



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIARIA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la concrétisation d'un village d'artisans, à l'hébergement d'un programme de réinsertion au développement d'une pépinière d'entreprises et à l'appui d'une demande de crédit de CHF 3'430'000.00 pour l'acquisition d'un bâtiment à la rue de la Paix et d'un crédit complémentaire de CHF 2'000'000.00 pour sa remise en état (du 11 mai 2011)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

A l'automne 2009, le Conseil communal a reçu la proposition de la création d'un village d'artisans à La Chaux-de-Fonds. Trouvant le concept intéressant et considérant l'apport, tant pour le tissu économique que pour la réinsertion des jeunes, nous avons demandé une première analyse du projet au service de l'action sociale. Ce dernier ayant donné un préavis positif, nous avons choisi d'aller de l'avant dans la mise en œuvre et avons demandé au service économique de fournir un appui à sa réalisation en janvier 2010. L'étude de faisabilité et la recherche d'une localisation adéquate ont alors débuté. De nombreuses séances et échanges ont eu lieu entre Job Service, porteur du projet de Village d'artisans, le service économique et le service de l'action sociale. Outre l'étude de faisabilité technique, la recherche de partenaires et une stratégie de financement du fonctionnement, la recherche d'un site d'implantation a été menée. A ce titre, le service économique a pris des

contacts afin de rechercher les locaux pouvant convenir et a organisé une série de visites pour Job Service. Parallèlement, le bâtiment situé à la rue de la Paix 152 a été mis en vente. Cet objet, de par sa localisation et la nature des surfaces qu'il offre a immédiatement éveillé l'intérêt du service économique pour y implanter le Village d'artisans. Les premiers contacts avec l'agence immobilière ont révélé que seule une vente en bloc était envisageable et que des intéressés s'étaient déjà manifestés afin d'y implanter un supermarché. Une autre affectation envisagée par l'agence était la création d'appartements. La Ville considérant qu'un changement d'affectation du bâtiment n'était pas souhaitable, le service économique a multiplié les contacts afin d'examiner les possibilités de trouver d'autres locataires et a développé un concept d'utilisation du bâtiment.

Projet de Village d'artisans

Qu'est-ce que le Village d'artisans?

Le principe du Village d'artisans est de réunir dans un même lieu des petites entreprises de secteurs différents qui s'engagent à accueillir en permanence des jeunes en stage de plus ou moins longue durée selon leur situation et leur projet professionnel (quelques jours à quelques mois, en moyenne 3 mois).

A qui s'adresse-t-il?

Plus spécifiquement aux jeunes entre 15 et 30 ans qui recherchent un emploi ou une formation. Dans des cas rares, l'accueil de personnes au-delà de cette limite d'âge est également envisagé en fonction des situations.

Différenciation du Village d'artisans des programmes d'insertion

- Les jeunes sont en situation réelle d'entreprise et se confrontent aux exigences qu'ils rencontrent dans un futur emploi ou apprentissage, mais avec la possibilité d'apprendre et de s'améliorer sans sanction immédiate (licenciement, exclusion) en cas de difficultés.
- Le Village d'artisans permet une validation des compétences sociales et professionnelles des jeunes par des entreprises à l'attention d'autres entreprises.
- Les secteurs d'activités présents au Village d'artisans sont représentatifs du monde du travail local.
- La possibilité donnée aux jeunes de tester divers métiers dans un large réseau local d'entreprises en plus du Village d'artisans.

Gestion du projet

Job Service, fondation spécialisée dans l'insertion et avec une expérience confirmée depuis 1988, assure la gestion et l'encadrement de ce projet. Job Service a créé et dirigé dès 2004 le Village d'artisans de Neuchâtel qui regroupe actuellement 11 entreprises et accueille une cinquantaine de stagiaires par année. Le projet en ville de Neuchâtel est supervisé par un « Groupe de suivi du Village d'artisans » qui réunit des représentants des milieux économiques, des artisans et divers services en lien avec la jeunesse (services sociaux, orientation professionnelle, office de l'asile, etc.).

Encadrement et pédagogie

La gestion de ce projet implique que Job Service s'occupe :

- des placements en stage dans les entreprises du Village d'artisans ;
- du suivi psycho-social des jeunes et l'accompagnement dans leurs démarches de recherche d'emploi ou de formation ;
- des bilans réguliers avec les jeunes et les entreprises ;
- de la médiation et de la gestion de conflits qui surviennent dans les entreprises du Village d'artisans ;
- de l'appui administratif, de la formation et de la coordination avec les entrepreneurs (un groupe des artisans se réunit régulièrement avec Job Service) ;
- de la poursuite de l'accompagnement des jeunes si la mesure n'est pas adaptée après essai ;
- de la coordination et la mise en place de solutions pour les jeunes avec tout le réseau social d'intervention concerné.

Les entrepreneurs assurent de leur côté l'encadrement technique (propre à leur métier) des jeunes.

Un espace de transition vers l'économie

Job Service, en s'appuyant sur un réseau de près de 300 entreprises, peut proposer concrètement des places de travail et de formation à travers son service de placement au terme des stages au Village d'artisans et en fonction des compétences des jeunes attestées.

Exemple du parcours d'une jeune au Village d'artisans

Une jeune fille commence son diplôme de commerce suite à sa scolarité et est avertie qu'elle est non-promue à la fin de la première année sans possibilité de poursuivre directement sa formation. S'ensuit une période de petits boulots pour subvenir aux besoins de sa famille. Elle vit seule avec sa maman qui est malade. Suite à un accident dans une usine où elle travaille, elle se retrouve au chômage. Elle souhaite alors reprendre une formation, mais selon la loi sur l'assurance-chômage, c'est sa famille qui doit la prendre en charge en cas de formation or ce n'est pas possible pour elle. Elle se retrouve finalement en fin de droit et en lien avec les

services sociaux. Elle s'inscrit peu après à Job Service et se voit proposer un stage d'employée de commerce au Village d'artisans. A côté du stage elle suit des cours de remise à niveau scolaire car elle n'a plus eu de cours depuis plusieurs années. Elle suit également des cours de techniques de recherche d'emploi. Elle est appuyée par Job Service dans ses postulations et dans la mise sur pied d'une solution financière avec les services sociaux via le service des bourses en cas de formation. Elle est engagée après quelques mois à 22 ans comme employée de commerce dans un service administratif d'une entreprise. Le suivi de Job Service se poursuit pour assurer la stabilisation de sa situation personnelle et financière et pour la médiation avec l'entreprise. Actuellement, cette jeune fille a terminé son CFC d'employée de commerce et elle a trouvé un emploi fixe dans un canton limitrophe.

Mod'emploi

mod'emploi est la structure cantonale de mise en œuvre du semestre de motivation (SEMO). Le SEMO est une mesure prévue par la législation fédérale dont la mission consiste à encadrer des jeunes gens libérés de la scolarité obligatoire et en recherche de solution de formation afin de définir et concrétiser un projet professionnel.

Les **objectifs** du semestre de motivation sont les suivants:

- Initier la mise en place d'un projet d'insertion pour le public défini et éprouvant des difficultés au terme de leur scolarité et/ou étant en rupture de formation
- Favoriser l'insertion professionnelle par l'accompagnement personnalisé
- Développer la confiance en soi, le sens d'autonomie et de l'initiative
- Développer la prise de conscience de ses propres capacités et aptitudes
- Viser un développement harmonieux personnel
- Proposer un rythme de travail et une structuration des activités

Bénéficiaires

Principalement des jeunes gens libérés de l'école obligatoire, jusqu'à l'âge de 22 ans, annoncés auprès d'un ORP qu'ils bénéficient ou non des prestations de l'assurance-chômage et étant en mesure et en droit d'accepter un travail convenable et/ou de suivre une formation permettant de déboucher sur un emploi.

Modalités et contenu

Proposer un horaire de travail comparable à celui d'une entreprise afin de permettre l'initiation au monde du travail (horaire, rythme, respect des

consignes) et proposer un certain nombre d'activités manuelles pratiques et variées telles que le jardinage, les travaux sur bois, l'entretien de locaux, la couture, etc...

Ces différentes activités sont organisées afin de pouvoir se faire en groupe et individuellement dans le but de favoriser la prise d'autonomie ainsi que l'éveil des participants au domaine pratiqué.

Le temps de travail est consacré, environ pour moitié, à des activités pratiques manuelles alors que l'autre moitié doit permettre l'acquisition et/ou la révision de connaissances de base (essentiellement français et mathématiques), la recherche de places de stage, d'apprentissage, de travail ou encore de se livrer à des activités de découverte (initiation à l'informatique, cuisine, visites culturelles, etc...).

La durée est de 6 mois et peut être renouvelée de 6 mois au maximum.

L'encadrement est gratuit pour les bénéficiaires. La participation au SEMO donne droit à une rémunération de l'ordre de CHF 450.00 par mois, financés par la LACI.

Lieux

Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds. Actuellement les locaux de mod'emploi sont situés à la rue de la Serre 79, mais ils sont trop exigus. L'hébergement dans les locaux de la rue de la Paix 152 apparaît dès lors comme une opportunité.

Utilisation des locaux et affectations

Outre Job Service, le Village d'artisans et mod'emploi, le Service de l'emploi est intéressé à établir des salles de cours pour chômeurs dans l'immeuble Paix 152. Ces locaux sont en effet actuellement situés à la rue de la Serre 79 et sont liés à la structure mod'emploi. Ces affectations en lien avec la formation et l'insertion dans le monde du travail occuperont environ 1'700 m² de surface.

Pépinière d'entreprises

Notre Conseil, sur la base d'une analyse du service économique quant aux prestations qu'il serait utile de développer en matière de soutien à la création d'entreprises, souhaite pouvoir proposer des locaux simples mais fonctionnels aux entreprises en création ou à de jeunes sociétés. Ces dernières, outre des baux plus flexibles et à des prix favorables, se verront offrir un encadrement de conseil professionnel. Un partenariat avec la structure Genilem a été discuté. Genilem est une association à but non lucratif dont la mission est d'augmenter les chances de succès d'entreprises en démarrage. Cet organisme est composé d'antennes

indépendantes en Suisse romande et depuis peu en Suisse allemande. Genilem a une antenne à La Chaux-de-Fonds depuis 10 ans. Elle est financée par des partenaires publics (Canton, Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds) et des partenaires privés. La Ville est depuis sa création étroitement associée au fonctionnement de cet organisme puisque la déléguée à la promotion économique est membre de son comité.

Genilem propose:

- un **diagnostic** du projet d'entreprise;
- des **conseils** et une assistance au démarrage;
- des **formations** spécialisées utiles aux créateurs d'entreprise;
- un **réseau** de parrains et de partenaires;
- un **accompagnement** professionnel pendant 3 ans après sélection;
- un **accès facilité** aux sources de financement, de conseil expert, de formation...

L'appui de Genilem est :

- **confidentiel** : l'ensemble des relations avec Genilem est placé sous le signe du secret professionnel. Rien des projets ou des échanges ne filtre à l'extérieur;
- **neutre** : initiative privée soutenue par les pouvoirs publics, Genilem garantit, par ce statut mixte, sa neutralité par rapport au projet, donc la protection des intérêts et des droits du créateur;
- **gratuit** : les entreprises en phase de démarrage n'ont souvent pas les ressources pour payer des honoraires de consulting, de coaching. La totale gratuité des prestations est la première démonstration de la compréhension des besoins des créateurs d'entreprises de la part de Genilem.

La pépinière d'entreprise permettra, outre la mise à disposition de locaux à des conditions favorables et les conseils de gestion, d'offrir un partage de services et d'infrastructures courantes dont doit disposer toute entreprise (prestations de secrétariat et de réception, informatique, téléphonie, cafétéria, salle de conférence, etc.), mais dont il est difficile de supporter l'entière charge au démarrage. En effet, les charges fixes que représentent ces prestations sont souvent un problème pour les jeunes sociétés, la possibilité de limiter ces charges accroît les chances de succès.

D'autre part, le regroupement sur un même site d'entrepreneurs confrontés à des défis, questions et soucis quotidiens similaires,

favorisera l'échange d'expériences et de conseils. On dit souvent que le créateur-dirigeant d'entreprise est seul. La proximité proposée dans une pépinière permet d'amoindrir le sentiment d'isolement.

Les entreprises hébergées devront répondre à un certain nombre de critères et s'engager à respecter diverses recommandations, telles que la tenue d'une comptabilité. Elles pourront être locataires de la pépinière pour une période maximale de 6 ans. Une fois cette limite atteinte, elles devront soit rejoindre le Village d'artisans et s'engager à accueillir des stagiaires, soit trouver des locaux dans un autre endroit. Le service économique n'envisage pas de poser une limite en matière d'activité. On souhaite héberger toute activité économique, industrielle ou de service. Une seule exception est prévue, celle de la vente directe au détail, car les locaux ne sont pas adaptés au commerce. De même, la pépinière n'entera nullement en concurrence avec Neode. En effet, le parc scientifique et technologique accueille exclusivement des sociétés actives dans les domaines des microtechnologies et des nanotechnologies. C'est, au contraire, un complément à l'offre de Neode qui sera ainsi proposé. On peut ici préciser que Neode refuse régulièrement des demandes d'intégration du parc à des entreprises dont les activités ne sont pas directement en lien avec les domaines précités. L'objectif principal de la pépinière est d'assurer le maintien et le développement du tissu économique local. Il est également d'encourager par des soutiens concrets et adaptés les personnes faisant preuve d'esprit d'entreprendre en facilitant le pas, toujours difficile, de la création d'entreprise. Pour ce faire, il faut pouvoir proposer une culture créative dans le domaine industriel et dans les services. Il est aussi souhaitable de pouvoir non seulement répondre à la demande mais aussi apporter un élément incitatif et sécurisant aux créateurs. Il est dommageable pour la région que les créateurs s'exilent car ils trouvent ailleurs des conditions plus favorables à leur projet. On sait que nombre de cantons et communes offrent déjà de telles opportunités. Dans le canton de Neuchâtel, la pépinière proposée sera la seule structure non-spécialisée de ce type.

Descriptif du bâtiment

Le bâtiment est situé en Est de la Halle Volta et au Sud de l'Usine électrique. Il est également à proximité immédiate du Collège de Cernil-Antoine et de la Bibliothèque des jeunes. Comme vous pourrez le constater sur le plan figurant en annexe, il est au cœur d'un secteur où la

Ville possède de nombreux immeubles, regroupement qui autorise des synergies dans leur entretien.

Il est proche de toutes les commodités et est extrêmement bien desservi par les transports publics. En effet, l'arrêt TRN est situé immédiatement au Nord de l'immeuble, la ligne interurbaine pour Le Locle dispose d'un arrêt à moins de 150 mètres sur l'Avenue Léopold-Robert et la future gare CFF de la Fiaz est à quelque 600 mètres.

Le bâtiment a été construit en 1904 et a subi de nombreuses interventions et agrandissement jusqu'en 1979. Il est considéré comme remarquable par l'inventaire des bâtiments. Il possède notamment quelques vitraux, une verrière, des fenêtres typiques et des moulures en façade.

Ce bâtiment était occupé par l'entreprise Setco durant de nombreuses années. Auparavant, il était propriété de la société Philips.

Le bâtiment est constitué de deux ailes. La construction Nord offre un rez inférieur et un étage. L'aile Sud compte trois étages sur rez avec combles - mansard habitables. Le bâtiment dispose au total de 5 entrées, trois cages d'escaliers et deux quais de chargement couverts.

Il offre au total une surface brute de plancher d'environ 3'900 m², un volume de 18'464 m³ et a une emprise au sol de 1'848 m². La propriété comprend deux biens-fonds (n° 4949 et 6146 du cadastre des Eplatures) d'une surface totale de 4'291 m².

L'immeuble a été régulièrement entretenu. Les façades et les toits ont été rénovés en 2005. Le bâtiment est relié au chauffage urbain à distance (CAD).

Surfaces utiles et affectation actuelle des locaux

estimations minimales

ateliers (évt bureaux)	2'730 m ²
surfaces administratives	440 m ²
stock	210 m ²
<i>surfaces communes (réfectoire et salle de conférence)</i>	<i>130 m²</i>
total	3'510 m ²

Travaux à mener

Si les façades et la toiture ont été rénovés, l'état et l'aménagement des vitrages et de l'intérieur est très divers. Certains locaux sont totalement rénovés et utilisables en l'état, d'autres nécessitent une mise à niveau minimale pour être utilisables. Le service économique a confié

l'établissement d'un devis à une entreprise générale du bâtiment, qui s'est adjoint les compétences de corps de métiers spécialisés. Le cahier des charges de l'étude a demandé d'évaluer le coût des interventions minimales indispensables pour un usage immédiat des surfaces. Il s'agissait d'estimer les coûts de remise en état des techniques (chauffage, électricité, sanitaires), les menuiseries extérieures et ponctuellement sur des renforcements d'isolation thermique. Les toitures ont fait l'objet de vérification par quelques sondages ponctuels. Les fenêtres ont été examinées. Certaines étant très récentes, d'autres relativement anciennes, il a fallu établir lesquelles étaient à changer. Les installations sanitaires ont été contrôlées (écoulement, distribution, appareils) et éventuellement complétées, sans en modifier la localisation. Les installations de chauffage, production de chaleur et distribution, ainsi que les corps de chauffe ont été attentivement étudiés. Les installations électriques ont été complètement passées en revue, tant au niveau de la distribution que des luminaires. Il a été demandé à ce que l'évaluation des travaux à mener tienne compte de critères énergétiques minimaux afin que les locaux satisfassent les exigences légales. La question de la sécurité et des voies de fuite, des cages d'escalier et des éléments coupe-feu nécessaires a été étudiée. Enfin, une expertise de recherche-amiante a été demandée.

Les travaux envisagés ne comprennent aucune modification de la typologie des locaux.

L'évaluation des travaux a été réalisée dans une fourchette de plus ou moins 15%. Elle mentionne en particulier les éléments suivants:

- Il est prévu de changer les fenêtres et d'installer de nouveaux vitrages isolants afin d'améliorer passablement le bilan énergétique.
- Les visites et sondages n'ont pas permis de constater la présence d'amiante, un montant de CHF 30'000.00 a tout de même été prévu si une expertise complémentaire devait être entreprise. Le projet ne prévoyant pas de démolitions importantes, ce montant doit être suffisant.
- Comblement des fosses intérieures et mise à niveau des sols avec une dalle béton.
- Changement du monte-charge et de l'ascenseur.
- Démontage de cloisons "légères".
- Changement des portes et fenêtres, changement de stores.
- Travaux de ferblanterie.
- Mise aux normes et revêtements coupe-feu.

- Rénovation complète de l'installation électrique, y compris courant fort.
- Mise aux normes de la distribution de la chaleur.
- Rénovations sanitaires.
- Remplacement des portes palières.
- Revêtements de sols.
- Peinture des plafonds et murs.
- Nettoyage du bâtiment.

La totalité des travaux, honoraires et taxes diverses comprises, a été estimée à CHF 2'000'000.00.

Les travaux permettent de louer des locaux dits "bruts". Les aménagements spécifiques doivent être prévus en fonction des besoins des locataires et à leur charge ou, le cas échéant, faire l'objet d'un loyer.

Loyers et utilisation

type de surface	loyer sans charges	produit maximal
ateliers	CHF 80.-/m ² /an	218'080.00
surfaces adm.	CHF 100.-/m ² /an	44'000.00
stock	CHF 40.-/m ² /an	8'320.00
salle de conf. / réfectoire	offert / inclus	
total		270'400.00

Village d'artisans	800 m ²
Job service	200 m ²
mod'emploi	600 m ²
service de l'emploi	100 m ²
pépinière	1'100 m ²

Objet et prix de la transaction

Après discussion et négociation avec l'agence immobilière et le propriétaire, nous avons établi un prix d'achat de CHF 3'300'000.00 pour le bâtiment et le terrain. Le prix de vente fixé lors de l'établissement du dossier de commercialisation était de CHF 4'200'000.00. La valeur d'incendie (à neuf) s'élève à CHF 9'086'000.00. Les estimations cadastrales de 2003 et 2004 s'élèvent à CHF 3'207'000.00.

Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (notaire, Registre foncier, etc.) estimés à CHF 130'000.00 qui, selon usage, sont à charge de l'acquéreur.

Comme décrit ci-dessus, le total des travaux à mener a été estimé à CHF 2'000'000.00.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

L'acquisition de l'immeuble et le développement des projets précités s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législation « valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains ». Le point d) de l'axe 3 du programme de législation précise qu'«il appartient à l'espace urbain de disposer des conditions nécessaires pour que l'économie (y compris la recherche et la formation) puisse s'y développer». Ce point relève également «l'importance d'une économie entreprenante et diversifiée qui, outre le rôle moteur du secteur secondaire, comprend évidemment tout l'apport du commerce et des services (y compris d'ailleurs des services publics)».

Conséquences sur les finances

Le coût total de cette acquisition se monte à CHF 5'430'000.00.

L'investissement se décompose comme suit :

acquisition de l'immeuble Paix 152	CHF	3'300'000.00
frais et lods y relatifs	CHF	130'000.00
travaux	CHF	<u>2'000'000.00</u>
total	CHF	<u>5'430'000.00</u>

S'agissant de l'acquisition, cette dépense sera comptabilisée dans les immobilisations du patrimoine financier et ne sera amortie que sur la différence entre l'investissement total et la valeur cadastrale estimée après travaux.

Une hypothèse prudente basée sur les travaux à effectuer prévoit une augmentation minimum de l'estimation cadastrale de CHF 830'000.00. Cette estimation devrait ainsi passer de CHF 3'207'000.00 à 4'037'000.00.

Le montant à amortir correspond donc à la différence entre l'investissement total (5,43 mios) et la nouvelle valeur cadastrale (CHF 4'037'000.00), soit CHF 1'393'000.00. En application des directives

du service des communes, le montant ci-devant sera amorti sur une durée de 20 ans.

Compte tenu de ce qui précède, la charge annuelle moyenne peut être estimée comme suit :

Amortissement de l'acquisition sur 20 ans, compte tenu d'une nouvelle valeur cadastrale estimée à CHF 4'037'000.-, soit : CHF 1'393'000.- x 5 %	CHF	69'650.00
Intérêts 3 % ¹⁾ (sur CHF 4'037'000.-, soit la part de l'investissement qui ne sera pas amortie)	CHF	121'110.00
Intérêts à 3 % sur la moitié de CHF 1'393'000.- pour la part de la dépense à amortir	CHF	20'895.00
<i>soit une charge annuelle moyenne de</i>	<u>CHF</u>	<u>211'655.00</u>
estimation des produits de loyers	CHF	270'000.00
différence (produit)	CHF	58'345.00

¹⁾taux moyen des emprunts de la Ville

On peut estimer que le produit décrit ci-dessus couvrira les frais d'entretien courants de l'immeuble ainsi que les loyers des locaux vacants une fois le projet fonctionnant, c'est-à-dire dans un horizon temps de 3 ans.

Dans l'intervalle, le loyer des locaux vacants (pépinière) sera porté au budget de fonctionnement du service économique, dans la rubrique "participation de la Ville au développement économique" (compte 122/365 66 00). Ce centre de charges a d'ailleurs largement diminué ces dix dernières années, puisqu'il enregistre des dépenses de CHF 35'000.00 en 2010 alors qu'elles étaient de CHF 135'000.00 en 2000. Le Conseil communal estime qu'une dépense de maximum CHF 75'000.00 est réaliste et admissible. En effet, pour soutenir la période de démarrage de la pépinière, la Confédération (au travers du SECO – nouvelle politique régionale) et le Canton seront aussi sollicités pour une participation financière.

Le budget 2011 des investissements ne prévoit aucune dépense pour l'acquisition de l'immeuble. Il mentionne en revanche dans la rubrique

des crédits accordés un montant total de CHF 5'000'000.00 pour la première étape de capitalisation des sociétés immobilières et des crédits à solliciter à raison de CHF 2,5 millions pour des acquisitions de terrains, 1,5 million pour la participation au capital de Sillatech (qui ne sera pas sollicité cette année) et 3,5 millions pour la participation à RobotSphère (qui ne sera pas sollicité cette année).

En l'occurrence, le Conseil communal estime qu'il est préférable de vous proposer cette acquisition directement par les comptes de la Ville plutôt que par l'intermédiaire de l'une de ses sociétés. En effet, l'affectation à laquelle est destiné l'immeuble est en lien direct avec la politique sociale et économique de notre collectivité et l'immeuble est destiné à rester à moyen voire long terme au sein du patrimoine de la Ville.

Le crédit sollicité sera par ailleurs réparti sur plusieurs exercices, l'ensemble des travaux ne pouvant être réalisés en 2011.

On peut en outre mentionner que les cessions immobilières de terrain industriel ont été nombreuses ces derniers mois et dernières années:

2007	Sellita	493'440.00
2008	Greubel Forsey	493'840.00
2010	Viteos	104'000.00
2011	Sellita (ext.)	299'200.00
2011 (en cours)	G&F Châtelain (ext.)	83'800.00
2011 (en cours)	Universo	3'099'000.00
<i>total</i>	<i>CHF</i>	<i>4'573'280.00</i>

Enfin, d'autres transactions concernant des terrains destinés notamment à l'habitat ont été ou seront soumises à l'approbation du Conseil général, de sorte que les acquisitions et les cessions de terrains et de bâtiments ne devraient pas engendrer d'importantes variations de la trésorerie et de l'endettement de la Ville.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence sur les ressources humaines n'est à prévoir. La mise en place de la pépinière d'entreprises et son suivi sera assumée par le service économique dans le cadre de sa mission alors que le Village d'artisans collaborera avec le service économique et le service communal de l'action sociale, celui-ci en étant le premier répondant en matière de

fonctionnement. Le service d'architecture et des bâtiments sera sollicité pour la coordination des travaux à mener, dans la limite de ses ressources.

Collaboration intercommunale

La Ville du Locle est partenaire au projet de Village d'artisans. Elle sera sollicitée ultérieurement pour sonder son intérêt à participer de façon plus large au projet. De même, celle de Neuchâtel est étroitement impliquée dans la gestion de la structure mod'emploi. Les trois Villes soutiennent Job Service dans ses activités de conseil à la jeunesse, complémentaires de l'action des collectivités publiques.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

La reconversion de l'usine Paix 152 en centre multifonctions destiné à l'hébergement de structures d'insertion, de formation et de jeunes entreprises permet de maintenir une activité économique au cœur de l'espace urbain et évite ainsi son étalement. L'excellente desserte en transports publics dont bénéficie le site limite l'impact environnemental des déplacements des utilisateurs du centre. De plus, la rénovation, même minimale, envisagée du bâtiment Paix 152, permettra d'en améliorer l'empreinte énergétique.

b) aspects sociaux

Donner la possibilité à de nouvelles sociétés de se développer contribue au renouvellement du tissu économique. Parallèlement, les prestations de formation et d'insertion de jeunes dans le monde du travail sont un élément essentiel pour l'avenir économique et social de notre région.

D'autre part, la mixité des fonctions est l'essence même du développement de La Chaux-de-Fonds. A notre sens, le maintien d'activités économiques et sociales dans un quartier permet de le faire vivre tout au long de la journée et de la soirée, évite les zones désertées à certains moments et permet de diminuer sensiblement le nombre de déplacements.

c) aspects économiques

La maîtrise d'un site à un emplacement aussi stratégique devrait permettre à la collectivité de limiter la pure spéculation et les projets répondant dans une moindre mesure aux besoins de la collectivité. Il est économiquement essentiel de construire l'avenir, d'assurer la création des entreprises et des emplois de demain. Même s'il est impossible

d'évaluer précisément cet élément, la valeur ajoutée et la diversification du tissu économique sont des critères motivant la volonté de création d'une pépinière d'entreprises.

Conclusion

L'acquisition de ce bâtiment a reçu une approbation de principe de la commission en charge des questions immobilières et foncières en date du 2 novembre 2010.

Cette acquisition et le développement des activités présentées dans le présent rapport répondent à la fois à des considérations économiques permettant de soutenir de jeunes entrepreneurs débutant une activité, et à des considérations sociales en permettant le développement d'un programme d'insertion basé sur la pratique concrète d'activités en lien étroit avec le marché du travail et en développant l'appui aux jeunes dans leur intégration à l'emploi comme aux entreprises qui les accueillent en stage.

Ce projet répond en outre à des considérations urbanistiques en confirmant la vocation de ce bâtiment à accueillir des activités et intervient par là comme une contribution à l'une des caractéristiques de la ville, à savoir sa mixité entre activités et habitat, qui revêt également des avantages en matière de mobilité, d'économie du sol et de sécurité.

De surcroît, l'opération immobilière projetée n'engendrera pas de charges nettes nouvelles pour la Ville après quelques années de fonctionnement.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
Laurent Kurth Thibault Castioni

Annexe : plan de situation générale

Arrêté

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir de la Société Michel Perrenoud SA et de Michel Perrenoud les biens-fonds n° 4949 et 6146 du cadastre des Eplatures d'une surface de 3'395 m² et de 896 m² ainsi que le bâtiment qui y est construit, pour un montant de CHF 3'300'000.00 et des frais de transaction d'environ CHF 130'000.00.

Article 2.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc., sont à la charge de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Article 3.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires à cette transaction immobilière sur le terrain concerné.

Article 4.- Un crédit de CHF 2'000'000.00 est accordé au Conseil communal pour la rénovation du bâtiment Paix 152.

Article 5.- Les deux crédits seront comptabilisés dans les immobilisations du patrimoine financier.

Article 6.- Les éventuelles contributions et subventions viendront en déduction dudit crédit.

Article 7.- La différence entre le total des deux crédits ci-dessus et la nouvelle valeur cadastrale qui sera estimée après la réalisation des travaux prévus sera amortie au taux de 5%.

Article 8.- Le Conseil communal est autorisé à conclure les emprunts nécessaires au financement desdits crédits.

Article 9.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président La secrétaire

Pierre-Alain Borel Maria Belo

