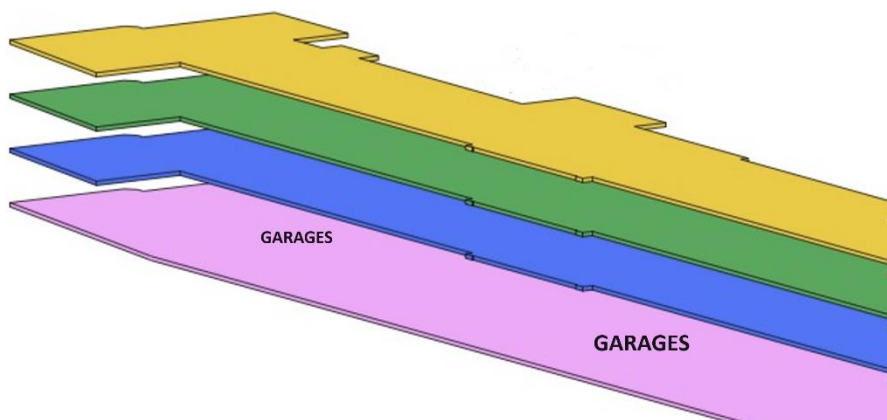
Dans ce scénario les travaux sont conséquents, l'expert estime les travaux à réaliser en prenant un nombre important d'hypothèses comme suit :

- Démolitions intérieures au bâtiment sud, démolitions complètes des bâtiments au nord et provisions pour le désamiantage y relatif.
- Créations/adaptations de 4 nouvelles cages d'escalier et ascenseurs
- Rénovation de l'enveloppe du bâtiment (toiture, façades, fenêtres)
- Création/adaptation d'installations électriques, de la distribution de chaleur et les installations sanitaires pour les 24 appartements.
- Aménagements intérieurs d'appartements et zones communes
- Aménagement extérieur, zone d'agrément au nord

Le résumé du chiffrage est le suivant :

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>CHF 490 000</b>
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>CHF 3 530 000</b>
<u>21</u>	<u>Gros œuvre 1</u>	820 000
<u>22</u>	<u>Gros œuvre 2</u>	710 000
<u>23</u>	<u>Installations électriques</u>	250 000
<u>24</u>	<u>Chauffage, ventilation, conditionn.d'air(inst.)</u>	161 000
<u>25</u>	<u>Installations sanitaires</u>	732 000
<u>26</u>	<u>Installations de transport</u>	160 000
<u>27</u>	<u>Aménagements intérieurs 1</u>	220 000
<u>28</u>	<u>Aménagements intérieurs 2</u>	468 000
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	96 000
<b>Frais secondaires, honoraires</b>		<b>CHF 577 000</b>
		<b>CHF 4 693 000</b>

Pour calculer la valeur de rendement de l'immeuble, l'expert doit déterminer un état locatif durable en se basant sur les loyers de marché théoriques et sur une analyse du marché actuel de la région. L'expert doit prendre des hypothèses également concernant les surfaces locatives. Les trois plateaux supérieurs deviendraient des logements, 8 logements par plateaux et environ 1'900 m<sup>2</sup> de surface locative. Le rez-inférieur actuel pourrait être utilisé comme garages selon le schéma ci-dessous :



L'expert prend des hypothèses conservatrices quant aux surfaces louables et les prix de location, voici le résumé de l'état locatif retenu :

Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Etat locatif durable retenu par l'expert		
		prix/mois	Loyer annuel net	Fr./m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment Bellevue 32 (Sud)</b>				
Appartements (8) 2 <sup>ème</sup> étage	656	1 025	98 430	150
Appartements (8) 1 <sup>er</sup> étage	630	951	91 328	145
Appartements (8) Rez	633	891	85 489	135
Garages	20	80	19 200	
	1919		fr. 294 447	
<b>Total</b>			<b>fr. 294 447</b>	

La méthode DCF (Discounted Cash-Flow) permet de créer un scénario plausible et de calculer la valeur de rendement tenant compte des hypothèses pour la réalisation de travaux et de l'état locatif mentionnés ci-dessus. Le scénario prévu est le suivant :

- Années 1 -2(2024 et 2025) : Réalisation de travaux pour la transformation du bâtiment sud en immeuble locatif. Pas de revenu locatif pendant ces deux ans.
- Années 3 à 5 (2026 à 2028) : Taux de vacance élevé à cause de la réalisation de travaux et de la mise en location. Arrivée progressive de nouveaux locataires, ensuite taux de vacance constant.

Pour le calcul présenté à la page suivante, l'expert reprend les hypothèses et postulats suivants :

#### Paramètres de calcul

Revenu locatif (sans charges)	294 447
Progression des revenus	0.10%
Progression des dépenses	0.50%
TH de référence pour la hausse travaux	1.00%
Frais d'entretien	7.0%
Charges d'exploitation	7.0%

#### Analyse taux d'actualisation

Taux d'actualisation de base pondéré	3.80%
--------------------------------------	-------

### Calcul de la provision pour travaux lourds(CAPEX):

Nbre d'année jusqu'aux prochains travaux :	0
Part du CFC 2 [%] :	30%
A charge du propriétaire [%] :	100
Pour rappel CFC2 [CHF]:	4 693 000
Taux de capitalisation net :	3.80%
Part à rénover	<b>1 407 900</b>
Annuité	<b>25 953</b>

Voici le résumé des calculs pour valeur de rendement dynamique par la méthode DCF (Discounted Cash-Flow) :



### 3. Conclusions et valeur vénale

Comme mentionné précédemment, Il s'agit d'un immeuble particulier car il a été conçu pour une exploitation orientée uniquement sur les besoins d'un seul utilisateur (fabrique de médailles). Trouver un acquéreur qui utilisera les locaux avec une affectation similaire et occupant entièrement le site est très peu probable. L'expert considère alors que la valeur optimale de cet objet passe par orienter l'immeuble vers le rendement, donc deux hypothèses principales se présentent : garder les immeubles actuels et faire des travaux afin d'accueillir diverses affectations et/ou plusieurs locataires ; ou réaliser un projet de construction pour accueillir un immeuble de rendement aménageant des logements étant donné l'affectation en vigueur selon le règlement d'aménagement urbain. Dans ces deux scénarios, l'expert a dû prendre passablement d'hypothèses. Bien entendu, une variation de ces hypothèses ou une prise de risques plus ou moins importante de la part d'un acquéreur fera varier considérablement cette valeur.

À ceci nous devons additionner la problématique importante de la pollution présente dans le bien-fonds. Comme mentionné en page 4 du présent rapport, actuellement il n'est malheureusement pas possible d'articuler un montant d'investissement pour un éventuel assainissement du site, ceci est en cours d'être établi par le service de l'énergie du canton (SENE). Il faut rappeler qu'étant donné que le bien-fonds est inscrit au cadastre des sites pollués, tout transfert de propriété devra être validé par le SENE.

Les valeurs vénales trouvées pour les deux scénarios décrits ci-dessus se trouvent entre Fr. 720'000 et Fr. 1'000'000, sans tenir compte de la pollution. Si nous prenons l'hypothèse d'investir Fr. 500'000 pour dépolluer le site, la valeur vénale du scénario de garder les immeubles actuels descend à Fr. 850'000 et celle de la variante de faire de logements descend à environ Fr. 200'000. L'expert ne peut pas se prononcer par rapport à un montant d'assainissement pour la dépollution et ce montant est indiqué juste à titre hypothétique.

Le scénario de garder les bâtiments existants, les dépolluer et ensuite les assainir pour les mettre en location tout en gardant des affectations industrielles, dépôt, bureaux ou administratives, semble très risqué et ambitieux, bien que les hypothèses d'état locatif prises par l'expert soient assez conservatrices.

L'expert se permet de signaler que le scénario de faire des logements possède un potentiel intéressant étant donné l'emplacement de l'immeuble. D'autres variantes de ce scénario, comme la réalisation d'appartements encadrés, construire un plus grand nombre d'appartements ou faire de la PPE seraient aussi intéressantes et pourraient

produire une augmentation de minimum 10% de l'état locatif ou du rendement possible de cet objet.

Si nous faisons un calcul rapide d'une valeur vénale qui tient compte du 10% d'augmentation de l'état locatif retenu en page 18 et gardant un montant de Fr. 500'000 pour l'éventuel assainissement de la pollution, la valeur vénale de cet objet serait de Fr. 730'000. En conclusion, à l'avis de l'expert, le scénario de créer des logements est la base pour trouver la valeur vénale optimale de cet objet.

L'absence d'une prise de position du SENE concernant le besoin d'assainissement ou de la surveillance du site et la méconnaissance d'un éventuel montant d'investissement pour cette rubrique, rendent impossible de déterminer une valeur vénale du bien-fonds 6597 du cadastre du Locle sans prendre des hypothèses.

Au vu des calculs présentés dans les pages précédentes et les hypothèses prises, l'expert retient une valeur vénale arrondie de l'objet de :

<b>Valeur vénale arrondie biens-fonds N° 6597 du Locle</b>	<b>fr. 700 000</b>
--	--------------------

## 4. Validité de l'estimation et réserves

- La valeur marchande ou vénale est le montant estimé pour lequel une valeur immobilière devrait être échangée le jour de l'estimation entre un aliénateur prêt à vendre et un acquéreur prêt à acheter après une période de commercialisation adaptée, dans une transaction commerciale habituelle, dans le cadre de laquelle chaque partie agit en connaissance de cause avec circonspection et sans contrainte (RICS).
- Le présent rapport est exclusivement destiné au mandant désigné dans le chapitre d'introduction, il ne peut servir de base de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté. L'auteur de ce rapport exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.

- Le présent rapport est basé sur les documents remis par le mandant, le propriétaire et auprès des diverses instances privées ou publiques, l'expert présume que toutes ces données sont correctes et complètes, sans pouvoir garantir leur exactitude et déclinant toute responsabilité pour les erreurs engendrées sur le contenu du présent rapport.
- Le présent rapport n'est pas une expertise technique exhaustive de l'immeuble, les immeubles objets de ce rapport sont supposés avoir été construits en conformité avec les exigences légales en vigueur. Il n'est possible ni de vérifier ni de juger de l'état des éléments de construction et des installations qui sont cachés, qui ne sont pas visibles ou pas accessibles.
- La présente estimation est valable un an à compter de sa date de réalisation, sous réserve d'une évolution normale du marché immobilier régional ou de changements du cadre légal.
- Toute reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de l'expert.

Fait à Auvernier, le 14 novembre 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sergio Plata', written over a light blue circular stamp.

**Sergio Plata**

Ingénieur Civil

Expert en estimations immobilières breveté

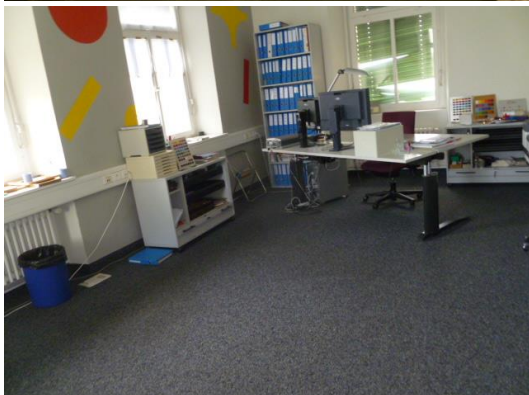
# Annexes

## DOSSIER PHOTOS









## EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER RELATIF AU BIEN-FONDS 6597

### Extrait du RF

#### Propriétaire(s)

FAUDE & HUGUENIN SA (Société anonyme), siège à Le Locle, IDE CHE-101.033.681

#### Cadastre de Le Locle - RF CANTONAL

#### Bien-fonds N° 6597

(six cinq neuf sept)

Plan folio 208, Croix des Côtes

7'456 m<sup>2</sup> jardin (3'961 m<sup>2</sup>), accès, place (1'342 m<sup>2</sup>), route, chemin (1 m<sup>2</sup>)

usine N° de construction 2303, Route de Bellevue 32, 32A (1'972 m<sup>2</sup>)

entrepôt N° de construction 2304 (158 m<sup>2</sup>)

remise N° de construction 2305 (22 m<sup>2</sup>)

Provenance: 6597

N° de mutation 523, 05.07.2012 Réq. 523

#### Mode(s) d'acquisition(s)

Fusion 20.09.2002 Réq. 624, Modification de la raison sociale 20.09.2002 Réq. 625, Modification de la raison sociale 20.09.2002 Réq. 627, Fusion 20.09.2002 Réq. 626A, Modification de la raison sociale 15.01.2014 Réq. 29

#### Mention(s)

1083 Accessoires immobiliers  
10.05.1955 Réq. 51

5387 Faillite  
17.11.2022 Réq. 566

#### Annotation(s)

52.2008 Profit des cases libres Cédule au porteur N° 52.2008  
31.10.2008 Réq. 795

#### Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

Ch. et D. Passage à pied  
FS/FD: No 6599, 8821, 9894, FS: No 6305, 6306, 6307, FD: No 5144, 6680, 8822  
03.12.1981 Réq. 309, 10.02.1998 Réq. 98

1388 Ch. et D. Passage à pied et pour tous véhicules  
FS: No 6305, 6306, 6307, 8821, FD: No 5144  
03.12.1981 Réq. 309, 10.02.1998 Réq. 98

1391 D. Limite fictive de gabarits  
FS: No 9894  
03.12.1981 Réq. 309

1393 D. Conduite d'eau  
FS: No 6680, 9894, 9895  
03.12.1981 Réq. 309, 10.02.1998 Réq. 98

1394 D. Maintien des plantations et du mur existant  
FS: No 9894  
03.12.1981 Réq. 309

1395 Ch. et D. Maintien réciproque des arbres de haute futaie  
FS/FD: No 6597, 9894, 9895  
03.12.1981 Réq. 309

8391 L'hôpital du Locle, bien-fonds 2610 folio 137 s'engage à ne pas installer de pavillon d'isolement de maladies contagieuses à l'Est de sa propriété bien-fonds 2610, soit à une distance de cinquante mètres de la limite Ouest des 6597, 9894 (anciens 6303, 4051). Par contre, le 2610 réserve ses droits sur les filons d'eau qui alimentent sa source et qui pourraient se trouver sur les articles 6597, 9894 (anciens 4051, 6303). Acte reçu N. SANDOZ, notaire  
25.04.1898 Réq. 425

8394 Chambre d'eau selon plan cadastral  
01.11.1864 Réq. 1

8395 Conduite d'eau selon plan cadastral  
01.11.1864 Réq. 1

8397 Droit pour le propriétaire du présent article de s'approprier l'eau de la source jaillissant sur la partie Sud de l'article 6680  
23.05.1921 Réq. 164

398 Les frais d'entretien de la barrière à l'Est du présent article seront supportés de moitié par chacun des articles 6597 d'une part et 5144 et 6304 d'autre part  
28.05.1932 Réq. 90

8399 L'article 8821 est grevé au profit du présent article d'un droit d'accès à l'orifice du canal de dépôt des balayures, ainsi que d'un droit de stationnement pour automobiles sur l'ancienne subdivision 215  
28.05.1932 Réq. 90

8400 Grevé (pour la partie provenant du 4597) au profit des articles 5144, 8821, 8822 du droit pour ces derniers de laisser subsister les conduites d'arrivée et d'écoulement d'eau  
30.12.1946 Réq. 337

#### **Gage(s) immobilier(s)**

rang 1

CHF 1'500'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro zéro zéro 00/100

Cédule au porteur N° 52.2008

Créancier P: AARGAUISCHE KANTONALBANK IDE CHE-105.845.287, siège à Aarau

Constituant(s) du gage: FAUDE & HUGUENIN SA IDE CHE-101.033.681, siège à Le Locle

Taux d'intérêt maximum 8 %


Avec profit des cases libres

31.10.2008 Réq. 795

*Art. 103 ORF: L'inscription de l'ayant droit d'une cédule hypothécaire sur papier ou d'une hypothèque ne déploie pas les effets attachés au registre foncier.*

**Cet extrait ne peut pas être utilisé comme extrait officiel du registre foncier.**  
ACN/EberhardL, 05.05.2023

POLICE D'ASSURANCE ECAP ET PROCES VERBAUX D'ESTIMATION



**ECAP**  
1810

Neuchâtel  
Etablissement cantonal  
d'assurance et de prévention

**Police d'assurance**  
Neuchâtel, le 22 novembre 2022

Faude & Huguenin SA  
Route de Bellevue 32  
Case postale 496  
2400 Le Locle

**Police N° 59213- 1 / 8**

Page 1 sur 3

---

**Propriétaire**

00.50.53.17.05 Faude & Huguenin SA, Route de Bellevue 32, Case postale 496, 2400 Le Locle

---


**Bâtiment assuré**

**Numéro d'objet** : 41685 - Fabrique de médailles avec traitement de surfaces  
**Adresse** : Le Locle, Route de Bellevue 32-32 a  
**Année construction** : 1902  
**Date estimation** : 9 juillet 2020  
**N° bien-fonds** : 6597 / Le Locle  
**Type de valeur** : Valeur à neuf  
**Volume total** : 16'779.00 m3  
**Valeur assurance totale** : CHF 6'355'120.00 ( indice = 118 )

---

**Prime annuelle**

Classe de risque lié à la construction		Massif	
Classe de risque lié à l'usage		C : Elevé	
Somme d'assurance		6'355'120.00	
<b>Éléments de facturation</b>			
	<b>Taux</b>		<b>Montant (CHF)</b>
Prime de base	0.250‰		1'588.78
Prime de risque brute	0.350‰	2'224.29	
Prime de risque nette			2'224.29
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			3'813.07
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			190.65
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.180‰		1'143.92
<b>Total Fabrique de médailles avec traitement de surfaces</b>			<b>5'147.64</b>
<b>Total annuel</b>			<b>5'147.64</b>



Membre de l'AECA  
www.vkg.ch

ECAP  
Etablissement cantonal  
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4  
Case postale  
2002 Neuchâtel

T +41 32 889 62 22  
ecap@ne.ch  
www.ecap-ne.ch



Neuchâtel  
Etablissement cantonal  
d'assurance et de prévention

## Police d'assurance

Neuchâtel, le 22 novembre 2022

Faude & Huguenin SA  
Route de Bellevue 32  
Case postale 496  
2400 Le Locle

Police N° 28807- 1 / 10

Page 1 sur 2

### Propriétaire

00.50.53.17.05 Faude & Huguenin SA, Route de Bellevue 32, Case postale 496, 2400 Le Locle

### Bâtiment assuré

Numéro d'objet : 41683 - Entrepôt et stockage liquides  
Adresse : Le Locle, Route de Bellevue 32  
Année construction : 1918  
Date estimation : 9 juillet 2020  
N° bien-fonds : 6597 / Le Locle  
Type de valeur : Valeur à neuf  
Volume total : 1'161.00 m3  
Valeur assurance totale : CHF 488'650.00 ( indice = 118 )

### Prime annuelle

Éléments de facturation		Taux	Montant (CHF)
Classe de risque lié à la construction		Intermédiaire	
Classe de risque lié à l'usage		B : Modéré	
Somme d'assurance		488'650.00	
Prime de base	0.250‰		122.16
Prime de risque brute	0.300‰	146.60	
Prime de risque nette			146.60
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			268.76
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			13.44
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.180‰		87.96
<b>Total Entrepôt et stockage liquides</b>			<b>370.16</b>
<b>Total annuel</b>			<b>370.15</b>

### Aménagements assurés

Ventilation du local solvants  
Quai Sud  
Couvert Sud  
Barrières sur accès Est

### Aménagements non assurés

Les aménagements assurés/non assurés ci-dessus complètent les conditions générales.

## Police d'assurance

Neuchâtel, le 22 novembre 2022

Faude & Huguenin SA  
Route de Bellevue 32  
Case postale 496  
2400 Le Locle

Police N° 5430- 1 / 10

Page 1 sur 2

### Propriétaire

00.50.53.17.05 Faude & Huguenin SA, Route de Bellevue 32, Case postale 496, 2400 Le Locle

### Bâtiment assuré

Numéro d'objet : 6736 - Réduit de jardin  
Adresse : Le Locle, Route de Bellevue 32 a  
Année construction : 1902  
Date estimation : 9 juillet 2020  
N° bien-fonds : 6597 / Le Locle  
Type de valeur : Valeur à neuf  
Volume total : 85.00 m<sup>3</sup>  
Valeur assurance totale : CHF 29'750.00 ( indice = 118 )

### Prime annuelle

		Non massif	
Classe de risque lié à la construction		A : Faible	
Classe de risque lié à l'usage			
Somme d'assurance		29'750.00	
Éléments de facturation		Taux	Montant (CHF)
Prime de base		0.250‰	7.44
Prime de risque brute		0.400‰	11.90
Prime de risque nette			11.90
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			19.34
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			0.97
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages		0.180‰	5.36
<b>Total Réduit de jardin</b>			<b>25.67</b>
<b>Total annuel</b>			<b>25.66</b>

Propriétaire(s)	
00.50.53.17.05	Faude & Huguenin SA, Route de Bellevue 32, Case postale 496, 2400 Le Locle, Prof. 032.930.52.45 E-mail daniel.pecorelli@huguenin.ch

Bâtiment assuré				
Origine	: Décision de l'ECAP	Date édition PV	: 14 août 2020	
N° bâtiment	: 41683 - 6	Estimateur principal	: Jacques Kaiser	
N° EGID	: 0	" secondaire	: Denis Bongini	
Classement interne	: 53-5106	Police	: 28807-1/9	
Adresse bâtiment	: Le Locle, Route de Bellevue 32			
Usage	: 510 - Stockage prod.peu combustibles			
Précision usage	: Entrepôt et stockage liquides			
Motif d'estimation	: Réestimation			
Commune	: Le Locle	Cadastre	: Le Locle	
Année construction	: 1918	N° art. cadastral	: 6597	
Protection historique	:	Coordonnées	: 547.242 - 212.099	
Type de valeur assurée	Somme assurée	m3	Prix au m3	Dépréciation (%)
Valeur à neuf	CHF 488'650.00	1'161	420.89	0.00
(Base 1992 = 100.00) Indice ECAP actuel = 118				

Risque construction	Intermédiaire	Risque usage	B
---------------------	---------------	--------------	---

Situation	
Mitoyens	: Sans objet

Équipements compris dans la valeur assurée

Combustibilité ( Tarif 2020 )	
Toiture (m2)	: incombustible (100-80%)
Façades (enveloppes m2)	: incombustible (100-80%)
Structures porteuses (horizontales et verticales m2)	: incombustible (<80-50%)

Risques accrus	
Mitoyenneté	: Sans objet
Compartimentage coupe-feu	: Sans objet
Risque accru d'incendie	: Non
Dangers dommages EN apparents	: Non
Non-respect des prescriptions IN	: Respect

Mesures de protection incendie	
Paratonnerre	: Non
Détection automatique reliée	: Sans objet
Extinction Sprinklers reliée	: Sans objet
Demande contrôle prévention	: Non

Rubriques d'estimation							
Section	Prix au m <sup>2</sup>	E-O	N-S	Surf.	Haut.	Volume m <sup>3</sup>	Valeur (CHF)
Sous-sol Est	350.00					183	64'050.00
+ Ancienne citerne		8.60	7.60	65.36	2.60	183	
Rez, étage et combles	430.00					920	395'600.00
+ Stockage huile et divers		17.80	7.60	135.28	6.80	920	
Annexe Est	500.00					58	29'000.00
+ Local sous rampe accès Est		6.00	3.60	21.60	2.70	58	

Éléments avec plus-value	
Désignation	Valeur (CHF)
Total éléments avec plus-value	0.00

Objet(s) moyennant convention particulière	
Désignation	Valeur (CHF)
Total convention particulière	0.00

<b>Total valeur à neuf</b>	<b>488'650.00</b>
----------------------------	-------------------

Dépréciations		
Désignation	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
Total des dépréciations		0.00

Aménagements assurés	Aménagements non assurés
Ventilation du local solvants Quai Sud Couvert Sud Barrières sur accès Est	

Les aménagements assurés/non assurés ci-dessus complètent les conditions générales.

Spécificités

Observations	
Date de la visite	: 09.07.2020 00:00
Visité avec	: M. Guillaume Alain 079 / 957.11.57
Date du contrat	: 09.07.2020
Observations estimateur	:

Propriétaire(s)	
00.50.53.17.05	Faude & Huguenin SA, Route de Bellevue 32, Case postale 496, 2400 Le Locle, Prof. 032.930.52.45 E-mail daniel.pecorelli@huguenin.ch

Bâtiment assuré				
Origine	: Décision de l'ECAP	Date édition PV	: 14 août 2020	
N° bâtiment	: 41685 - 6	Estimateur principal	: Jacques Kaiser	
N° EGID	: 1475638	" secondaire	: Denis Bongini	
Classement interne	: 53-3710	Police	: 59213-1/7	
Adresse bâtiment	: Le Locle, Route de Bellevue 32-32 a			
Usage	: 700 - Mat. synthétiques, raffinerie			
Précision usage	: Fabrique de médailles avec traitement de surfaces			
Motif d'estimation	: Réestimation			
Commune	: Le Locle	Cadastre	: Le Locle	
Année construction	: 1902	N° art. cadastral	: 6597	
Protection historique	:	Coordonnées	: 547.242 - 212.099	
Type de valeur assurée	Somme assurée	m3	Prix au m3	Dépréciation (%)
Valeur à neuf	CHF 6'355'120.00	16'779	378.75	0.00
(Base 1992 = 100.00) Indice ECAP actuel = 118				

Risque construction	Massif	Risque usage	C
---------------------	--------	--------------	---

Situation	
Mitoyens	: Sans objet

Équipements compris dans la valeur assurée	
Chauffage	: Principal : Gaz

Combustibilité ( Tarif 2020 )	
Toiture (m2)	: incombustible (100-80%)
Façades (enveloppes m2)	: incombustible (100-80%)
Structures porteuses (horizontales et verticales m2)	: incombustible (100-80%)

Risques accrus	
Mitoyenneté	: Sans objet
Compartimentage coupe-feu	: Sans objet
Risque accru d'incendie	: Non
Dangers dommages EN apparents	: Non
Non-respect des prescriptions IN	: Respect

Mesures de protection incendie	
Paratonnerre	: Non
Détection automatique reliée	: Oui - 2020
Extinction Sprinklers reliée	: Oui - 2020
Demande contrôle prévention	: Non

Rubriques d'estimation							
Section	Prix au m²	E-O	N-S	Surf.	Haut.	Volume m³	Valeur (CHF)
<b>Bâtiment Bellevue 32 Sud : corps Ouest</b>	<b>400.00</b>					<b>1'853</b>	<b>741'200.00</b>
+ Rez inférieur : bureaux		9.50	5.50	52.25	3.30	172	
+ Rez supérieur, 2 étages et toiture : bureaux		9.40	5.40	50.76	13.10	665	
+ .		7.90	6.00	47.40	13.10	621	
+ Surcombles : archives, dépôt		9.40	5.40	50.76	1.50	76	
+ .		7.90	6.00	47.40	1.50	71	
+ Rez supérieur et 2 étages Annexe Nord-Ouest : vestiaires		6.50	4.10	26.65	9.30	248	
<b>Bâtiment Bellevue 32 : corps Centre</b>	<b>390.00</b>					<b>8'108</b>	<b>3'162'120.00</b>
+ Sous-sol : chaufferie, technique		9.70	4.00	39.80	3.10	120	
+ Surprofondeur		7.30	5.00	36.50	0.80	29	
+ Nord Rez supérieur et 2 étages : ateliers, bureaux, sanitaires		65.50	9.10	596.05	10.20	6,080	
+ Est Rez inférieur et supérieur, 2 étages et toiture : ateliers		14.20	5.40	76.68	15.60	1,196	
+ Est Rez supérieur, 2 étages et combles ( métal )		16.30	4.50	73.35	8.50	623	
+ Passerelle Nord : liaison avec 32a		3.80	3.00	11.40	3.00	34	
+ Surélévation : ascenseur sur toit		2.30	2.20	5.06	5.10	26	
<b>Bâtiment Bellevue 32 : corps Centre</b>	<b>420.00</b>					<b>1'671</b>	<b>701'820.00</b>
+ Sud Ouest : Rez inférieur : ateliers		63.50	5.00	317.50	4.40	1,397	
+ Sud Est : Rez inférieur : ateliers		14.00	3.50	49.00	5.60	274	
+ .		0.00	0.00	0.00	0.00	0	
<b>Bâtiment Bellevue 32a Nord</b>	<b>340.00</b>					<b>5'147</b>	<b>1'749'980.00</b>
+ Rez : ateliers, stockages		74.00	5.50	407.00	4.20	1,709	
+ Etage : ateliers, stockages		74.00	9.50	703.00	3.60	2,531	
+ Annexe toiture Nord Est : dépôt		16.00	6.20	99.20	6.40	635	
+ Annexe Nord Est : dépôt		8.30	3.50	29.05	3.80	110	
+ .		4.40	6.70	29.48	5.50	162	

Éléments avec plus-value	
Désignation	Valeur (CHF)
<b>Total éléments avec plus-value</b>	<b>0.00</b>

Objet(s) moyennant convention particulière	
Désignation	Valeur (CHF)
<b>Total convention particulière</b>	<b>0.00</b>

<b>Total valeur à neuf</b>	<b>6'355'120.00</b>
----------------------------	---------------------

## ESTIMATION CADASTRALE

**Immeuble No '6597.53'**  
**Date: 17.05.2023, Edition 17.05.2023**

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 6597  
 Cadastre: Le Locle

### Détail du ou des propriétaires

FAUDE & HUGUENIN SA EN LIQUIDATION (part de propriété: 1/1, imposition: 100.0000%, 25.11.1981)

### Extrait du registre immobilier

Désignation: CROIX DES COTES, ROUTE DE BELLEVUE 32, 32A .  
 Catégorie d'immeuble: BAT DESTINE A L'INDUSTRIE MOYENNE  
 Natures d'immeuble :  
 Surface totale 7456 m<sup>2</sup>  
 usine, PLAN 208 (1972 m<sup>2</sup>, 12791 m<sup>2</sup>)  
 entrepôt, PLAN 208 (158 m<sup>2</sup>, 5118 m<sup>2</sup>)  
 remise, PLAN 208 (22 m<sup>2</sup>)  
 jardin, PLAN 208 (3961 m<sup>2</sup>)  
 accès, place, PLAN 208 (1342 m<sup>2</sup>)  
 route, chemin, PLAN 208 (1 m<sup>2</sup>)

EC totale: Fr. 1 663 000  
 Date de la dernière évaluation : 31.12.2007

La Chaux-de-Fonds, le 17.05.2023  
 Office des impôts immobiliers et de succession


**(1287/M) FAUDE & HUGUENIN SA EN LIQUIDATION**  
**P/ OFFICE DES FAILLITES, RUE DE L'EPERVIER 4, 2053 CERNIER**  
**Date: 17.05.2023, Edition 17.05.2023**

Immeuble	Valeur	Quota EC	Valeur supportée	Commune	Total par commune
6597.53	1,663,000.00	100.0000	1,663,000	78	1,663,000
<b>Total</b>					<b>1,663,000</b>

FICHE DE RECENSEMENT ARCHITECTURAL

Recensement architectural du canton de Neuchâtel

<b>LE LOCLE</b>		<b>53-824</b>
		ZAL 12-37
<b>ADRESSE</b>	Rue Bellevue 32	
<b>COMMUNE</b>	Le Locle	
<b>LIEU-DIT</b>	Faude & Huguenin, Huguenin médailleurs,	
<b>COORDONNEES</b>	2547218 / 1212060	
<b>N° PARC. CAD.</b>	6597	

<p><b>TYPE DE BATIMENT</b> fabrique</p> <p><b>DESCRIPTION</b> Historique: 1899: construction d'ateliers de décoration de boîtes et de fabrication de médailles pour les frères Fritz et Albert Huguenin. 1905-1906: agrandissement par Maspoli frères vers l'ouest et le sud (avant-corps inférieur) et construction d'une seconde aile vers le haut de la pente (53/12-38). 1917: cette aile est agrandie à l'est par Oesch &amp; Rossier Description/Intérêts: Ensemble composée de deux éléments de tête ("terminaisons monumentales" évoquant des maisons locatives avec leurs toit brisé à combles mansardés) encadrant une halle longitudinale à toit plat. Cette articulation d'un corps central enserré par deux ailes en ressaut permet de visualiser la hiérarchie des fonctions, tout en mélangeant les registres et les images: résidentielle et industrielle. Adossé à la pente, un des intérêts de l'ensemble est sans conteste son implantation dans et accentuant la courbure de la rue. Expression maîtrisée d'architecture industrielle: soubassement individualisé par la texture rustique, ouverture maximale et rythmique du fenestrage, transparence utile, mixité des matériaux mis en oeuvre (calcaire et briques ciment), jumelage "traditionnel" des bureaux et de la fabrique, l'ensemble qui participe au caractère bien particulier du quartier, marque une emprise importante dans le paysage urbain caractérisé ici comme en d'autres endroits (aux Billodes notamment) par son aspect composite, résultant de la juxtaposition d'éléments très variés (maisons locatives, complexes industriels constitués par étapes). Implanté dans la courbure de la route de Bellevue, l'ensemble s'inscrit dans l'évolution architecturale commencée au début des années 1890, lorsque le creux de la vallée et les coteaux commencèrent à se couvrir de fabriques qui allaient modeler l'image du site aussi profondément que les hôtels-palaces le firent dans les stations touristiques (voir aussi compléments photographiques de la fiche 53/12-1) (RACN 1992-01-31)</p>	 <p>© CPAN La note RACN concerne tout l'objet, pas uniquement la partie représentée sur cette image</p>
	<b>MESURES CANTONALES DE PROTECTION</b>
	<b>MIS SOUS PROTECTION LE</b>
	<b>MIS A L'INVENTAIRE LE</b>
	<b>PARTIES CONCERNEES</b> (sans spécification: bâtiment complet)
	<b>MENTIONS ET SERVITUDES</b>

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE NEUCHATEL (RACN)				
DATE	TYPE	RECENSEUR	VALEUR	DATE EVALUATION
31.01.1992	RACN ZAL	N. Maillard	6	03.03.1992

## Recensement architectural du canton de Neuchâtel

<b>LE LOCLE</b>		<b>53-825</b>
<b>ADRESSE</b>	Rue Bellevue 32a	ZAL 12-38
<b>COMMUNE</b>	Le Locle	
<b>LIEU-DIT</b>		
<b>COORDONNEES</b>	2547225 / 1212094	
<b>N° PARC. CAD.</b>	6597	

<p><b>TYPE DE BATIMENT</b> fabrique</p> <p><b>DESCRIPTION</b> Historique 1899: construction d'ateliers de décoration de boîtes et de fabrication de médailles pour les frères Fritz et Albert Huguennin. 1905-1906: agrandissement par Maspoli frères vers l'ouest et le sud (avant-corps inférieur) et construction d'une seconde aile vers le haut de la pente (53/12-38). 1917: cette aile est agrandie à l'est par Oesch &amp; Rossier Description/Intérêts Bâtiment consistant en une halle longitudinale à toit plat qui complète au nord-ouest l'ensemble industriel constitué par étapes à partir de 1899; il ne présente aucune qualité architecturale particulière. (RACN, 1992-01-31)</p>	<p>Pas de photo disponible pour ce bâtiment</p> <hr/> <p><b>MESURES CANTONALES DE PROTECTION</b></p> <hr/> <p><b>MIS SOUS PROTECTION LE</b></p> <hr/> <p><b>MIS A L'INVENTAIRE LE</b></p> <hr/> <p><b>PARTIES CONCERNEES</b> (sans spécification: bâtiment complet)</p> <hr/> <p><b>MENTIONS ET SERVITUDES</b></p>
--	--

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE NEUCHATEL (RACN)				
DATE	TYPE	RECESEUR	VALEUR	DATE EVALUATION
31.01.1992	RACN ZAL	N. Maillard	6	03.03.1992

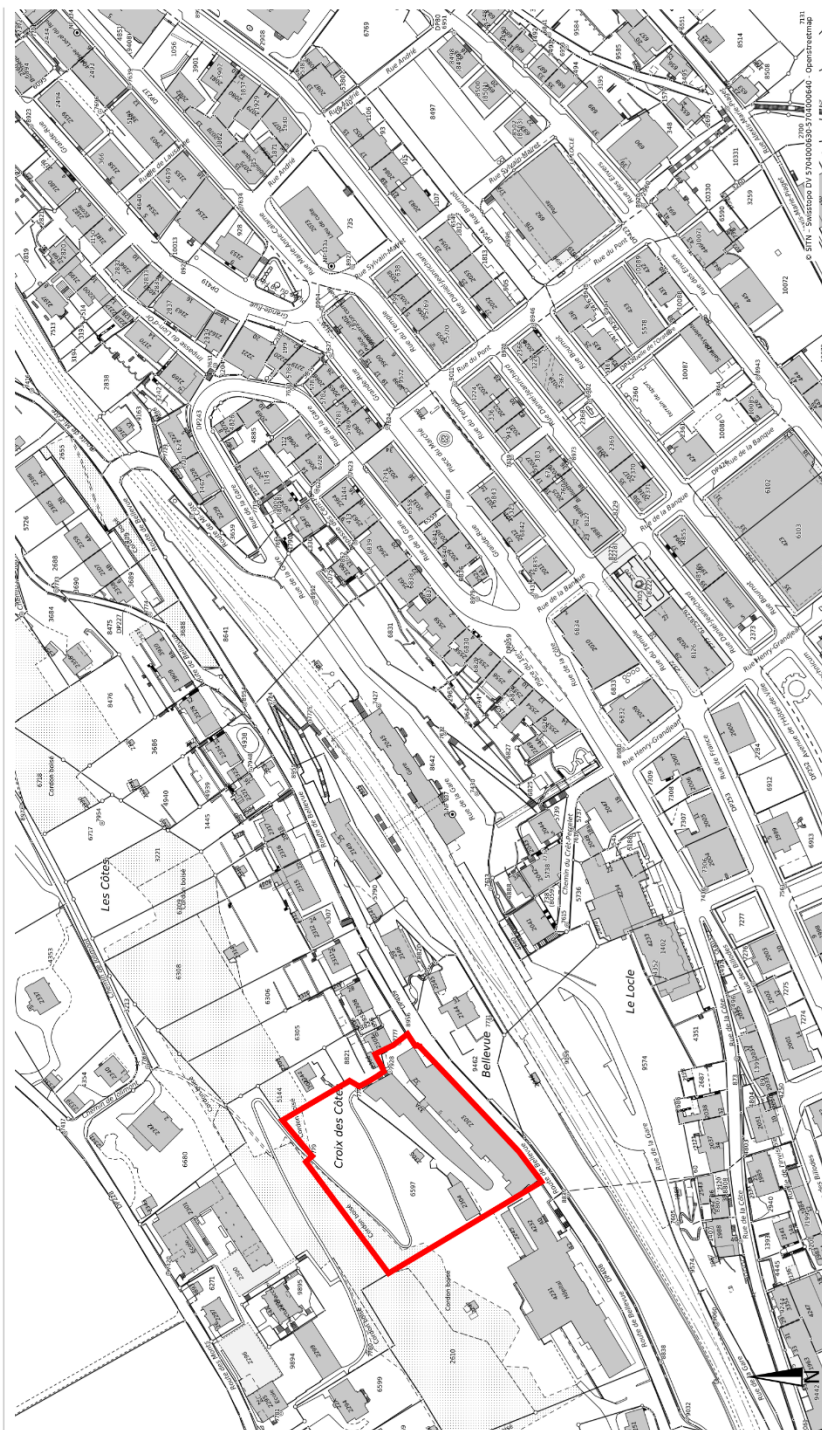
Attention, saisie informatique en cours ! Pour plus d'informations, s'adresser à :

Office du patrimoine et de l'archéologie  
Rue Tivoli 1  
2000 Neuchâtel  
Tél: 032 889 69 09  
Fax: 032 889 62 85  
Email : [OPAN@ne.ch](mailto:OPAN@ne.ch)



# PLAN CADASTRALE

## GÉOPORTAIL DU SYSTÈME D'INFORMATION DU TERRITOIRE NEUCHÂTELOIS



0 20 40 60m

Echelle 1:2'500