



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à des ajustements techniques liés au transfert du patrimoine de la caisse de pensions

(du 26 avril 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Introduction

Le Conseil général a eu l'occasion de se prononcer à diverses reprises au cours des dernières années sur les principes et conditions de transfert des engagements et du patrimoine de la caisse de pensions du personnel communal au sein de la nouvelle caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (prevoyance.ne).

Votre autorité s'est en particulier prononcée :

- le 19 mars 2008, sur le rapport du Conseil communal du 5 mars 2008 concernant la constitution d'une caisse de pensions unique (PV CG no 50, pages 4232 ss);
- le 18 mai 2010, sur le rapport du Conseil communal du 29 avril 2010 relatif aux dernières modalités d'intégration de la caisse de pensions du personnel communal au sein d'une caisse de pensions unique pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (PV CG no 26, pages 2160 ss).

La constitution de la nouvelle caisse et les principes qui la régissent ont par ailleurs été consacrés au sein de la loi cantonale instituant une caisse de pensions unique pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (LCPFPub), le 24 juin 2008.

Depuis lors, les organes de la caisse ont été constitués, les patrimoines transférés et la gestion courante est désormais régulièrement assurée, selon des procédures et des règles de fonctionnement internes qui sont progressivement formalisées. La gestion des patrimoines immobiliers a permis de maintenir les mandats aux gérances de La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel. Celles-ci n'ont toutefois pas obtenu de reprendre les mandats de l'ancienne gérance des immeubles de l'Etat, la majorité du comité de la caisse ayant préféré une option d'intégration de cette gérance au sein de prévoyance.ne. Cette intégration est en cours à l'heure actuelle.

En outre, la garantie des prestations par les collectivités publiques, acceptée dans ses principes par les autorités compétentes, doit encore être formalisée et la question de l'affectation du différentiel de couverture de la caisse de pensions de La Chaux-de-Fonds est toujours suspendue à l'issue des recours d'assurés (une centaine) auprès du Tribunal administratif fédéral.

Outre l'achèvement de la mise en place des structures et règles de fonctionnement internes, la nouvelle caisse est confrontée aujourd'hui à l'important défi que représente son assainissement financier. La fusion a en effet mis à jour d'importantes lacunes de financement, aggravées par la crise boursière et financière de ces dernières années et par les enjeux démographiques.

En complément aux informations succinctes ci-devant, le Conseil communal, par le présent rapport, soumet à votre approbation :

- d'une part la correction d'une erreur intervenue lors du transfert du patrimoine de la caisse de pensions de la Ville à prévoyance.ne,
- et d'autre part, un arrêté, omis lors des opérations de transfert des patrimoines, autorisant le transfert de la CPC à prévoyance.ne des cautions que la Ville de La Chaux-de-Fonds avait octroyées à diverses sociétés dans lesquelles elle est engagée, pour des prêts accordés par la CPC et repris par la nouvelle caisse.

Correction de valeur concernant le transfert d'un actif

Le patrimoine de la caisse de pensions du personnel de la Ville à transférer à prévoyance.ne comprenait notamment l'immeuble Gare 4, dont la situation était particulière dès lors que sa propriété avait été partagée entre les CFF (propriétaires du terrain), la Ville (bénéficiaire d'un droit de superficie) et la caisse de pensions (propriétaire de l'immeuble). Des contrats de bail croisés venaient encore compléter cet enchevêtrement de propriétés.

La situation avait été clarifiée dans un premier temps par l'autorisation accordée le 30 septembre 2009 par votre autorité d'acquérir pour le compte de la Ville le terrain propriété des CFF pour un montant de CHF 971'000.- (frais d'actes compris) et de supprimer le droit de superficie.

Lors du transfert de l'ensemble du patrimoine de la CPC, votre Conseil avait ensuite autorisé, le 18 mai 2010, la vente de l'ensemble (immeuble par la CPC et terrain par la Ville) à la valeur estimée par les experts, soit CHF 11'441'120.-. Compris dans cette somme, un montant de CHF 1'675'589.- était alors encaissé par la Ville pour la vente du seul terrain (valeur calculée par un taux de capitalisation de l'état locatif différent entre la situation en droit de superficie et la situation en pleine propriété). Compte tenu d'une valeur comptable de CHF 942'433.80, une plus-value de CHF 733'155.20 sur le terrain cédé a ainsi été enregistrée dans les comptes 2010 de la Ville.

Pour rappel, la valeur des immeubles cédés avait été estimée par un collège d'experts issu des trois caisses (les trois gérants) sur la base des états locatifs et selon des règles comparables pour l'ensemble des objets. Par rapport aux valeurs comptables historiques de chacune des caisses, certains immeubles ont donc été réévalués à la hausse, d'autres à la baisse.

Les valeurs rappelées ci-dessus ont, comme toutes les autres, été déterminées de cette manière, puis été validées par les organes de contrôles.

Malgré ces multiples vérifications, une erreur est intervenue parmi les nombreuses opérations liées au transfert de l'immeuble Gare 4. En l'occurrence, le rendement locatif de l'immeuble, de CHF 854'484.-, comprenait un montant de CHF 132'276.- compté à double (des baux nouveaux étant venus s'ajouter sans que les anciens baux correspondants n'aient été enlevés), de sorte que l'état locatif à retenir était de CHF 722'208.-.

Cette erreur a eu comme principale conséquence de conduire à une correction de CHF 1'511'726.- (CHF 132'276.- capitalisés à 8.75 %) de la valeur de transfert du patrimoine de la caisse de pensions du personnel de la Ville à prévoyance.ne et a trouvé sa compensation par une modification équivalente du différentiel de couverture (réserve) enregistré à ce jour dans les comptes de prévoyance.ne en faveur des employés et des employeurs de l'ancienne caisse de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Toutefois, la valeur du terrain cédé par la Ville ayant également été calculée, indirectement, sur la base de l'état locatif, une correction de cette valeur a également dû être effectuée.

En résumé, il avait été convenu que la valeur du terrain se calculerait par différence entre une valorisation de l'état à locatif à un taux de 8.75 % (correspondant à la situation estimée en droit de superficie) et une valorisation au taux de 7,5 % (correspondant à la situation en pleine propriété). La valeur du terrain à prendre en considération aurait ainsi dû être de CHF 1'375'635.- (écart entre une valorisation à 8.75 % et à 7.5 % de l'état locatif de CHF 722'208.-, pour l'ensemble de l'immeuble) en lieu et place de CHF 1'675'589.- (même différence, sur un état locatif de CHF 854'484.-). La plus-value enregistrée par la Ville sur cette opération aurait ainsi dû être de CHF 433'201.20, en lieu et place des CHF 733'155.20 enregistrés dans les comptes 2010.

Après l'enregistrement de la plus-value de CHF 733'155.20 en 2010, les comptes 2011 de la Ville ont donc dû enregistrer la correction de CHF 299'954.-. Cette valeur a toutefois subi une dernière modification positive de CHF 48'000.-, les contrôles effectués ayant encore fait apparaître des baux oubliés pour 6 places de parcs louées à l'époque par les CFF à des tiers.

La diminution de la plus-value enregistrée en 2010 se monte donc finalement à CHF 251'954.-. C'est ce montant qui a été restitué à prévoyance.ne et qui figure comme correctif dans les comptes 2011; s'agissant d'une opération qui concerne l'exercice précédent, ce montant a été porté en diminution de la fortune dans les comptes 2011.

Enfin, l'arrêté no 1 qui vous est soumis entérine ces corrections en modifiant celui du 18 mai 2010 s'agissant de la valeur à laquelle le terrain a finalement été cédé à prévoyance.ne (CHF 1'423'635.-, soit CHF 1'375'635.- augmentés des CHF 48'000.- relatifs aux 6 places de parc susmentionnées). Il permettra de corriger également les actes passés en 2010 devant notaire.

Transfert des cautions accordées par la Ville

En lien avec les modalités de transfert du patrimoine immobilier de la CPC à prévoyance.ne, le Conseil général a autorisé le Conseil communal à garantir, comme il le faisait jusqu'ici envers la CPC, la totalité des prestations dues dorénavant par prévoyance.ne aux assurés de la Ville de La Chaux-de-Fonds et de RET SA et, en partie, celles dues aux assurés de VITEOS SA, de VADEC SA, et d'ARESA.

Dans son rapport du 29 avril 2010, le Conseil communal avait en revanche omis de solliciter de votre Conseil l'autorisation de transférer, en faveur de prévoyance.ne, les cautions accordées par la Ville en faveur de la CPC, pour des prêts accordés par la caisse de retraite à diverses sociétés. Quand bien même la nécessité d'une décision formelle de votre Conseil pourrait être débattue s'agissant de cautions existantes qui sont simplement transférées, le Conseil communal a souhaité profiter de l'occasion de ce rapport pour régler définitivement cette question.

En l'occurrence, deux prêts de la CPC garantis par la Ville de La Chaux-de-Fonds ont été repris par prévoyance.ne, à savoir :

- un prêt de 3'250'000.- accordé à ARESA;
- un prêt de CHF 3'517'027.10 accordé à Bloc 30 SA.

La garantie relative au premier de ces prêts fait l'objet de l'arrêté no 2 qui vous est soumis. Il permet de régulariser la situation existante, dans l'attente de l'aboutissement des réflexions en cours concernant le financement des prochaines étapes de développement de l'aéroport.

La situation de la seconde société devrait se régler dans le courant de l'année 2012, avec la proposition de vente d'un immeuble et la dissolution probable de la société; décisions qui seront toutes deux soumises à votre approbation. D'entente avec prévoyance.ne, le Conseil communal a donc proposé de renoncer à reconduire la garantie de la Ville.

Conséquences sur les finances

Les conséquences financières des ajustements présentés dans ce rapport ont été exposées de façon complète dans les chapitres précédents.

Conséquences sur les ressources humaines

Les ajustements soumis à votre approbation n'auront aucune conséquence sur les ressources humaines.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature, collaboration intercommunale et éléments relatifs au développement durable

Les liens avec le programme de législature, la collaboration intercommunale et les éléments relatifs au développement durable ne sont pas développés ici dans la mesure où ils l'ont été suffisamment dans les rapports précédents et qu'il ne s'agit ici que de correctifs apportés à des décisions déjà approuvées par votre autorité.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et accepter les deux arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

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

Vu la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle,
Vu la loi instituant une caisse de pensions unique pour la fonction publique
du canton de Neuchâtel,
Vu l'arrêté du Conseil général du 18 mai 2010 autorisant la vente du bien-
fonds no 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds,
Vu un rapport du Conseil communal,

arrête:

Arrêté no 1

Article premier.- Le Conseil général prend acte du rapport du Conseil communal du 26 avril 2012 relatif à des ajustements techniques liés au transfert du patrimoine de la caisse de pensions qui lui est présenté.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à vendre à la caisse de pensions unique pour la fonction publique du canton de Neuchâtel le bien-fonds no 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour le prix de CHF 1'423'635.-.

Art. 3.- L'article 2 annule et remplace l'article premier de l'arrêté du 18 mai 2010 sur le même objet.

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

Arrêté no 2

Article premier.- Le Conseil général prend acte du rapport du Conseil communal du 26 avril 2012 relatif à des ajustements techniques liés au transfert du patrimoine de la caisse de pensions qui lui est présenté.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à garantir envers la caisse de pensions unique pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (prévoyance.ne) un prêt de CHF 3'250'000.- accordé à la société ARESA.

Art. 3.- 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-André Borel Maria Belo