



**VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

**RAPPORT DE LA COMMISSION SPECIALE  
"SOCIETES IMMOBILIERES"**

Relatif à la structuration et à la capitalisation des sociétés immobilières  
SI Hôtel Pierre-François SA, Intercommunale Gaz-Energie SA et  
Bloc 30 SA

(du 17 novembre 2008)

**AU CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

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

**PREAMBULE :**

Le 27 août 2008, le Conseil communal adressait au Conseil général un rapport relatif à la structuration et à la capitalisation des sociétés immobilières SI Hôtel Pierre-François SA, Intercommunale gaz énergie SA et Bloc 30 SA.

Ce rapport a été soumis au Conseil général lors de sa session du 17 septembre 2008, lequel après une brève discussion n'a pas contesté, sur le fond, le rapport du Conseil communal. Il en allait différemment des statuts des sociétés immobilières de service public à créer.

En effet l'arrêté no 2 en son article 1<sup>er</sup> prévoyait la modification des statuts des sociétés IGESA SA, BLOC 30 SA et Hôtel Pierre-François SA pour les transformer en LCF-DTE SA, LCF-DURB SA et LCF-DEMO SA.

Les groupes politiques représentés au Conseil général estimaient, de façon unanime mais avec des propos différents, que la composition du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale de ces sociétés devait être examinée sous un autre angle afin de garantir au Conseil général la

représentation dans ces sociétés, le pouvoir qui est le sien tout en laissant les compétences propres du Conseil communal à ce dernier.

Après une suspension de séance, l'entrée en matière a été acceptée par 33 voix sans opposition.

Le Conseil général a proposé la constitution d'une commission spéciale de 9 membres à l'effet de répondre aux questions, au nombre de trois, encore en suspens. Il s'agit de la composition du Conseil d'administration, de celle de l'Assemblée générale et de la compétence décisionnelle des chefs de service présents au Conseil d'administration.

Le Conseil communal a accepté cette façon de faire. La création de la Commission a été acceptée par 30 voix contre une opposition.

### **COMPOSITION DE LA COMMISSION :**

Pour le PS, Madame Silvia Locatelli et Messieurs Cyril Pipoz et Pascal Bühler

Pour l'UDC, Messieurs Hughes Chantraine et Michel Hess

Pour les Verts, Monsieur Pierre-Yves Blanc

Pour le POP, Monsieur Francis Stähli

Pour le Parti radical, Madame Sylvia Morel

Pour le Parti libéral, Monsieur Frédéric Hainard

### **COMPOSITION DU BUREAU DE LA COMMISSION :**

Présidence : Sylvia Morel

Vice-présidence : Silvia Locatelli

Rapporteur : Frédéric Hainard

### **SEANCES DE LA COMMISSION :**

La Commission s'est réunie le samedi 18 octobre 2008 de 10h à 12h15 et le jeudi 23 octobre 2008 de 20h à 22h00.

Ont participé à la séance du 18 octobre 2008 : les membres de la commission et Messieurs Laurent Kurth, conseiller communal et Yanick Stauffer, chargé de promotion au service économique.

Ont participé à la séance du jeudi 23 octobre 2008 : les membres de la commission et Messieurs Laurent Kurth, conseiller communal et Yanick Stauffer, chargé de promotion au service économique, ainsi que Me Matthieu Bois, chef du service juridique de la Ville et Me Leu, chef du service des communes du canton de Neuchâtel.

**DOCUMENTS DE TRAVAIL :**

- Un extrait du registre du commerce du canton de Neuchâtel relatif à la société SI Le Locle-Avenir S.A ;
- Un courrier du 16 octobre 2008 du chef du DJSF à Monsieur Laurent Kurth conseiller communal ;
- Une note du service juridique de la Ville de la Chaux-de-Fonds au sujet des sociétés immobilières du 1<sup>er</sup> octobre 2008 ;
- Les statuts de la société « TRAMELAN ECONOMIE INDUSTRIE SA » ;
- Le rapport du Conseil communal du 27 août 2008 au sujet de la structuration et de la capitalisation des sociétés immobilières Hôtel Pierre-François SA, Intercommunal gaz énergie SA et Bloc 30 SA et ses annexes ;
- Les statuts de la société VITEOS SA ;
- Le procès-verbal de la constitution de Bloc 30 SA du 14 août 1947, ainsi que la Convention du 28 mars 1949 entre les vendeurs de la société Bloc 30 SA et le Conseil communal de la Ville de la Chaux-de-Fonds, acquéreur ;
- Un tableau relatant les sociétés anonymes dans lesquelles la Ville de la Chaux-de-Fonds possède des participations financières et participe au Conseil d'administration.

**DISCUSSIONS :**

D'emblée la question de poursuivre les démarches s'est posée à mesure que le chef du DJSF, dans sa correspondance du 16 octobre 2008, semblait indiquer que le Conseil d'Etat ne pourrait pas sanctionner les arrêtés relatifs à la constitution des sociétés immobilières pour des raisons juridiques et que si tel ne devait cependant pas être le cas se poserait alors la question de l'assujettissement fiscal desdites sociétés.

La Commission, de manière unanime, a souhaité que les démarches soient poursuivies, avec le Conseil communal, et que des nouveaux statuts pour ces trois sociétés soient soumis au Conseil général avec comme base le rapport du conseil communal du 27 août 2008. Une sanction devra ensuite être obtenue du Conseil d'Etat.

Les commissaires insistent sur le fait qu'il ne s'agit pas d'un bras de fer entre la Ville de La Chaux-de-Fonds et le Conseil d'Etat mais bel et bien d'indiquer à ce dernier qu'il est nécessaire - pour le développement urbanistique et économique de notre ville - d'adapter un processus à la réalité juridique, politique et économique actuelle et de capitaliser les sociétés immobilières qui d'ores et déjà appartiennent à la Ville.

La Commission et le Conseil communal estiment que le courrier du Chef du DJSF prête le flanc à la critique sur de nombreux points dans la mesure où il est donné une réponse juridique à des questions politiques qui au surplus ont souffert de nombreuses exceptions.

On peut mentionner dans ce contexte que la Caisse de pensions de la Ville, qui ne possède pas la personnalité juridique, peut procéder à des acquisitions et des ventes immobilières et qu'il s'agit là d'une compétence déléguée qui n'a pas trouvé d'obstacle de la part de l'Etat.

D'autre part la Commission estime que l'Etat gère, par le biais de sociétés anonymes, des entités paraétatiques et que cette pratique n'est en rien différente du projet de notre commune.

Enfin de nombreuses sociétés anonymes dont les statuts prévoient la capacité d'agir dans les domaines immobilier et foncier sont en mains des communes ; VADEC SA, VITEOS SA et Le Locle-Avenir SA pour n'en citer que trois.

A l'examen de tous les points qui précèdent, les commissaires décident de manière unanime, qu'il convient dès lors d'adapter les statuts des 3 sociétés à structurer et de les capitaliser afin d'assurer le but poursuivi tant par le Conseil communal que par le Conseil général dans le cadre de cette démarche.

Les commissaires estiment également qu'il faut expliquer au Conseil d'Etat le sens de la démarche, raison pour laquelle le Chef du service des communes ainsi que le Chef du DJSF ont été invités pour la seconde réunion de la Commission le jeudi 23 octobre 2008 à 20h00.

Ils estiment en parallèle qu'il faut inciter le Conseil d'Etat à modifier la législation cantonale (la Loi sur les communes) mais que ce travail, titanesque, prendra un certain nombre d'années.

Les commissaires estiment que si le Conseil d'Etat refusait de sanctionner ces articles il faudrait passer par la société Bloc 30 SA, société déjà constituée !

Il est à noter, de manière curieuse, que le Conseil d'Etat a sanctionné l'arrêté, voté le 21 février 2008 par notre Conseil, à l'appui de l'acquisition pour CHF 230'500.00 des actions de la société Hôtel Pierre-François SA !

Dès lors que la Commission et le Conseil communal estiment qu'il faut aller de l'avant dans ce projet, l'ensemble des groupes a pu s'exprimer sur la constitution du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale ainsi que des pouvoirs décisionnels des chefs de service.

Le Conseil communal a pu se rallier à la proposition suivante :

Le Conseil d'administration est composé d'un représentant élu au Conseil général par groupe politique.

Il est également composé de deux conseillers communaux.

Les chefs de service de l'administration communale peuvent participer, avec voix consultative, au Conseil d'administration.

L'Assemblée générale est elle constituée des 5 conseillers communaux élus.

Cette solution permet une représentation politique juste avec un pouvoir de contrôle du Conseil communal afin de respecter les articles 25 et 30 de la Loi sur les communes s'agissant des compétences de chacun des organes respectifs.

Les commissaires admettent également que le Conseil d'administration puisse déléguer la compétence d'effectuer certains actes à des fondés de procuration. On imagine en effet mal que le Conseil d'administration doive se réunir pour signer un bail par exemple.

Lors de la séance du 23 octobre 2008 les membres de la commission ont obtenu un projet de statuts du 21 octobre 2008 s'agissant des trois sociétés immobilières.

Ces statuts ont été acceptés à mesure qu'ils reflètent les décisions prises par la Commission lors de sa séance du 18 octobre 2008.

Il a été suggéré, au surplus, qu'il soit fait mention expressément - comme cela a été fait dans le cadre des statuts de VITEOS - que la responsabilité financière des membres du Conseil d'administration ne peut pas être engagée.

Lors de sa séance du 23 octobre 2008 la Commission a rencontré Monsieur Leu, chef du service des communes.

La Commission a eu l'occasion d'expliquer les démarches liées à la problématique des sociétés immobilières et leurs buts. Les membres de la commission et du Conseil communal ont eu l'occasion d'exprimer leurs intentions s'agissant du but non lucratif visant à dynamiser l'urbanisme et la gestion du territoire communal. Il a également été rappelé à Monsieur Leu les propos tenus lors de la séance du 18 octobre et qui figurent ci-dessus. Les membres de la commission ont insisté sur le fait qu'ils ne souhaitent pas entrer en conflit avec l'Etat. Monsieur Leu a indiqué que la confrontation, effectivement, ne servait à rien et, relayant une proposition du chef du DJSF, a suggéré que dans le cadre d'une démarche constructive un avis de droit du Professeur de droit constitutionnel Pascal Mahon pouvait être sollicité, les frais étant laissés à charge par moitié de l'Etat et de la commune.

Il s'en est suivi un exposé juridique qui démontre que le Conseil d'Etat pourrait ne pas sanctionner les éventuels arrêtés qui seraient pris par le Conseil général en relation avec les sociétés immobilières.

Le service juridique de la Chaux-de-Fonds indique que c'est une infime part d'une tâche dévolue au Conseil général qui est déléguée aux sociétés en question et que la politique immobilière resterait en main du Conseil communal.

Forts de ce qui précède les Commissaires souhaitent une sanction des arrêtés votés par le Conseil général, dans le cadre d'une phase transitoire qui aurait pour but de tester ce projet qui doit être qualifié de pilote.

En parallèle, un avis de droit sera sollicité auprès du Professeur Pascal Mahon avec un cahier des charges clair et précis, établi en collaboration entre les services compétents de la Ville de la Chaux-de-Fonds et de l'Etat de Neuchâtel.

Dans l'intervalle, la Commission spéciale « sociétés immobilières » soumet au Conseil général le rapport du Conseil communal du 27 août 2008 sans modification (si ce n'est formelles) des arrêtés numéro 1, 2, 3, 4, 5, 6 accompagné des projets de statuts, par sociétés, tels que modifiés par la Commission. La Commission souhaite en effet que si l'avis de droit sollicité confirme la possibilité d'envisager le dispositif souhaité, la procédure ait suffisamment avancé dans l'intervalle pour que la sanction de l'Etat puisse intervenir sans délai.

Le présent rapport a été approuvé le 17 novembre 2008 à l'unanimité des membres de la commission spéciale présents.

En vous remerciant, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales et Messieurs les conseillers généraux, de l'intérêt porté à ces aspects de politique immobilière et foncière communale, nous vous prions de bien vouloir adopter les arrêtés ci-dessous.

Au nom de la Commission spéciale

Frédéric Hainard

Annexes : ment.

## Arrêté No 1

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
Vu le rapport du Conseil communal du 27 août 2008,  
Vu le rapport de la Commission spéciale "Sociétés immobilières"  
du 17 novembre 2008,  
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

**Article premier.-** Un crédit de CHF 360'750.- est accordé au Conseil communal pour acquérir la totalité des actions de l'entreprise SI Hôtel Pierre-François SA.

**Article 2.-** Le présent arrêté abroge l'article premier de l'arrêté du Conseil général du 21 février 2008 octroyant au Conseil communal un crédit de CHF 240'500.- pour l'acquisition des actions précitées.

**Article 3.-** Le Conseil communal pourvoit à l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

## Arrêté No 2

**Article premier.-** Les statuts des sociétés immobilières de service public:

- La Chaux-de-Fonds - Développement territorial et économique SA (**LCF - DTE SA**; ex-IGESA SA),
- La Chaux-de-Fonds - Développement urbanistique SA (**LCF - DURB SA**; ex-Bloc 30 SA),
- La Chaux-de-Fonds - Développement-Mobilité SA (**LCF - DEMO SA**; ex-Hôtel Pierre-François SA),

modifiés selon les projets de statuts du 17 novembre 2008 annexés au présent arrêté, sont adoptés.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à libérer progressivement le capital prévu aux articles 3 des projets de statuts des sociétés.

**Article 3.-** Toute modification des statuts est soumise à l'approbation du Conseil général sous réserve de l'article 2 du présent arrêté.

**Article 4.-** Toutes les actions desdites sociétés sont la propriété intransmissible de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 5.-** Tous pouvoirs sont accordés aux sociétés pour aliéner, échanger, acquérir et grever des immeubles aussi longtemps que ces opérations s'inscrivent dans leur but d'intérêt public.

**Article 6.-** La marche des sociétés fait l'objet d'un rapport d'information quadriennal détaillé au Conseil général.

**Article 7.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

### **Arrêté No 3**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à octroyer des prêts hypothécaires ou à garantir les emprunts hypothécaires de coopératives d'habitation ayant leur siège à La Chaux-de-Fonds.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

### **Arrêté No 4**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à octroyer des prêts à hauteur du capital-actions libéré aux sociétés LCF - DTE SA, LCF - DURB SA et LCF - DEMO SA.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

### **Arrêté No 5**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à acquérir les immeubles sis Rue du Commerce 107-109 (bien-fonds n° 5193 du cadastre des Eplatures), Ronde 9 (bien-fonds n°3011 du cadastre de la Chaux-de-Fonds) et le bien-fonds n°6198 du cadastre des Eplatures, grevé d'un droit de superficie en faveur de l'entreprise PX Précimet SA, pour un prix global de CHF 4'232'320.-.

**Article 2.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

### **Arrêté No 6**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à vendre les garages sis rue du Cernil-Antoine 19a, 19b, 20 ; Châtelot 18 et 22 ; Jura-Industriel 45 ; Paix 54 ; Promenade 8a soit 39 garages à la société La Chaux-de-Fonds Développement mobilité SA, pour le prix de CHF 973'015.40.

**Article 2.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 3.-** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.