



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

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 27 août 2008)

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

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

Par ce rapport, le Conseil communal vous propose de mettre en œuvre concrètement la politique immobilière globale qu'il entend mener selon les priorités fixées dans son rapport du 15 août 2007. Pour ce faire, il s'agit de structurer et de capitaliser les 3 sociétés immobilières que la Ville détient afin de constituer des outils de politique immobilière et foncière performants fonctionnant sous le contrôle final de votre autorité.

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.

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.

Depuis lors, le Conseil général a adopté, le 28 novembre également sans opposition, un rapport relatif à la mise en vente en pleine propriété de terrains cédés jusqu'alors en droit de superficie pouvant générer jusqu'à 25 millions de recettes pour la Ville dans le scénario le plus optimiste. Le Conseil communal a clairement indiqué à cette occasion qu'il entendait maintenir l'affectation de ces ressources à la politique immobilière et foncière de la Ville.

Le 21 février 2008, le Conseil général a accepté par 33 voix sans opposition un rapport prévoyant l'acquisition des deux sociétés anonymes S.I. Hôtel Pierre-François SA et Intercommunale Gaz-Energie SA, dans le but de mettre sur pied une politique immobilière et foncière pro-active et concrète dans le cadre du rapport du 29 août 2007.

2. Structure et contenu actuels des 3 sociétés immobilières en main de la Ville

2.1 La société Bloc 30 SA

La société Bloc 30 SA est en main de la Ville depuis 1949, elle apparaît régulièrement dans le rapport de gestion de la Gérance communale. Le patrimoine de celle-ci est formé des immobilisations suivantes : Grenier 24, Ronde 9, Commerce 107-109 et depuis 2007 du domaine des Petites-Crosettes 16, toutes à La Chaux-de-Fonds. Elle octroie également des prêts hypothécaires à des coopératives d'habitation ayant leur siège à La Chaux-de-Fonds.

2.2 SI Hôtel Pierre-François SA

La Ville de La Chaux-de-Fonds désirait acquérir de la Caisse de pensions du personnel communal, selon décision de votre autorité du 21 février 2008, l'ensemble des actions de la société Hôtel Pierre-François SA à leur valeur nominale pour un montant de CHF 240'500.- pour ainsi en prendre le contrôle total. Cependant, lors de la préparation du transfert de cette société, il s'est avéré qu'une réserve de CHF 240'500.- ne pouvait légalement être dissoute qu'à hauteur de 50%. La société doit donc être acquise au prix de CHF 240'500.- qui représente le capital action de celle-ci (acquisition acceptée par arrêté du 21 février 2008), prix auquel s'ajoute CHF 120'250.- représentant une réserve légale générale. Son actif étant pour l'instant composé exclusivement de la contrepartie de son capital et de cette réserve, elle n'est donc qu'un véhicule contenant en tout et pour tout une somme en liquidités. Au vu de ce qui précède, un nouvel arrêté qui annule et remplace celui du 21 février 2008 vous est soumis ci-après.

2.3 Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA SA)

La Ville de La Chaux-de-Fonds a acquis, pour une valeur de CHF 290'000.- selon une analyse réalisée par les services financiers des deux villes et selon décision de votre autorité du 21 février 2008, le 50 % des actions de IGESA SA détenues par la Ville du Locle, La Chaux-de-Fonds étant déjà propriétaire du reste de la société. La Ville de La Chaux-de-Fonds possède donc intégralement cette société. Celle-ci n'est aujourd'hui plus propriétaire que d'un terrain à l'Ouest de La Chaux-de-Fonds de 12'404 m² sur lequel a pris place une usine du groupe PX Holding en droit de superficie (son prix de vente a été fixé à CHF 992'320.- selon l'estimation des services financiers des Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle lors de la cession des actions de cette dernière à La Chaux-de-Fonds).

3. Le rôle des 3 sociétés immobilières

Les 3 sociétés immobilières, Bloc 30 SA, Hôtel Pierre-François SA et IGESA SA permettront une politique de développement urbain performante, proactive et plus en adéquation avec le fonctionnement actuel du marché immobilier et ses impératifs. La rapidité de réaction sera améliorée et une certaine discrétion sur la négociation des prix, notamment des terrains, sera respectée lors des transactions. De plus, ces sociétés éviteront de solliciter le Conseil général sur des actions similaires, répétitives et de minime importance comme l'achat de garages box par exemple.

En octroyant des rôles et des buts précis à ces 3 sociétés immobilières, il s'agit pour le Conseil communal d'opérer aussi une clarification dans l'utilisation de celles-ci et dans leurs activités, ceci dans l'optique d'une amélioration de la situation actuelle. Il s'agit ici de relever encore l'absence quasiment totale de gestion des sociétés immobilières en main de la Ville à l'heure actuelle.

3.1 La société Bloc 30 SA

La société Bloc 30 SA aura pour but l'achat et la vente d'immeubles ou de terrains en lien avec l'habitat sur le territoire communal de La Chaux-de-Fonds uniquement dans des endroits jugés stratégiques liés au développement futur et à l'urbanisation de la Ville et ses aménagements. Il s'agira par exemple d'acquérir des bâtiments prenant place au Crêt-du-Locle afin de mettre en œuvre concrètement le plan d'aménagement de cette zone notamment en lien avec la mixité des usages. L'achat de terrains dédiés à l'habitat afin de promouvoir une certaine mixité sociale et la mise à disposition de terrains en droit de superficie à des coopératives d'habitation pourraient également entrer dans ce but. Cette société permettra à la Ville de mettre en place une politique cohérente et durable – c'est-à-dire intégrant les dimensions économiques,

sociales et environnementales - d'aménagement du territoire sur ces terrains.

La société renoncera en revanche dorénavant à des activités classiques liées au logement dans des endroits sans intérêt stratégique particulier dans la perspective du développement urbanistique. Il est ainsi prévu que les immeubles sis à la rue du Commerce 107-109, qui forment un ensemble cohérent avec les immeubles voisins en mains de la Ville, de même que l'immeuble sis Ronde 9, qui abrite la bibliothèque des jeunes à proximité d'un collège, reviennent directement à la Ville. Le prix d'achat de ces derniers a été fixé respectivement à CHF 2'459'000.- pour les immeubles de la rue du Commerce et à CHF 781'000.- pour l'immeuble à la rue de la Ronde, soit leur revenu locatif valorisé au taux usuel de 8.5% tenant compte de l'état des bâtiments, de leur situation et du risque de vacance. Quant à l'immeuble sis Grenier 24, il sera mis en vente. De même, l'appui à des coopératives d'habitation sous forme de prêts ou de garantie, reviendra intégralement sous le contrôle du Conseil communal dans le cadre défini par le Conseil général.

3.2 SI Hôtel Pierre-François SA

La société Hôtel Pierre-François SA aura pour but de gérer l'achat et la vente de terrains ou d'immeubles liés à la mobilité et au parcage sur le territoire communal de La Chaux-de-Fonds. Il s'agira par exemple de financer et de créer des parkings en Ville en lien avec la politique de stationnement et de mobilité des pendulaires ou encore d'acquérir certains garages box inscrits comme perturbants dans la réglementation d'aménagement afin, par exemple, de les remplacer par des parkings de quartier enterrés. Cette société permettra d'améliorer progressivement les conditions de parcage en Ville de La Chaux-de-Fonds et de canaliser le flux journalier de pendulaires dans des parkings adaptés tout en libérant l'espace public et en restituant les jardins comme espaces contribuant à la qualité de vie en ville. Dans cet esprit, 39 des 53 garages appartenant à la Ville et pouvant, à terme, être remplacés par des parkings de quartier, seront cédés à cette société (Cernil-Antoine 19a, 19b, 20 ; Châtelot 18 et 22 ; Jura-Industriel 45 ; Paix 54 ; Promenade 8a), pour un prix global de CHF 973'015.40, soit le revenu locatif de CHF 63'246.- capitalisé à 6.5% (taux de capitalisation retenu en lien avec le peu d'entretien et le peu de gestion que demandent ces garages).

3.3 Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA SA)

La société IGESA SA aura pour but l'acquisition et la vente de terrains ou de bâtiments sur le territoire communal de La Chaux-de-Fonds en lien avec l'industrie. Il s'agira de pouvoir négocier avec des propriétaires privés afin notamment de pouvoir mettre en œuvre

rapidement l'aménagement du Crêt-du-Loche. La Ville, avec les outils dont elle dispose actuellement, connaît un échec total depuis plus de 10 ans dans l'acquisition de terrains industriels malgré les montants annoncés à cette fin dans les budgets et dans les planifications financières successives. Ceci est principalement dû à la lenteur de réaction par rapport aux acteurs privés et à la publicité des négociations. L'acquisition de terres agricoles en vue d'échange avec les agriculteurs exploitant des terres destinées à changer d'affectation entre également dans le but de cette société. Cette société permettra de maintenir et d'orienter une activité économique soutenue dans notre Ville et de répondre de façon dynamique aux attentes des entreprises, dans le souci d'équipements rationnels et d'un aménagement du territoire de qualité.

Dans la mesure où le terrain qu'elle possède est déjà bâti et pour éviter de maintenir dans cette société des activités de pur rendement, il est prévu que le terrain en question soit cédé à la Ville. Le domaine agricole récemment acquis par la société Bloc 30 sera en revanche transféré au sein de IGESA SA vu les buts retenus pour chacune de ces sociétés.

Afin de clarifier encore les rôles et les buts de chacune des 3 sociétés immobilières et d'éviter toute confusion avec des acteurs économiques privés leurs noms seront transformés comme suit :

La société Bloc 30 SA devient « La Chaux-de-Fonds – Développement urbanistique SA » (LCF – DURB SA)

La société IGESA SA devient « La Chaux-de-Fonds - Développement territorial et économique SA » (LCF - DTE SA)

La Société SI Hôtel Pierre-François SA devient « La Chaux-de-Fonds – Développement-Mobilité SA » (LCF - DEMO SA)

4. Les modifications à apporter afin d'atteindre les buts définis

Dans l'optique d'atteindre les buts fixés ci-dessus et de limiter l'activité des sociétés à ces seuls buts, nous soumettons à votre autorité la modification des statuts des 3 sociétés immobilières (nouveaux statuts annexés au présent rapport).

Les nouveaux statuts sont rédigés de façon à ce que les activités de chacune des sociétés immobilières soient transparentes et clairement délimitées. Celles-ci correspondront dès lors exclusivement au cadre fixé par votre autorité.

Les sociétés doivent également être progressivement capitalisées pour permettre de démarrer de nouveaux projets en lien avec leur but comme cela a été prévu dans le budget 2008.

Enfin, en complément aux montants investis sous forme de capital (sans dividende), il est prévu que la Ville puisse soutenir l'activité de ces sociétés en étant autorisée à leur octroyer des prêts, rémunérés au taux moyen de ses propres emprunts, jusqu'à un plafond équivalent au montant du capital libéré.

5. Le contrôle de ces sociétés immobilières par le Conseil général

Votre autorité bénéficiera d'un contrôle final sur toutes les activités des sociétés immobilières. En effet, le Conseil communal s'engage à rédiger tous les quatre ans un rapport à l'attention du Conseil général détaillant les orientations stratégiques adoptées par les organes des sociétés, et portant une appréciation sur l'état de propriété et son évolution envisagée. Des indications seront en outre publiées chaque année dans le rapport d'activités de la gérance et un rapport annuel ainsi que les comptes de chaque société seront systématiquement remis au Conseil général conformément à l'article 100 alinéa 1 du règlement général de la commune.

De plus le conseil d'administration de chacune des 3 sociétés sera composé de deux conseillers communaux, de chefs de service de l'administration communale pouvant apporter leurs connaissances et leur savoir-faire au bon fonctionnement de la société et d'un membre de chaque parti représenté au Conseil général.

De cette manière, le Conseil général sera, par l'intermédiaire des personnes déléguées au sein du Conseil d'administration, systématiquement associé aux décisions prises. Il pourra suivre annuellement l'évolution du patrimoine des sociétés et aura l'occasion de débattre au moins une fois par législature des orientations stratégiques à adopter. Le Conseil communal pense, avec ces mesures, avoir trouvé un modèle répondant aux craintes exprimées sur certains bancs du Conseil général lors des précédents rapports de politique immobilière concernant le contrôle par le Conseil général de l'activité des sociétés immobilières.

6. Prêts aux sociétés coopératives d'habitation

Dans un but de clarification des rôles et de transparence, le Conseil communal propose à votre autorité de permettre à l'exécutif de la Ville d'octroyer des prêts hypothécaires à des coopératives d'habitation ayant leur siège à La Chaux-de-Fonds. Ces opérations étaient jusqu'ici réalisées par le biais de la société Bloc 30 SA (pour un total de CHF 684'072.-) ou de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-

de-Fonds. Le Conseil communal souhaite également, en lien avec la fin prochaine des aides HLM (aide à la pierre, aides aux logements), proposer aux sociétés coopératives des prêts hypothécaires à taux préférentiels leur permettant de maintenir un niveau de loyer relativement bas tout en offrant une qualité de logement dans la moyenne. De plus, la Ville octroiera des services mineurs (principalement publication des logements vacants par le site de la Gérance communale) aux coopératives dont les coopérateurs assument eux-mêmes la gérance des appartements. L'application restrictive de ce dernier point aux seuls coopérateurs gérants évitera néanmoins de soustraire des mandats aux gérants privés. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre de la nouvelle loi cantonale sur l'aide aux logements qui préconise comme principal outil de soutenir les coopératives immobilières d'habitation.

La société Bloc 30 SA (LCF – DURB SA) sera, comme relevé plus haut, liée au domaine de l'habitat et plus précisément à l'achat ou à la vente de bâtiments stratégiques pour la Ville. De lors, il apparaît inopportun au Conseil communal de continuer à octroyer des prêts à des coopératives d'habitation par cette société. Les prêts actuels seront ainsi repris par la Ville.

La Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds devrait entrer dans une caisse de pensions unique cantonale au plus tard en 2010. De ce fait, les prêts à des sociétés coopératives d'habitation ne pourront peut-être plus être octroyés de la même manière et de toute façon avec une sensibilité à la politique immobilière locale moins forte.

Au vu de ce qui précède et en particulier de la disparition programmée (par le droit fédéral et cantonal) des aides aux immeubles HLM, la Ville de La Chaux-de-Fonds se doit de soutenir les coopératives d'habitation dans un souci de stabilité du marché, de lutte contre la spéculation et de maintien de loyers abordables. Cette volonté est conforme à celle du législateur cantonal. On relèvera de plus que la stabilité du marché chaux-de-fonnier participe à son attrait pour les investisseurs privés qui poursuivent d'autres buts que purement spéculatifs (rendements réguliers jouant par exemple une fonction de stabilisateurs des fluctuations boursières pour les investisseurs institutionnels). Le Conseil communal estime donc que cette tâche de politique immobilière doit revenir en direct à la Ville dans un but d'efficacité et de clarté.

7. But de service public – Demande d'exonération fiscale

Les compétences données à ces trois sociétés en matière immobilière ne sont pas un but en soi. Elles constituent un des moyens de la collectivité de poursuivre trois missions d'intérêt public intimement liées entre elles : une meilleure maîtrise du sol dans le but de développer un cadre territorial et économique favorable (1); une meilleure maîtrise du sol dans le but de promouvoir un développement urbanistique de qualité (2); une meilleure

maîtrise du sol dans le but de faire face au développement de la mobilité (3).

1) La Chaux-de-Fonds - Développement territorial et économique SA (LCF - DTE SA; ex-IGESA SA)

L'aménagement du territoire est une tâche qui incombe à la Confédération, aux cantons et aux communes. L'article 5 de la loi sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991 dispose que les communes participent à son application. Elles élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur et en tenant compte des mesures cantonales (art. 43 LCAT). C'est dire que l'aménagement du territoire est incontestablement une tâche de la collectivité publique, du niveau fédéral au niveau communal.

La promotion de l'économie en est également une. Le règlement d'application de la loi sur la promotion de l'économie cantonale du 25 août 1983¹ attribue à l'Etat et aux communes un rôle dans son application. Ainsi, le premier peut, "pour favoriser la réalisation des objectifs de la loi sur la promotion de l'économie, [l'Etat peut] aussi procéder à des achats de bâtiments et de terrains industriels et participer à des frais d'équipement de tels terrains". Les secondes sont aussi directement impliquées, puisque le règlement prévoit que la responsabilité première de la création de zones industrielles leur incombe (art. 20).

La conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire 2004 a arrêté une stratégie, le Réseau urbain neuchâtelois RUN, et a déterminé cinq priorités politiques pour y aboutir. Le plan directeur cantonal a pour tâche de traduire les orientations précitées dans des lignes d'actions ou dans des actions concrètes de mise en oeuvre reconnues d'importance cantonale. Une des priorités politiques retenues par la conception directrice est celle de la valorisation de l'espace urbain. Le rapport apporte le développement suivant:

Cette gestion contrôlée du développement urbain, orientée vers l'intérieur et axée sur une desserte en transports publics et privés doit pouvoir s'appuyer sur une disponibilité des terrains. Seule une politique foncière active, pratiquée par les collectivités publiques locales, peut permettre d'y parvenir. Il s'agit de garantir une offre en terrains à bâtir suffisante et non pas d'avoir à subir une pénurie provoquée par une thésaurisation stérilisante.

En ayant pour but un développement économique et territorial tenant compte des impératifs d'un aménagement du territoire cohérent, et en visant pour ce faire une politique foncière active recommandée par le Canton, la société LCF - DTE SA accomplit une tâche publique.

¹ RSN 900.10

2) *La Chaux-de-Fonds – Développement urbanistique SA (LCF – DURB SA; ex-Bloc 30 SA).*

L'article 1 al. 1 de la loi sur les constructions (Lconstr.) du 25 mars 1996, qui définit son but, dispose que celui-ci est "d'assurer la qualité urbanistique et architecturale, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, ainsi que le contrôle des constructions". La loi prévoit encore que les communes peuvent adopter un règlement des constructions (art. 24 LConstr.); que les règlements communaux peuvent contenir des dispositions relatives à l'aspect des constructions et des installations, notamment les inscriptions, les antennes, les vitrines, les affiches, de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ou à l'image du quartier, de la rue ou d'un bâtiment (art. 25 LConstr.); et surtout que le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (art. 29 LConstr.).

C'est dire que l'exercice de la police des constructions et des prérogatives communales visant à promouvoir la qualité urbanistique sont également des tâches publiques.

3) *La Chaux-de-Fonds – Développement-Mobilité SA (LCF - DEMO SA; ex-Hôtel Pierre-François SA)*

S'agissant de la priorité relative à l'accessibilité dans le canton - l'une des cinq priorités politiques retenues par la Conception directrice - le rapport à l'appui de la première phase de la révision du Plan directeur cantonal de 1987 retient ce qui suit:

"Dans le [Projet d'agglomération](#), repris par le Plan directeur cantonal, s'exprime la volonté de moderniser l'organisation de la mobilité dans le Canton de Neuchâtel. Sa colonne vertébrale, le TransRUN, y trouve sa justification. Cet enjeu d'importance, qui structurera l'organisation de la mobilité de demain, est consolidé par toute une palette d'actions qui portent tant sur le stationnement que sur la mobilité douce, l'accès aux interfaces de transports, etc".

Il va de soi qu'une meilleure maîtrise du sol visant à terme à favoriser la création de parkings collectifs et de parking d'échange poursuit les buts encouragés par la conception directrice et la révision du plan directeur cantonal.

En poursuivant ces buts, LCF - DEMO SA accomplit une tâche publique.

Le but non lucratif de service public de ces trois sociétés est patent, ceci d'autant plus que l'éventuel bénéfice généré sera exclusivement réinjecté dans la société concernée, viendra s'ajouter au capital (non rémunéré) investi par la Ville et sera utilisé dans le cadre de son but. C'est ce qui nous a conduit à demander une exonération fiscale totale que nous avons bon espoir d'obtenir de la part de l'autorité compétente.

8. Conséquences sur les finances

Avec la mise en œuvre de ces outils de politique immobilière et foncière, la Ville y engagera des ressources financières importantes, dont le coût sera lié à la charge d'intérêts, calculée au taux moyen de 3.5%, dont elle s'acquittera pour disposer de ces ressources (dont à déduire les ressources dégagées par la vente des garages).

Ces charges peuvent être résumées comme suit :

En 2008

• reprise des prêts accordés à des coopératives par la société Bloc 30 (CHF 684'072.60)	CHF	23'943.—
• reprise des immeubles Commerce 107-109 détenus par Bloc 30 (CHF 2'459'000.-)	CHF	86'065.—
• reprise de l'immeuble Ronde 9 détenu par Bloc 30 (CHF 781'000.-)	CHF	27'335.—
• reprise du terrain industriel détenu par IGESA (CHF 992'320.-)	CHF	34'731.—
• capitalisation supplémentaire de la société LCF – DURB SA (CHF 1,5 million), capitalisation supplémentaire de la société LCF – DTE SA (CHF 1 million, dont CHF 529'917.- provenant d'une réserve en lien avec un droit de superficie de CRIDOR constituée dans SIM SA, sans coût pour la Ville)	CHF	68'953.—
• capitalisation supplémentaire de la société LCF-DEMO SA (CHF 760'000.-, dont CHF 200'000 .- issus de la réserve		
• pour création de places de stationnement)	CHF	26'600.—
• vente des 39 garages appartenant à la Ville et acquis par LCF - DEMO SA (CHF 973'015.40)	CHF	- 34'055.—
Total coûts financiers dès 2009	CHF	233'572.—

Parallèlement, la Ville bénéficiera (respectivement perdra s'agissant des garages) des revenus tirés de ces objets, soit :

• intérêts versés par les coopératives bénéficiaires des prêts	CHF	18'875.—
• revenu locatif des immeubles Commerce 107-109	CHF	209'000.—
• revenu locatif de l'immeuble Ronde 9	CHF	66'426.—

• revenu du droit de superficie repris d'IGESA	CHF	52'000.—
• revenus annuels actuels des garages vendus par la Ville à LCF- DEMO SA	CHF	- 63'246.—
Total revenus dès 2009	CHF	283'055.—

Le bilan financier des opérations prévues en 2008 pour la mise en place de ces nouvelles structures s'avère dès lors favorable à la Ville, qui réalise des revenus annuels de CHF 49'483.- supplémentaires aux charges supportées. A cela s'ajoute la plus-value réalisée sur la vente des garages (prix de vente calculé par rapport à un rendement de 6,5 %), qui se traduit par une augmentation de CHF 797'916.- de la fortune de la Ville.

Pour permettre la réalisation des objectifs annoncés dans le présent rapport, il est prévu d'augmenter la capitalisation de ces sociétés de 5 millions (2 pour LCF DURB SA, 2 pour LCF-DTE SA et 1 pour LCF – DEMO SA) en 2009, et de permettre une augmentation équivalente (2 pour LCF – DTE SA et 3 pour LCF – DEMO SA) dans les années suivantes (sans compter la conversion de certaines réserves en capital, sans coût pour la Ville). Si elle était à financer par les ressources ordinaires de la Ville, la charge financière de ces 10 millions serait de **CHF 350'000.-** annuels au terme de la capitalisation totale de ces sociétés.

Le financement de cet effort de capitalisation est toutefois assuré par les recettes générées par les ventes de terrains de ces dernières années et par celles projetées pour les années à venir. A titre de rappel, entre 2006 et 2008, la Ville a cédé les terrains et immeubles suivants :

• 2006 : cession terrain Tech area	CHF	439'469.—
• 2007 : cession terrain Sellita	CHF	493'440.—
• 2007 : cession 2 ^{ème} terrain Tech area	CHF	448'134.—
• 2008 : cession 3 ^{ème} terrain Tech area	CHF	448'174.—
• 2008 : cession terrain Greubel-Forsey	CHF	439'840.—
• 2007 : cession immeuble Jacob-Brandt 61	CHF	458'000.—
• 2007 : cession immeuble Bel-Air 51	CHF	267'792.—
• 2008 : cession du terrain Plaisance 18	CHF	167'138.—
• 2008 : diverses ventes de parcelles isolées pour env.	CHF	75'900.—
Soit un total de	CHF	3'237'887.—

Valorisé à 3,5% cela correspond à un montant de : CHF 113'326.—

A ces montants, il convient d'ajouter encore le potentiel de 25 millions de réalisation des terrains en droit de superficie proposés en pleine propriété, celui (non chiffré) relatif aux terrains qui doivent encore être formellement

acquis par l'Etat pour la construction du tronçon de la H20 construit aux Eplatures, et celui des nouvelles ventes de terrains industriels, ainsi que ceux de la vente des bâtiments du secondaire II à l'Etat et des bâtiments de l'hôpital à HNE.

En proposant d'affecter progressivement jusqu'à 10 millions dès 2009 aux nouveaux outils de politique immobilière, le Conseil communal n'affectera dès lors qu'une partie raisonnable des montants réalisés ces dernières années dans ce secteur, alors que l'objectif qu'il avait annoncé jusqu'ici était celui d'une réaffectation complète de ces montants. A ses yeux, les sommes proposées sont toutefois suffisantes pour permettre la mise en œuvre de la politique souhaitée.

Enfin, pour être complète, l'appréciation de l'impact sur les finances de la Ville doit encore prendre en considération qu'un montant annuel de CHF 385'000.- est consacré actuellement au subventionnement de logements situés dans les immeubles HLM, aide dont la fin est programmée entre 2011 et 2020 selon les immeubles concernés. L'économie qui en découle finance potentiellement à elle seule le coût de la capitalisation progressive des sociétés.

9. Conséquences sur les ressources humaines

Les services économique, financier, d'urbanisme et de l'environnement ainsi que la gérance des immeubles disposent des compétences requises pour assurer la gestion de ces sociétés, qui pourra dès lors être réalisée par ces services sans que ceux-ci n'accroissent leur effectif.

10. Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Les outils de politique immobilière et foncière présentés ici ont été envisagés par La Chaux-de-Fonds afin d'assurer son propre développement.

Pour l'heure, le concept de politique immobilière et foncière envisagé n'a pas rencontré l'intérêt du Conseil communal du Locle, qui a notamment fait le choix de vendre à La Chaux-de-Fonds ses actions de IGESA SA. Le Conseil communal est cependant toujours disposé à étudier la mise en œuvre conjointe de ce concept en ouvrant, le moment venu, le capital des sociétés concernées, si Le Locle manifeste son intérêt concret dans cette direction. Le Conseil communal entend toutefois aller résolument de l'avant, sans attendre ni prêter la mise en œuvre d'une telle solution.

11. Eléments relatifs au développement durable

Figurant parmi l'une des dimensions importantes pour le développement économique et démographique de la Ville, influençant sa vie sociale et orientant son développement territorial et urbanistique, la politique

immobilière et foncière se doit d'occuper une place importante parmi les objectifs des autorités. En réorientant les outils de politique immobilière et foncière présentés dans le présent rapport, le Conseil communal désire concrétiser sa volonté d'utilisation raisonnée et cohérente du sol ainsi qu'un aménagement de la Ville respectueux de l'environnement et réalisé pour le bien-être de ses habitants. La politique immobilière et foncière qu'entend mener le Conseil communal s'inscrit donc dans le souci d'un développement équilibré et durable.

Les objectifs exposés clairement dans le présent rapport montrent que les sociétés immobilières dont les statuts sont soumis à votre approbation sont à considérer bien davantage comme outils pour assurer un développement maîtrisé de la Ville que comme expression d'une volonté d'intervention plus importante des pouvoirs publics sur le marché immobilier. En limitant l'action de ces sociétés à des buts clairement liés à l'aménagement du territoire, à la mobilité et au développement économique, le Conseil communal démontre que le projet qu'il vous soumet est orienté sur des objectifs de développement durable.

12. Classement d'une motion et d'un postulat

Néant.

13. Conclusion

La santé éclatante de la Ville de Bienne en est un exemple frappant : la maîtrise de la politique immobilière et foncière constitue un atout indéniable pour favoriser le développement économique, démographique et social et l'orienter en fonction de critères qualitatifs en matière d'aménagement du territoire et d'efficacité (économie de ressources territoriales et financières). D'autres exemples, en particulier dans le canton de Genève, existent, qui attestent de cette importance.

En vous proposant de doter la Ville d'outils permettant de tenir compte de tous ces enjeux et en lui permettant d'être beaucoup plus réactive et proactive dans ce domaine, le Conseil communal n'entend pas occuper une place plus importante sur le marché immobilier, mais assurer un développement urbain équilibré et harmonieux, une meilleure qualité des espaces publics et continuer à protéger le marché du logement de mouvements spéculatifs nuisibles aussi bien pour les investisseurs de ce secteur que pour les locataires.

En distinguant clairement le parc immobilier appelé à rester durablement sous le contrôle de la Ville, de celui détenu à un moment donné pour des motifs liés au développement économique et urbanistique, et en ne confiant aux sociétés immobilières que le second, le Conseil communal exclut aussi toute externalisation de la politique du logement vers des structures indépendantes. La gestion du parc de logements propriété de la

Ville restera ainsi sous le contrôle exclusif du Conseil communal et du Conseil général.

Malgré les sommes apparemment importantes consacrées à ces outils, les propositions qui vous sont soumises visent avant tout une restructuration et une réorientation des moyens déjà affectés à ce jour à la politique immobilière et foncière. L'analyse financière a en effet démontré que les propositions contenues dans le présent rapport n'engendreraient pas de charges nouvelles pour la Ville.

Enfin, il s'agit également de mettre progressivement en oeuvre le processus débuté par le rapport de politique générale en matière immobilière, adopté par votre autorité le 29 août 2007, et de concrétiser cette politique dont vous avez eu l'occasion de confirmer qu'elle devait se traduire par la reconstitution d'une réserve foncière et le maintien du volume du parc immobilier sous contrôle de la Ville.

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 DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	Le vice-chancelier
Jean-Pierre Veya	Michel Villarejo

Annexes : 1 projet de statuts par société
1 rapport/bilan schématique de départ et évolution par société

ARRETES SOCIETES IMMOBILIERES

Arrêté No 1

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 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

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 2008,
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

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 12 août 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

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 2008,
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

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

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 2008,
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

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

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 2008,
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

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

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

Vu le rapport du Conseil communal du 13 août 2008,
Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

arrête :

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.