



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIARIA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la vente de l'immeuble Grenier 24, propriété de la société immobilière Bloc 30 SA, et à la liquidation de cette société

(du 15 août 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Précédentes décisions du Conseil général

Dans sa séance du 17 septembre 2008 (PV N°4, séance du 17 septembre 2008, pages 181 ss), le Conseil général renvoyait en Commission un rapport sur la structuration et la capitalisation de sociétés immobilières. En effet, votre autorité désirait réfléchir plus avant à ce sujet sensible. Dans sa séance du 16 décembre 2008 (PV N°8, séance du 16 décembre 2008, pages 479 ss), le Conseil général, à la suite du rapport de la Commission, acceptait par 35 voix sans opposition les 6 arrêtés proposés par le Conseil communal le 17 septembre 2008.

Le rapport du 17 septembre 2008 stipulait notamment que l'immeuble Grenier 24 sis à La Chaux-de-Fonds, appartenant à la Société Immobilière Bloc 30 SA (ci-après Bloc 30 – propriété à 100 % de la Ville de La Chaux-de-Fonds), n'était pas d'importance stratégique pour la Ville et ne devait donc pas rester propriété de cette société. Le montant de la vente à un privé devait permettre une partie de la capitalisation de la société Bloc 30.

A noter qu'après plusieurs discussions avec l'Etat, le dossier des sociétés immobilières est à l'arrêt, ceci malgré un projet de révision de la Loi sur les communes préparé conjointement entre l'Etat, la Ville de Neuchâtel et celle de La Chaux-de-Fonds. On s'oriente toutefois vers une délégation possible de certaines tâches liées à la politique foncière et immobilière du Conseil général au Conseil communal sans passer par des sociétés.

Compte tenu de ce qui précède, nous proposons à votre autorité de dissoudre la société Bloc 30 (comme déjà mentionné dans le PV N°48, séance du 26 avril 2012, pages 4434 ss concernant le cautionnement de la Ville auprès de prévoyance.ne) et d'en reprendre l'actif et le passif dans les comptes de la Ville, y compris l'immeuble Grenier 24, que nous vous proposons ensuite de vendre à la Cité AIFEN SA par la Ville. Dans la mesure où la société Bloc 30 SA est détenue à 100 % par la Ville, toutes les opérations constituent un simple transfert comptable. Pour des raisons principalement fiscales, l'immeuble Grenier 24 sera transféré à la Ville puis vendu par cette dernière à la Cité AIFEN SA (opération simultanée). Pour cette raison, le présent rapport porte principalement sur cet immeuble.

Description de l'immeuble Grenier 24

Type de bien : Immeuble mixte d'habitation

Adresse : Grenier 24

N° de bien-fonds : N° 15'800 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Année de construction : 1955

Propriétaire : Société immobilière Bloc 30 SA

Type de terrain : Zone ville ancienne en ordre contigu

Surface totale du bien-fonds : 823 m²

Surface du bâtiment : 412 m²

Surface brut de plancher : 4'532 m²

Volume du bâtiment : Immeuble : 12'522 m³

Servitude(s) : Non relevant dans le cadre de cette vente

Composition de l'objet immobilier : 3 garages individuels, un local commercial (285 m²), des bureaux (336 m²), 2 appartements de 1,5 pièces chacun, 1 appartement de 2 pièces, 12 appartements de 2,5 pièces, 7 appartements de 3,5 pièces, 1 logement de 4 pièces, 1 logement de 6 pièces, 3 chambres individuelles dont 1 meublée.

Environnement de l'objet immobilier : Au carrefour de la rue des Musées et de la rue du Grenier, cet immeuble est situé au centre-ville. Il jouit d'une position assez dominante qui est cependant à côté d'un axe à fort trafic.

Etat : Bon. A noter que dans les 5 prochaines années, les gros travaux suivants sont à prévoir : mise en conformité de l'ascenseur (CHF 140'000.-), revêtement asphalté dans la cour Ouest (CHF 10'000.-) et réfection de la peinture des façades (CHF 86'000.-) voire de son isolation complète, soit un total de travaux à prévoir de CHF 240'000.- au minimum (sans isolation) dans les 5 prochaines années. A noter que 13 appartements n'ont pas encore été rénovés et ne possèdent donc pas de cuisine agencée ou d'aménagement répondant aux demandes du marché actuel.

Détermination du prix pour l'immeuble Grenier 24

Valeur de l'immeuble au bilan : CHF 1'481'535.65

Estimation cadastrale : CHF 2'925'000.- (valeur de référence pour la comptabilisation des immeubles de la Ville)

Valeur assurance incendie : CHF 6'300'000.- (valeur à neuf)

Valeur du marché (résumé) :

- Valeur intrinsèque : CHF 3'209'201.-, valeur tenant compte de la valeur de l'immeuble (principalement prix du terrain et prix pour l'immeuble par m³) déduction faite d'un taux de vétusté estimé par an depuis l'année de construction.
- Valeur de rendement théorique : CHF 4'182'480.-, valeur représentant les loyers nets annualisés (CHF 286'530.-) capitalisés à 6.85 % (taux retenu en regard des taux d'entrée appliqués pour des immeubles similaires de la Caisse de pensions lors de la fusion des caisses).
- Valeur du marché : **CHF 3'857'970.-**, valeur représentant 2 fois la valeur de rendement théorique + une fois la valeur intrinsèque, le tout divisé par trois, soit : $(2 \times 4'182'480.- + 3'209'201.-) / 3 = \text{CHF } 3'857'970.-$.

Le prix du Marché de l'immeuble Grenier 24 est donc estimé à CHF 3'857'970.-. Ce prix tient toutefois compte uniquement d'une perte de valeur moyenne en fonction de l'ancienneté de l'immeuble, mais pas de l'imminence des travaux et investissements nécessaires décrits ci-dessus.

Choix de l'acquéreur pour Grenier 24

Le service économique de la Ville de La Chaux-de-Fonds a reçu, à l'automne 2009, une demande de la part de la société AIFEN SA (www.alfen.ch) qui recherchait un immeuble pour loger des étudiants à La Chaux-de-Fonds. En effet, cette société neuchâteloise d'étudiants est déjà propriétaire de la de la Tour des Cadolles à Neuchâtel (rénovation de qualité, 70 logements étudiants) et la Cité Universitaire lui est mise à disposition gratuitement par l'Etat (100 logements étudiants). De plus, elle a pour mandat de gérer la Maison Champréveyres (100 logements étudiants) et d'autres structures plus petites dont celle de l'école Pierre-Coullery à La Chaux-de-Fonds. Cette demande fait suite aux nombreuses démarches auprès des écoles et des associations d'étudiants du Canton dans divers domaines, dans le but de maintenir une population étudiante à La Chaux-de-Fonds malgré la centralisation progressive des Hautes Ecoles à Neuchâtel.

La société AIFEN SA est convaincue que La Chaux-de-Fonds est attractive pour les étudiants par sa proximité avec Neuchâtel (en lien également avec le futur RER) et la richesse de sa vie culturelle, sportive et commerciale. Elle a d'ailleurs fait effectuer une grande étude chiffrée qui confirme sa conviction.

Le service économique a donc réalisé une sélection d'immeubles à vendre ou susceptibles de l'être à AIFEN SA dont l'immeuble Grenier 24, propriété de Bloc 30 SA (les autres immeubles étaient détenus par des privés).

Après une visite de tous les immeubles, le choix de Conseil d'administration d'AIFEN SA s'est porté sur l'immeuble Grenier 24, en lien notamment avec son emplacement et sa taille. Il a donc fait part de son intérêt à la Ville et demandé le prix du bien. La vente de cet immeuble avait été temporairement suspendue durant les réflexions entre l'Etat et la Ville sur les sociétés immobilières. Toutefois, le projet proposé par AIFEN SA étant très intéressant pour la Ville, le Conseil communal a accepté d'entrer en négociation.

La commission immobilière, composée de membres du Conseil général, (qui a continué à siéger, lors de la précédente législature et malgré son inexistence formelle, en lien avec les activités des sociétés immobilières) a décidé, le 19 avril 2010, que la vente de l'immeuble Grenier 24 pouvait être négociée avec AIFEN SA. En effet, la Commission a donné son accord en lien avec les prix évoqués qui correspondent aux prix du marché et en regard du but et des enjeux d'une vente à AIFEN SA.

Dans sa séance du 2 novembre 2010, la Commission a réaffirmé sa volonté de vendre à AIFEN SA fixant une fourchette de prix pour la valeur finale de la transaction.

En lien avec l'analyse financière du prix de l'immeuble, et l'accord de la Commission et après deux tours de négociation avec la société AIFEN SA, un accord a été trouvé sur un prix de vente de CHF 3'850'000.-; prix qui correspond au prix du marché (voir plus haut).

L'entrée en jouissance est prévue au 1^{er} janvier 2013. Afin de permettre d'asseoir les activités en lien avec cet immeuble sur le long terme et d'atteindre la proportion de fonds propres exigée de l'acquéreur, le prix de vente sera payé 2 ans plus tard soit le 31 décembre 2014. Dans l'intervalle, les loyers nets seront versés sur un compte bloqué et mis en caution auprès d'une banque. L'acte prévoira un droit de retour de l'immeuble en cas de non paiement; cas qui ne devrait pas se produire au vu de la santé financière d'AIFEN SA. Il s'agit encore de relever que la société AIFEN SA s'est engagée à ne résilier aucun des baux actuels. L'arrivée d'étudiants se fera donc au gré des résiliations des baux actuels.

La Ville a cinq principaux intérêts à la vente de cet immeuble à cette société.

Premièrement, elle lui permet de loger des étudiants en son centre (avec une contribution au dynamisme local, à la consommation dans les commerces du centre-ville, à l'image et au développement de la Ville, sans compter le rôle de la jeunesse dans développement des activités culturelles ou l'objectif social de proposer des logements pour les étudiants à prix abordables) et ce malgré le choix du Canton de ne pas localiser, notamment, l'école d'ingénieurs à La Chaux-de-Fonds.

Deuxièmement, AIFEN SA souhaite développer les services offerts aux étudiants (nettoyage, blanchisserie). Ces appartements pourraient donc également offrir une mixité d'usage en logeant aussi par exemple quelques personnes âgées à l'image de concepts déjà existants dans d'autres villes (mixité sociale, filet social, nouvelle offre immobilière).

Troisièmement, une partie des appartements étudiants inutilisés lors de la période des vacances universitaires pourraient permettre de loger des touristes à la recherche d'appartements de vacances à louer à la semaine (extension de l'offre touristique aujourd'hui encore lacunaire dans ce domaine à La Chaux-de-Fonds).

Quatrièmement, la présence d'étudiants en ville offre une perspective d'occupation pour des logements jusqu'à 3,5 pièces, catégories en excédent sur le marché chaux-de-fonnier.

Cinquièmement, cette vente entre dans le cadre de l'intensification de la collaboration entre la Ville de La Chaux-de-Fonds et l'Université de Neuchâtel qui souhaite renforcer son rayonnement sur l'Arc jurassien. Diverses pistes de collaboration avec la Ville sont examinées aujourd'hui entre le rectorat et le Conseil communal.

Reprise des actifs et des passifs de la S.I. Bloc 30 SA par la Ville de La Chaux-de-Fonds

Pour rappel, le capital-actions de la société Bloc 30 SA est entièrement en mains de la Ville de La Chaux-de-Fonds depuis 1947 et figure au bilan de la Ville pour un montant de CHF 60'000.-.

Les actifs sont composés, en plus des comptes de liquidité et exigibles à court terme, des immobilisations corporelles suivantes (bilan au 31.12.2011) :

- Immeuble Grenier 24 : il est proposé aujourd'hui à votre autorité de céder cet immeuble à la société AIFEN SA après sa reprise par la Ville.
- Immeuble Ronde 9 : cet immeuble, abritant l'un des sites de la Bibliothèque des jeunes, a été transféré au début de l'année 2012 à la Ville.
- Petites-Crosettes 16 : domaine agricole avec ferme. Votre autorité a accepté de vendre la ferme de ce domaine. L'acte notarié sera signé en principe d'ici à la fin de l'année 2012. Le terrain agricole sera transféré à la Ville.
- Terrains : deux terrains se situent à la rue de l'Hôtel-de-Ville (ex-Hôtel-de-Ville 71). D'ici la fin de l'année un parking d'échange sera construit sur ces deux terrains. Ce parking sera transféré à la Ville.
- Terrain Arêtes : ce terrain est frappé d'alignements et est inconstructible. Il sera transféré à la Ville.
- Immeuble Commerce 107-109 : cet immeuble sera transféré à la Ville. Il est en bon état, offre un bon rendement et permet de composer un ensemble cohérent en termes de gestion avec les immeubles Commerce 95-105 appartenant à la Ville.

Les passifs se composent d'éléments "classiques" comptables. A noter que les prêts historiques octroyés par prévoyance ne seront remboursés.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

Le fait de loger des étudiants à La Chaux-de-Fonds contribue à donner une image positive de la Métropole Horlogère. Cela participe à dynamiser la démographie, la vie culturelle et le commerce de la ville. Ces points correspondent à la volonté des autorités exprimée dans le programme de la législation précédente et seront, de façon certaine, repris dans les objectifs pour la législation qui débute.

Conséquences sur les finances de la Ville

Sur la base du bilan prévisionnel au 31 décembre 2012 (voir annexe), les actifs transférés représenteront une valeur de CHF 4'098'000.- et les passifs un montant de CHF 3'458'000.- (y compris une provision pour impôts de CHF 195'000.-

La valeur nette de reprise (reprise à la valeur comptable actuellement discutée avec l'autorité fiscale) est donc de CHF 640'000.-, sous réserve des variations encore possibles dans le montant estimé du résultat de l'exercice 2012 et des impôts dus pour cet exercice. Si l'autorité fiscale devait refuser les valeurs de bilan actuelles comme valeurs de transfert, l'actif transféré (et donc la plus-value réalisée) serait plus élevé mais avec des impôts supplémentaires à payer par la société Bloc 30 SA. A noter que le risque fiscal (dans le cadre de cette transaction) est moindre dans le cas d'une liquidation que si la société continuait son activité.

Dans la mesure où la valeur actuelle des actions de la société au bilan de la Ville se monte à CHF 60'000.-, une plus-value de l'ordre de CHF 580'000.- sera effectuée sur l'opération de liquidation. A noter que les prêts accordés par prévoyance ne à Bloc 30 SA seront intégralement remboursés par la Ville.

Par ailleurs, la vente de l'immeuble Grenier 24 laissera une plus-value à la Ville d'environ CHF 2'368'000.-, qui sera immédiatement réalisée dans les comptes de fonctionnement et permettra de réduire l'endettement de la Ville dès encaissement, soit fin 2014.

Conséquences sur les ressources humaines

Cette vente n'a aucune conséquence importante sur les ressources humaines dans la mesure où les actifs de la société Bloc 30 SA sont déjà administrés par les services de la Ville. Une légère diminution des activités comptables est attendue du fait de la disparition de la structure juridique Bloc 30 SA, qui impliquait la tenue d'une comptabilité propre.

Collaboration intercommunale

La transaction soumise à votre approbation concerne un immeuble propriété de la Ville qui est situé sur le territoire chaud-de-fonnier. Les autorités locales n'ont pas été consultées sur ce projet toutefois une collaboration reste possible. Les deux Villes du Haut ayant un intérêt commun à garder une vie étudiante en leur sein.

Éléments relatifs au développement durable

Le fait de loger des étudiants au centre-ville de La Chaux-de-Fonds permet d'envisager plusieurs avantages liés au développement durable.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

Aucun élément significatif sur l'environnement n'est à signaler.

b) aspects sociaux

Le mélange des générations est un aspect essentiel d'une ville dynamique. Cette mixité sociale renforce la solidarité intergénérationnelle et le respect et la compréhension de chacun. Le fait de bénéficier d'une vie étudiante peut permettre également une stimulation de la vie culturelle et artistique.

c) aspects économiques

Loger des étudiants au centre-ville permet de dynamiser le commerce et de créer une ambiance conviviale, ce qui est intéressant pour l'activité commerciale dans son ensemble, et l'attractivité du centre. Cela peut aussi stimuler la clientèle de certaines activités culturelles (cinéma p. ex.) Les services et le type de logement proposés par AIFEN SA permettront l'ouverture d'une structure intéressante et novatrice à La Chaux-de-Fonds permettant de compléter l'offre touristique existante. En termes immobilier, cette nouvelle clientèle permettra d'amener des locataires potentiels sur un segment du marché passablement détendu. Enfin, ces étudiants seront des ambassadeurs de la Ville et permettront de diffuser une image positive de La Chaux-de-Fonds.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Jean-Pierre Veya

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Arrêté No 1

Article premier.- La Ville de La Chaux-de-Fonds est autorisée à reprendre l'ensemble des actifs et des passifs de la société Bloc 30 SA au 31.12.2012.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à passer tous les actes notariés et effectuer tous les démarches nécessaires en lien avec cette liquidation de la société.

Article 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Arrêté No 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre l'immeuble Grenier 24, bien-fonds N° 15 800 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, à Al'Fen SA dans le but d'y loger des étudiants. Le prix de CHF 3'850'000.- sera payé 2 ans après l'entrée en jouissance soit le 31 décembre 2014.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds vendu de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Article 3.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur dès l'entrée en jouissance.

Article 4.- 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-Yves Blanc Célia Clerc