



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui d'une demande de ratification de la décision de la société
SI Hôtel Pierre-François SA d'acquérir
un étage de parking collectif à l'adresse Charles-Naine 37

(du 24 mars 2010)

AU CONSEIL GENERAL

DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

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

1. Historique

Le 29 août 2007, le Conseil général a accepté à l'unanimité un rapport général sur la politique immobilière et foncière de la Ville de La Chaux-de-Fonds (PV no 42, p. 3482). Ce rapport prévoyait entre autres la création d'outils concrets de politique immobilière et foncière au travers de 3 sociétés immobilières en main de la Ville qui couvriraient les domaines du stationnement, des terrains industriels et des terrains pour l'habitat dans l'optique d'un développement futur de la Ville.

Le 16 décembre 2008, votre autorité a voté le rapport de la commission spéciale du Conseil général "sociétés immobilières" par 35 voix sans opposition en validant ainsi les 6 arrêtés proposés tel que la capitalisation des 3 sociétés et l'attribution à chacune d'elles de rôles spécifiques (PV no 8 p. 479).

A noter qu'à ce stade, l'Etat n'a pas encore validé les arrêtés du Conseil général concernant la capitalisation et les nouveaux statuts pour chacune des sociétés immobilières, la question de leur conformité au droit cantonal étant encore examinée. En attendant une révision de la loi sur les communes qui est unanimement décrite comme trop restrictive en lien

notamment avec les besoins actuels d'une politique immobilière et foncière proactive, l'Etat a toutefois admis que la Ville continue d'utiliser ses sociétés en faisant valider toutes les ventes et achats de celles-ci par le Conseil général.

En lien avec le rôle spécifique donné à chacune des trois sociétés immobilières, c'est la SI Hôtel Pierre-François qui devra acquérir l'objet soumis au Conseil général. En effet, son but, qui a été souhaité par votre autorité, consiste à répondre aux problématiques liées à la mobilité et au parcage en Ville.

2. Description de l'objet immobilier

Type de bien : Parking collectif de 2 X 36 places surplombé d'un immeuble d'habitation de 39 appartements.

Adresse : Charles-Naine 37 (voir annexes).

N° de bien-fonds : N°3618 du cadastre des Eplatures.

Propriétaire : TFI Trident SA (voir annexes).

Type de terrain : Terrain en zone d'habitation à haute densité.

Composition de l'objet immobilier : Immeuble d'habitation composé de 39 appartements de 3,5 et 4 pièces surplombant un garage collectif enterré de 2 étages. Chacun des étages du parking est composé de 36 places.

Environnement de l'objet immobilier : En bordure de la Rue Charles-Naine dans un quartier très dense en terme d'habitation et connaissant une forte demande en stationnement notamment couvert.

Etat : A construire.

3. But de l'acquisition

Dans le cadre d'une demande de permis de construire d'un immeuble d'habitation sur la parcelle N° 3618 du cadastre des Eplatures, la Ville a sollicité des promoteurs l'agrandissement du parking collectif enterré prévu dans la construction.

En effet, l'un des objectifs de politique immobilière et foncière de la Ville est d'offrir des parkings de quartiers dans la perspective de limiter l'utilisation du domaine public pour le stationnement, et d'étudier chaque opportunité d'agrandir des parkings qui répondent, au départ du projet, uniquement au besoin d'un immeuble. Ceci dans un souci notamment, de revitalisation de l'espace urbain, de facilitation du déneigement et de valorisation des quartiers en terme d'habitat et de qualité de vie.

Les promoteurs du projet sur la parcelle N° 3618 du cadastre des Eplatures ont accepté de doubler la capacité de leur parking enterré en construisant un 2^{ème} sous-sol et donc de passer d'une capacité de 36 places à 72. Ils ont également accepté le principe de créer une PPE afin de faciliter les décomptes de charges et les autres problématiques pratiques liées à un objet tel qu'un parking. A noter que des places en surface devront être supprimées à la suite de la construction de ce parking afin de respecter le but de la société immobilière et les normes légales en matière de constructions.

Cette construction permettra notamment de supprimer des places de parc à ciel ouvert qui bordent l'immeuble Charles-Naines 38 à 42, propriété de la Ville. Ainsi, la Ville pourra procéder à une meilleure valorisation des appartements en rez-de-chaussée en réalisant par exemple des jardins. De plus, l'apparence et la sécurité de la rue en sortiront améliorées.

4. Analyse de l'objet

Après plusieurs échanges de courriers et de rencontres, les négociations ont abouti à un prix forfaitaire pour les 36 places de parking de CHF 1'400'000.-.

Le prix moyen d'une place de parking enterrée se situe habituellement entre CHF 35'000.- et 38'000.-. Ces constructions offrent en général peu de rendement mais permettent de mettre en valeur un objet d'habitation. C'est pour cette raison que le promoteur ne souhaite pas être propriétaire de l'étage supplémentaire de parking et ne l'aurait pas réalisé sans la demande de la Ville.

Le parking se situant à un niveau "-2", le coût de construction est plus élevé. Cependant grâce aux négociations menées avec le promoteur et les efforts qu'il a consentis, notamment en ne tenant pas compte du prix du terrain dans la réalisation de notre étage de parking, le prix unitaire de la place s'élève à CHF 38'890.-. L'étage du parking nous est vendu à forfait, au prix coûtant établi sur la base de devis.

Ces places seront louées au mois pour CHF 150.- brut, soit CHF 135.- net. Le revenu locatif annuel net sera donc de CHF 36 places X 135.- X 12 mois = CHF 58'320.-. Ce type d'objet immobilier est intéressant car les coûts d'exploitation restent stables et limités alors que l'augmentation du prix des places sur le long terme est réelle grâce notamment à l'inflation.

5. Commission immobilière du Conseil général

L'acquisition de l'étage de parking décrit ci-dessus a été soumise à la Commission du Conseil général s'occupant des dossiers des sociétés immobilières. Celle-ci, après avoir pris connaissance du dossier, a donné son accord unanime afin de procéder à cette transaction par l'intermédiaire de la société SI Hôtel Pierre-François SA pour le prix indiqué dans le présent rapport.

Le Conseil communal et le Conseil d'administration de la société ont tous deux accepté ce projet en mars 2010.

6. Conséquences sur les finances

6.1 Conséquence sur les finances de la SI Hôtel Pierre-François SA

La société Hôtel Pierre-François financera une partie du parking par ses liquidités (CHF 340'000.-) et par l'emprunt (CHF 1'060'000.-).

La charge financière estimée sera au maximum de:

- Intérêts 3% pour un emprunt fixe sur CHF 1'060'000.00 CHF 31'800.00
- Charge d'amortissement 1% sur CHF 1'400'000.00 CHF 14'000.00
- Charge annuelle totale **CHF 5'900.00**

Les recettes nettes prévisibles étant de CHF 58'320.-, l'opération comptable donne une marge annuelle de CHF 12'420.- (pour la durée du taux fixe).

Si l'emprunt devait être remboursé à raison de 1% par année (soit un remboursement sur 100 ans), la charge d'intérêts serait calculée sur la valeur résiduelle de l'emprunt à chaque fin de période et se réduirait ainsi chaque année.

L'opération est ainsi équilibrée et permet même une légère marge. Ce rendement ne satisferait toutefois sans doute pas un acteur privé mais répond totalement aux objectifs d'une société à but d'utilité publique comme la SI Hôtel Pierre-François SA.

En effet, les charges d'entretien ainsi que les charges financières sont couvertes et un rendement appelé à croître est dégagé, qui permet un réinvestissement dans de nouveaux projets.

Si la Ville, actionnaire unique de SI Hôtel Pierre-François SA, devait participer au financement de l'opération et accorder un prêt à la société, elle serait tenue de facturer des intérêts conformément aux directives de l'administration fédérale des contributions. Le taux se situerait au niveau du taux moyen des emprunts de la Ville. La charge supplémentaire pour la SA serait de CHF 2'120.- de sorte que l'opération maintiendrait une marge positive.

Avec cette acquisition, les règles interdisant une sous-capitalisation sont respectées; si la société devait envisager rapidement d'autres acquisitions, elle devrait procéder à un renforcement de ses fonds propres pour ne pas enfreindre les règles en la matière.

6.2 Conséquences sur les finances de la Ville

Le projet n'a aucun impact sur les charges financières de la Ville.

Seule une autorisation d'accorder un prêt ou de garantir un éventuel emprunt externe de la société est requise, la SI Hôtel Pierre-François SA n'étant pas autorisée à grever ses immeubles d'hypothèques dans l'état actuel de la législation cantonale.

7. Conséquences sur les ressources humaines

7.1 Conséquences sur les ressources humaines de la SI Hôtel Pierre-François SA

La société n'emploie pas directement de personnel. Le concierge de l'immeuble au-dessous duquel le parking sera construit, s'occupera de l'étage du parking de la société sous la forme d'un mandat. Le coût de celui-ci, pas encore chiffré de façon détaillée, sera néanmoins couvert par le prix de location des places.

7.2 Conséquences sur les ressources humaines de la Ville

L'étage de parking sera géré par la Gérance communale. Elle le fera sous forme de mandat qui sera facturé à la société, comme elle le fait déjà pour la société Bloc 30 SA. Ce nouveau mandat ne demande pas de personnel supplémentaire à la gérance même s'il représente un accroissement des objets mis en location.

8. Collaboration intercommunale

Aucun élément particulier n'est à signaler.

9. Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

La rationalisation du parcage dans des parkings enterrés permet une meilleure utilisation du sol, cohérente avec les enjeux actuels d'économie du sol et de préservation des qualités du paysage. La centralisation des endroits réservés au parcage en sous-sol permet de diminuer l'impact des nuisances générées et d'éviter leur étalement à toute la surface d'un quartier.

b) aspects sociaux

L'amélioration des alentours des immeubles par l'enterrement du parcage permet de dégager des espaces sécurisés et aménagés pour les habitants et les enfants ainsi que des lieux de rencontre ou des espaces privatifs de qualité dans le quartier.

c) aspects économiques

La rationalisation du parcage en sous-sol, outre qu'elle facilite les opérations de déneigement, permet une mise en valeur des quartiers d'habitation et par "ricochet" la meilleure valorisation des immeubles de ce même quartier, aussi bien en termes de valeur intrinsèque que par la diminution des logements vacants.

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
Didier Berberat

La chancière
Muriel Barrelet

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

Vu un rapport du Conseil communal du 24 mars 2010,
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,

arrête:

Article premier La société immobilière Hôtel Pierre-François SA est autorisée à acquérir, pour le prix de CHF 1'400'000.- le deuxième sous-sol avec 36 places de stationnement aménagées et voies d'accès, à détacher du bien-fonds n° 3618 du cadastre des Eplatures et à constituer une propriété par étage.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de l'acquéreur.

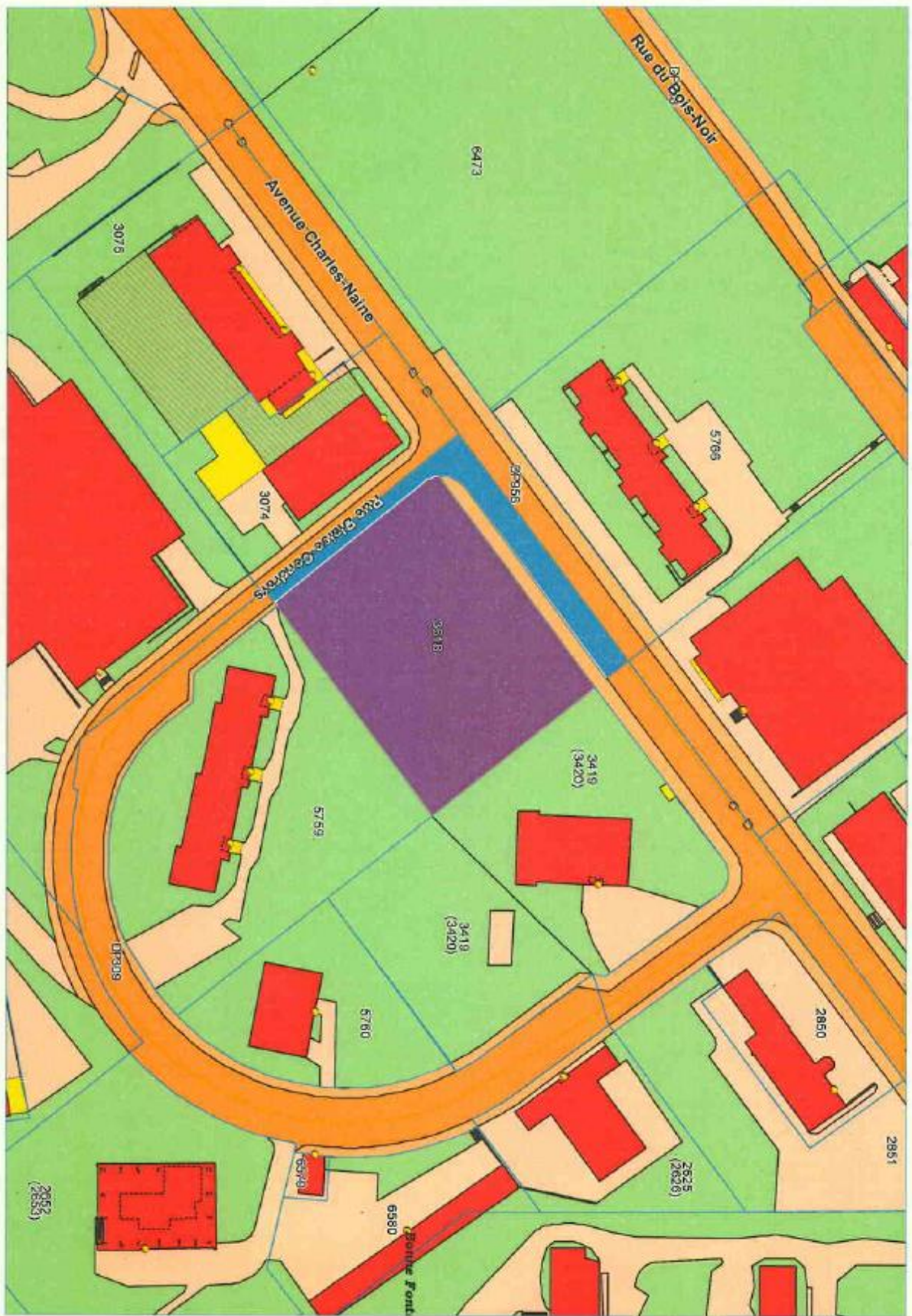
Art. 3 Le Conseil d'administration de la société anonyme Hôtel Pierre-François SA signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Art. 4 Le Conseil communal est autorisé à prêter ou à garantir un emprunt externe d'une valeur maximum de CHF 1'060'000.- en vue de l'acquisition précitée.

Art. 5 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire. Une fois sanctionné, la chancellerie communale l'adressera audit Conseil d'administration.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président	Le secrétaire
Théo Bregnard	Pierre-André Rohrbach



Cadastre de Les Eplatures - Bien-fonds n° 3618

Propriétaire(s) :

TFI TRIDENT SA

Descriptif (Plan folio 121, Bonne Fontaine)

surface du bien-fonds : **3190 m2**

jardin : 2648 m2

route, chemin : 542 m2

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

8057 Passage suivant plan cadastral

14798 Ch. Limitation d'activités industrielles et ou commerciales; conditions
Au profit de : COOP

Informations dépourvues de foi publique