



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL COMMUNAL

relatif aux objectifs de politique immobilière et foncière de la Ville de
La Chaux-de-Fonds

(du 15 août 2007)

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 d'information qui couvre l'ensemble du domaine de la politique immobilière et foncière de la Ville, le Conseil communal souhaite donner une vision globale de la situation et de l'évolution du marché immobilier dans notre ville, des outils à disposition des autorités dans ce domaine et de la politique immobilière et foncière que le Conseil communal compte mener dans les prochaines années. Ce rapport est le fruit d'un groupe de travail réunissant des représentants du Service financier, de la Caisse de pensions du personnel communal, du Service d'urbanisme et de l'environnement, de la Gérance communale ainsi que du Service économique.

1. Historique

Dans sa séance du 30 septembre 1986, le Conseil général adoptait le rapport de la commission chargée d'examiner la politique immobilière communale. Les points forts de ce rapport étaient les suivants :

- Le rôle social de la politique immobilière communale en attribuant notamment les appartements vacants en mains de la Ville en priorité aux familles et aux personnes de condition modeste.
- Le maintien de la valeur du patrimoine immobilier de la Ville ainsi que l'équilibre des comptes d'exploitation.
- L'intensification et la planification de l'entretien des immeubles communaux.
- La vente éventuelle de certains immeubles communaux ne présentant pas d'intérêt urbanistique, pratique et financier (à noter que cela a débouché sur la vente de 13 petits immeubles isolés entre 1987 et 1989).

Le 26 janvier 2004, le Conseil général adoptait le rapport du Conseil communal en réponse aux motions de Mme Morel et de M. Bosshart concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux. Ce rapport a débouché sur les points essentiels suivants :

- La vente d'immeubles communaux n'entraînerait qu'une faible diminution de la dette nette de la Ville.
- La décision de vente d'immeubles communaux entraînerait la perte des immeubles offrant le meilleur rendement avec pour corollaire le maintien à la Ville des immeubles les moins rentables.
- Le rôle social du parc immobilier de la Ville doit être maintenu car il permet d'offrir des logements à une certaine catégorie de la population, qui pour diverses raisons, a beaucoup de peine à obtenir un logement auprès d'une autre gérance.
- Le patrimoine immobilier de la Ville procure une réserve financière latente non négligeable pour la crédibilité financière de la Ville auprès de bailleurs de fonds.

2. *L'immobilier, l'une des priorités dans le programme de législature du Conseil communal*

Au début de son mandat, l'actuel Conseil communal de La Chaux-de-Fonds a dressé une analyse des forces et faiblesses de la Ville et fixé cinq priorités dans son programme de législature. Appelée à jouer un rôle central pour plusieurs d'entre elles, la problématique de l'immobilier, pour plusieurs motifs, constitue un enjeu important pour le développement de notre ville.

Parmi les faiblesses auxquelles le Conseil communal a indiqué vouloir remédier, les points suivants concernant l'immobilier peuvent être relevés :

2.1 Déficit d'image vis-à-vis des investisseurs immobiliers dû notamment à une méconnaissance du marché

Les investisseurs immobiliers privés et institutionnels extérieurs au canton connaissent souvent mal La Chaux-de-Fonds et son rôle de pôle régional au centre d'un bassin de population de plus de 100'000 personnes. Ils ignorent même généralement, qu'avec plus de 37'000 habitants, elle est la troisième ville de Suisse romande. De plus, les « ratings » établis par certains professionnels des placements immobiliers donnent souvent une image péjorée de La Chaux-de-Fonds, appliquant des schémas statistiques généraux sans tenir compte de situations particulières. Par exemple, notre Ville compte assez peu de parcs publics mais jouit d'une grande proximité avec la nature. Cependant les « ratings » ne prennent en compte que les m² de parcs publics sur le territoire communal. De ce fait, le classement de La Chaux-de-Fonds est péjoré alors qu'elle offre mieux que des parcs publics : de la forêt et des pâturages à ses abords immédiats et un territoire communal à 85 % non bâti. Concernant le taux de vacance moyen, qui comme son nom l'indique est une moyenne, il ne fait pas ressortir le fait qu'une partie du parc immobilier chaux-de-fonnier est en l'état difficilement louable (plus du tout au goût du jour, pas équipé de salle de bain, insuffisamment entretenu, etc). Par conséquent, c'est l'ensemble du parc immobilier qui voit son image affaiblie par un taux de vacance plus élevé ne reflétant pas la réalité du terrain. Ce taux de vacance moyen cache également le fait que de nombreux immeubles de qualité connaissent un taux de vacance proche de 0 %. Enfin, les rendements des objets immobiliers de la Chaux-de-Fonds sont, malgré des loyers moins chers, sensiblement les mêmes qu'ailleurs du fait que le prix de vente du terrain et de l'objet immobilier est souvent moins élevé à La Chaux-de-Fonds.

Cet ensemble d'éléments implique une image biaisée de La Chaux-de-Fonds et de son marché immobilier.

2.2 Baisse démographique liée à une offre ne répondant pas aux attentes des habitants

De nombreux habitants qui quittent La Chaux-de-Fonds donnent, comme raison principale liée à leur départ, le fait de ne pas trouver à La Chaux-de-Fonds un objet immobilier à leur convenance. Ceci est en partie dû au fait que nombre de communes voisines ont mené une politique immobilière plus agressive entre les années 1990 et 2000.

2.3 Difficultés de « fixer » les habitants de classe moyenne et supérieure en raison de l'offre insuffisante de logements de qualité

Depuis plusieurs années, les statistiques relèvent des difficultés à attirer les habitants aux revenus moyens à supérieurs en Ville de La Chaux-de-Fonds. Il s'agit de pouvoir offrir à cette catégorie de population des logements de qualité, afin de les inciter à résider dans notre Ville. L'offre dans le secteur de l'immobilier haut de gamme est encore trop faible et il s'agit de l'intensifier. L'établissement durable de ces personnes aura des incidences en termes de revenus fiscaux, de mixité sociale, et jouera un rôle moteur pour le commerce, notamment de détail, et les services.

2.4 Retard dans la rénovation du parc immobilier existant

Une partie du parc immobilier chaux-de-fonnier existant connaît encore un manque de suivi dans les rénovations autant extérieures qu'intérieures. Plusieurs appartements ne correspondent ainsi plus aux critères de qualité du marché. La problématique est plus marquée au Centre-ville. Il faut cependant aussi relever les efforts qui ont été consentis ces dernières années par de nombreux propriétaires, afin de réhabiliter leurs immeubles. Il existe également un manque de conscience de la part des propriétaires du rayonnement qu'une façade d'immeuble peut avoir sur les immeubles voisins, ainsi que sur l'image de la Ville en général et donc, de la responsabilité induite des propriétaires face à la collectivité. Au-delà des problèmes de financement des rénovations, c'est généralement une logique de rentabilité à très court terme qui est poursuivie au détriment d'un entretien à long terme maintenant la substance même de l'objet immobilier.

3. Les mesures déjà entreprises

3.1 Renforcement du Service économique de La Chaux-de-Fonds par l'engagement d'un collaborateur dans le secteur de l'immobilier et du commerce.

En juin 2005, un collaborateur scientifique a été engagé au Service économique de La Chaux-de-Fonds, en tant que responsable de la promotion immobilière et commerciale de la Ville. Il a pour rôle de faciliter et de créer des contacts avec les milieux concernés. Il exerce une fonction de centralisation de l'information. Il est chargé d'analyser le marché immobilier, de conseiller les intervenants et de donner les impulsions nécessaires pour que certains projets puissent voir le jour. De plus, depuis un an et demi, il est également chargé de la gestion du portefeuille immobilier de la CPC et des prêts

hypothécaires octroyés par celle-ci. Ces 30 % de poste lui permettent un lien fort avec la pratique et ses acteurs. Enfin, par sa présence sur le terrain et ses contacts fréquents avec le Service d'urbanisme et de l'environnement, il permet une politique immobilière active et anticipative.

3.2 Amélioration du suivi des dossiers par le Service d'urbanisme et de l'environnement (SUE)

Autorité garante de la qualité de l'environnement construit - en l'occurrence un environnement public bien que constitué de bâtiments majoritairement en mains privées - et des éléments constitutifs du patrimoine urbain et architectural de La Chaux-de-Fonds, le SUE s'attache néanmoins à entretenir un dialogue constructif avec les acteurs de la branche de l'immobilier, en favorisant un climat de confiance et de compréhension réciproque.

Le SUE veille également à assurer un traitement rapide des dossiers, malgré la diversité des préavis à recueillir avant de délivrer un permis de construire et bien que chaque situation constitue en fait un cas particulier. Sous réserve des problèmes d'organisation survenus fin 2006 - début 2007, les seules difficultés rencontrées dans le traitement des dossiers sont celles relatives aux dossiers mal préparés ou incomplets, qui doivent faire l'objet de multiples allers-retours avant de pouvoir donner lieu à une décision.

De façon générale, la qualité de dialogue et la rapidité de traitement des dossiers constituent des atouts du service reconnus par les professionnels et que la réorganisation en cours doit faire perdurer. Pour le Conseil communal en effet, ces éléments constituent en effet des atouts importants dans l'optique de l'attractivité de la Ville comme lieu d'investissement.

3.3 Investissement de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds dans deux projets immobiliers de qualité.

La Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds (CPC) a décidé d'investir, par décision de son Comité du 15 avril 2005, dans deux projets de qualité, afin de diversifier son parc immobilier et de répondre à une demande de logements de standing élevé. Elle a également permis, par l'investissement consenti dans ces deux projets, de compléter leur financement et de permettre leur démarrage en partenariat avec des acteurs immobiliers privés. Tout cela dans un souci de rentabilité, de respect de son taux technique et en préservant l'intérêt de ses assurés. Pour ce faire, elle a acquis trois bâtiments dans le nouveau quartier du Paddock à la rue des Crêtets pour un montant global d'environ CHF 9'500'000.-. Ces trois immeubles représentent 33 logements (parmi plus de 200 appartements pour l'ensemble du

complexe vendus en PPE) qui sont mis en location dès le mois de juillet 2007. De plus, elle a investi dans deux bâtiments du quartier Chemin Perdu, pour une somme globale d'environ CHF 5'300'000.-. Dans ce projet, ce sont 12 appartements de haut standing qui sont mis en location par la CPC, depuis le mois de juin 2007 dans le quartier du Chemin Perdu, en complément aux 48 vendus directement en PPE par le promoteur.

La gérance communale est chargée de la mise en location de ces objets immobiliers. Elle a entrepris des démarches auprès de locataires potentiels dès le printemps 2007.

3.4 Politique de rénovation du parc immobilier communal

Ces dernières années, le budget d'entretien pour les 105 immeubles communaux s'élevait à CHF 900'000.- par année, soit environ CHF 8'500.- par immeuble. A noter que pour l'année 2007, le montant porté au budget des rénovations d'immeubles s'élève à CHF 730'000.- soit une enveloppe d'environ CHF 7'000.- par immeuble.

Le poste d'entretien des immeubles n'étant pas suffisant pour rénover les appartements lors de mutations, il est complété par la demande de crédits spéciaux allant de CHF 400'000.- à CHF 600'000.- selon les années, permettant la rénovation complète de 10 à 12 appartements. Faute de moyens financiers suffisants engagés afin de permettre un entretien régulier du parc immobilier communal, celui-ci risque au fil du temps de perdre de sa valeur (à noter que le budget d'entretien est en baisse depuis 4 ans).

Néanmoins, il s'agit de relever que le Conseil général a accepté, en 1993, la rénovation et la transformation complète des immeubles communaux situés à la rue de la République 1-13 par un crédit de CHF 5'600'000.-. En 1997, les travaux ont été finalisés et ce sont 70 logements de qualité (mais cependant sans cuisine agencée) qui ont été mis sur le marché. A noter que le taux de vacance dans ces immeubles est de 0 %.

En 1997, le Conseil général a accepté un crédit de CHF 4'716'000.- destiné à la rénovation des immeubles Philippe-Henri-Mathey 23-31. A la fin de l'année 2000, tous les travaux étaient achevés et ce sont 50 appartements de qualité qui ont été mis sur le marché. A nouveau, le taux de vacance pour ces immeubles se situe à 0 %.

Ces travaux ont permis une amélioration de la qualité du parc immobilier communal et contribué à une image positive de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Il faut relever, que grâce aux travaux consentis, le rendement des immeubles a pu être amélioré. Cependant, ces travaux n'ont touché qu'une petite partie des immeubles communaux et ils sont encore nombreux en attente d'une rénovation complète.

Il faut encore signaler ici que depuis une quinzaine d'années, la Ville s'est séparée de 13 petits immeubles, ainsi que tout le parc immobilier industriel, qu'il aurait été trop coûteux de rénover et pour lesquels les investissements consentis n'auraient pas pu être rentabilisés.

3.5 Office communal du logement

Malgré la situation financière de la Ville, suite au départ de la titulaire du poste de préposée au logement en 2005 (taux d'activité de 80 %), le Conseil communal a décidé de maintenir un poste partiel (20 % de taux d'activité), intégré au Service communal de l'action sociale. Ce poste est occupé par une juriste qui gère toute la problématique liée aux logements subventionnés et sociaux, ainsi qu'une permanence pour répondre aux questions de la population en lien avec le droit du bail (à noter que la tenue de cette permanence est une obligation légale). Elle constitue également une ressource spécialisée pour les assistants sociaux.

4. Etat des lieux et outils à disposition

4.1 Situation du marché du logement en Ville de La Chaux-de-Fonds

Dans le domaine de la vente, durant ces trois dernières années, de nombreux logements en propriété par étage (PPE) ont vu le jour, ce qui a permis de combler un certain retard qu'accusaient les Montagnes neuchâteloises sur ce marché. Malgré ces nombreuses constructions, la demande de logements en PPE reste forte, due sans doute à la relative attractivité des taux d'intérêts et aux possibilités de financement offertes par le 2^{ème} pilier.

Le marché des maisons individuelles connaît également une demande très forte. L'offre reste cependant faible à La Chaux-de-Fonds. Devant cet état de fait, de nombreux habitants font le choix de quitter notre Ville pour trouver un objet immobilier qui comblera leurs attentes. Plusieurs problèmes sont identifiés dans le cadre de ce marché, notamment : la rareté des objets, la qualité des objets et enfin la taille des objets qui souvent sont placés sur des parcelles trop petites selon le goût des acheteurs potentiels. De ce fait, et depuis une quinzaine d'années, de nombreux habitants se sont tournés vers le Val-de-Ruz, les Franches-Montagnes, le Vallon de St-Imier, la région du Littoral et la France voisine. Cela a comme conséquence la création de cités dortoirs dans les villages et l'intensification de la pendularité ainsi que des nuisances qui l'accompagnent. De plus, les villes doivent supporter des coûts d'infrastructure pour une population qui ne réside plus sur son territoire. Il est donc envisageable de prévoir, dans le cadre de dézonages ciblés, des parcelles pour

l'habitat individuel à faible densité qui répondent simultanément au souhait croissant de vivre en ville et à proximité de toutes les commodités. Il s'agit cependant de réfléchir à une juste localisation de telles parcelles à faible densité. Les infrastructures urbaines actuelles doivent être mises à profit en réfléchissant à une utilisation rationnelle du sol afin de ne pas étendre indéfiniment le tissu urbain.

Sur le marché de la vente d'immeubles, La Chaux-de-Fonds, par la stabilité de son marché, attire de plus en plus d'investisseurs désirant une rentabilité à long terme. Cependant, ces investisseurs s'intéressent à des objets de grande taille (pas d'objet au-dessous de CHF 2'000'000.-), qui restent rares sur le marché chaux-de-fonnier. Les immeubles de moins de CHF 1'500'000.- ne donnent souvent lieu qu'à des transactions entre acteurs locaux.

Dans le domaine de la location, depuis environ trois ans, on constate une augmentation des logements vacants en Ville de La Chaux-de-Fonds (taux de vacance pour La Chaux-de-Fonds en 2003 : 1.55 % ; en 2004 : 1.76 % ; en 2005 1.78 % et en 2006 : 2.08 %). Deux facteurs principaux sont ici à mettre en évidence pour expliquer cette augmentation : premièrement, les nombreuses constructions de logements en PPE et les taux hypothécaires attractifs ont attiré une clientèle relativement aisée du marché de la location, notamment dans le secteur des appartements de 4 pièces et plus, vers les logements en PPE. Deuxièmement, mais dans une moindre mesure, l'augmentation du taux de vacance dans la cité horlogère peut s'expliquer par une légère baisse démographique (départ d'environ 320 habitants en 3 ans). Ce taux de vacance, en légère augmentation, ne comporte toutefois pas que des aspects négatifs, car il permet de détendre le marché de la location, d'inciter les propriétaires à rénover et d'éviter des situations de pénurie. Cependant, il pose également quelques problèmes. En effet, parmi les logements vacants (plus d'un tiers sont des 3 pièces), certains n'ont pas été rénovés depuis de nombreuses années et des propriétaires expriment des craintes quant à la rentabilité financière des investissements qu'ils doivent consentir. La pratique ne confirme cependant pas celles-ci, un appartement rénové trouvant le plus souvent rapidement preneur.

Enfin, les prix du marché de la location à La Chaux-de-Fonds restent très stables. Ceci est dû, en plus du taux de vacance au-dessus du seuil de pénurie et de la relativement forte propriété immobilière publique, aux coopératives immobilières d'habitation, qui en plus du rôle social important qu'elles jouent, offrent des loyers très attractifs qui servent de régulateur du marché. Cette stabilité est un facteur important de l'attrait du marché immobilier chaux-de-fonnier. Les coopératives d'habitation ont pour but social le bien-être de leurs locataires. De ce fait, elles offrent des logements de bon standing, très bien entretenus et dans des immeubles de qualité. Ces sociétés

jouent donc un rôle moteur et central dans la politique immobilière de la Ville.

4.2 Marché des locaux industriels et commerciaux existants

Le Service économique de La Chaux-de-Fonds répertorie les locaux commerciaux et industriels vacants sur le territoire communal. Le nombre de locaux vacants est relativement stable. Cette relative stabilité cache néanmoins une assez grande rotation dans les locaux vacants (environ 160 entrées et donc autant de sorties de la liste du Service économique pour l'année 2006), essentiellement pour les surfaces de moins de 150 m². Il faut relever qu'il est souvent difficile de louer ou de vendre des locaux industriels existants, car ils ont souvent été conçus pour répondre aux besoins spécifiques d'une entreprise. Cet état de fait pousse régulièrement les industriels à se tourner vers la construction de nouveaux locaux qui pourront répondre parfaitement à leurs besoins et qui s'avère souvent moins coûteuse que la rénovation et la réhabilitation d'anciens locaux industriels. Devant cet état de fait, le Canton étudie différentes pistes afin d'éviter les friches industrielles et de maintenir la mixité d'affectation dans les villes.

Le Service économique a mené en 2005 une étude sur les loyers des commerces de détail en Ville de La Chaux-de-Fonds. Celle-ci a permis aux propriétaires et aux locataires de se situer face à ce marché et de rendre ce dernier un peu plus transparent. Il apparaît que si les loyers étaient plus régulièrement adaptés à l'offre et à la demande, des opportunités seraient offertes pour l'ouverture de nouveaux commerces, qui démontrerait ainsi le dynamisme de toute la branche, dans l'intérêt de l'ensemble des acteurs. Cette étude mériterait d'être renouvelée tous les 5 ans afin que son contenu reste en phase avec la réalité du terrain.

Enfin, dans ce marché marqué par la stabilité, seuls les locaux vacants à usage d'entrepôts sont en constante diminution. La réflexion doit donc être entreprise afin de trouver des solutions de localisation et de construction de locaux de stockage qui, en tant que tels, n'amènent pas ou peu de valeur ajoutée au tissu économique chaux-de-fonnier et sont souvent d'intérêt architectural modéré, mais qui se révèlent indispensables au fonctionnement des entreprises.

4.3 Situation du marché du logement dans le canton de Neuchâtel

Le marché immobilier du canton de Neuchâtel, à l'image du marché suisse, est très dynamique. Cependant, il pourrait s'essouffler quelque peu, d'une part par la raréfaction des terrains constructibles, d'autre part en cas d'augmentation des taux hypothécaires.

Dans le domaine de la vente d'immeubles, le canton de Neuchâtel est scindé en deux pôles distincts. Un marché à tendance spéculative sur le Littoral et un marché d'investissement à long terme dans les

Montagnes neuchâteloises grâce à sa stabilité et à des prix qui restent pour l'instant raisonnables par rapport au reste de la Suisse. Avec l'ouverture de la nouvelle autoroute entre Yverdon et Neuchâtel et la raréfaction des objets en vente dans les cantons de Genève et Vaud, les prix de l'immobilier ont sensiblement augmenté sur le Littoral. L'arrivée de ces nouveaux acheteurs s'est aussi fait sentir dans les Montagnes neuchâteloises avec l'achat d'immeubles par des groupes genevois et vaudois. De plus, certains acheteurs habituellement actifs sur le littoral, constatant l'augmentation des prix, voient progressivement dans les Montagnes neuchâteloises un nouveau marché intéressant.

Sur le marché de la maison individuelle, le bas du canton bénéficie toujours d'un très bon attrait, malgré des prix orientés fortement à la hausse. Dans les prochaines années, le haut du canton pourrait gagner en attractivité pour satisfaire la demande d'habitat à faible densité dans la mesure où il possède une richesse qui se raréfie ailleurs : l'espace. La recherche d'un équilibre entre l'exploitation et la préservation de cette richesse sera néanmoins un exercice difficile.

Dans le secteur de la location, le taux moyen de vacance cantonal est en augmentation depuis quelques années, et se situe pour l'année 2006 à 1.28 %. Cependant, ce taux cache des inégalités entre les régions. En effet, le haut du canton connaît des taux de vacance plus élevés : 1.98 % pour le district de La Chaux-de-Fonds et 4.38 % pour le district du Locle. A l'autre extrémité, trois districts connaissent encore une forte pénurie : Le Val-de-Ruz avec 0.40 %, Neuchâtel avec 0.49 % et Boudry avec 0.64 % de taux de vacance. Enfin, à noter que le taux de vacance pour le Val-de-Travers en 2006 s'élevait à 1,23 %.

4.4 Difficultés d'accès au logement relevées par l'Association neuchâteloise des institutions de l'action sociale (ANIAS)

Ces dernières années, l'ANIAS a signalé de nombreux problèmes d'accès au logement, auxquels est confrontée toute une frange de la population dite en difficulté (personnes bénéficiant de l'aide sociale ; malades psychiques ; personnes ayant fait l'objet de poursuites). Les propriétaires et les gérances sont de moins en moins enclins à louer des appartements aux personnes précarisées. Cela a pour conséquence, l'orientation de ces personnes vers les immeubles communaux et, de ce fait, contribue à la concentration de population en difficulté dans les mêmes immeubles. Durant l'année 2006, un seuil a été franchi et la Gérance communale n'aura bientôt plus la capacité matérielle d'absorber un nombre toujours plus important de personnes dites en difficulté.

Dans les faits, 50 appartements sur un total de 761 logements communaux sont loués par des personnes émargeant à l'aide sociale,

soit 6.57 % du parc de la Ville. A noter que dans les immeubles de la CPC le chiffre s'élève à 4.88 %. Il faut relever ici que les chiffres ci-dessus ne tiennent pas compte des personnes faisant l'objet de poursuites ou présentant une maladie psychique.

D'après les gérants, les problèmes sont divers pour expliquer le fait d'écarter les personnes dites en difficulté : loyers impayés (et procédures d'expulsion trop longues), dégradations dans les appartements et problèmes de voisinage. Ces constats ne concernent toutefois qu'une minorité et la généralisation qui en est actuellement faite n'est pas soutenable. Des solutions, qui seront évoquées plus loin, existent afin répondre aux problèmes objectifs lorsqu'ils se présentent, de contenter l'ensemble des intervenants et de garantir l'accès au logement pour tous.

4.5 Les immeubles locatifs dont la Ville est propriétaire

La Ville est propriétaire de 105 immeubles représentant un total de 761 logements. Il faut ajouter à cela 58 garages, 41 terrains et emplacements, 29 bâtiments d'utilité mixte et 10 domaines agricoles. Tous les logements sont administrés par la Gérance communale. La valeur globale d'assurance incendie des 105 immeubles locatifs s'élève à CHF 174'662'547.-. Ces bâtiments génèrent un revenu locatif net de CHF 5'021'869.- par année, qui correspond à une valeur locative, valorisée à 8,5 %, de CHF 59'665'001.-. La valeur comptable de ceux-ci, réévaluée à fin 2005, s'élève quant à elle à CHF 43'657'577.-.

4.6 Le parc immobilier de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds (CPC)

La CPC possède 40 immeubles représentant un total de 697 appartements, tous sur territoire chaux-de-fonnier et gérés par la Gérance communale. De plus, elle est propriétaire de 1/6^{ème} du Complexe Espacité, et de 3/12^{ème} du Complexe Esplanade. Les acquisitions des immeubles au Paddock et à Chemin Perdu citées plus haut viennent s'ajouter à ce parc immobilier en le complétant vers le haut de gamme.

4.7 Les sociétés immobilières dans lesquelles la Ville est engagée

Bloc 30 SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce depuis 1947. Elle a pour but l'achat de terrain ou de droit de superficie, et la construction de maisons d'habitation, comme la revente de celles-ci. La Ville de La Chaux-de-Fonds possède l'ensemble des parts de cette société. Le patrimoine de celle-ci est formé principalement des immeubles Grenier 24, Ronde 9 et Commerce 107-109, tous à La Chaux-de-Fonds.

Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA) est inscrite au Registre du commerce depuis 1964. Elle avait pour but la fabrication et la distribution du gaz industriel, ainsi que toute opération en rapport

avec le stockage et la vente des hydrocarbures. Les actions de celle-ci sont partagées à part égale entre la Ville du Locle et celle de La Chaux-de-Fonds. La société IGESA n'est aujourd'hui plus propriétaire que d'un terrain à l'Ouest de La Chaux-de-Fonds sur lequel a pris place une usine du groupe PX holding en droit de superficie.

Société coopérative d'habitation de la Cité de Beau-Site. Lors de la constitution de cette société coopérative en 1950, la Ville de La Chaux-de-Fonds était très intéressée à voir de nouveaux immeubles s'ériger sur son territoire, ceci en raison de la pénurie de logements qui sévissait à l'époque. La Ville a donc vendu pour un prix symbolique les terrains à la Cité de Beau-Site et a contribué à la structuration administrative de celle-ci. Depuis la constitution de la société coopérative d'habitation, la Ville de La Chaux-de-Fonds possède statutairement deux sièges au sein du Conseil d'administration. Le patrimoine de cette société comporte 20 immeubles représentant 180 appartements. A noter que la Ville ne possède aucune participation financière de cette société.

Société coopérative d'habitation de la Cité des Mélèzes. Lors de la constitution de la société en 1953, la Ville a mis à disposition le terrain pour une somme modique, afin de permettre la construction des nouveaux immeubles d'habitation. De ce fait, la société a octroyé à la Ville de La Chaux-de-Fonds, deux sièges statutairement au Conseil d'administration de la Cité. Cette société possède 14 immeubles, représentant 167 logements. La Ville de La Chaux-de-Fonds ne possède aucune part de coopérateur dans cette société.

Société coopérative d'habitation de la Cité de l'Est. Lors de la constitution de la société en 1960, la Ville a mis à disposition de la Cité du terrain constructible pour une somme symbolique, afin de répondre à la forte demande de nouveaux logements. De ce fait, la société a octroyé à la Ville de La Chaux-de-Fonds deux sièges statutairement au Conseil d'administration de la Cité. Cette société possède 12 immeubles, pour un total de 344 appartements. La Ville ne possède aucun intérêt financier direct dans cette société.

Coopérative de logements des Montagnes neuchâteloises Colomont. Cette société a été fondée en 2002 dans le but d'acheter, de rénover puis de louer ou vendre des appartements à des prix favorables en dehors de toute intention spéculative. La Ville de La Chaux-de-Fonds a depuis le mois de juillet 2007, un siège au Conseil d'administration de cette société. Cette coopérative possède 5 immeubles, pour un total de 60 appartements. La Ville ne possède aucun intérêt financier direct dans cette société.

Immeubles Avenue des Forges, Moderna SA. Lors de sa constitution en 1952, la société a acquis une parcelle propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds afin d'y construire des immeubles d'habitation. La Ville possède, depuis la constitution de la société, deux sièges dans le Conseil d'administration de Moderna SA malgré le fait qu'elle ne

détienne aucune action de celle-ci. La société possède 10 immeubles, pour un total de 162 appartements.

Nadermo SA. Lors de sa constitution en 1991, la société a acquis une parcelle de la Ville de La Chaux-de-Fonds afin d'y construire un immeuble. Cependant, actuellement le terrain est toujours vierge de toute construction, dû notamment à des servitudes très restrictives. La Ville possède statutairement deux sièges au Conseil d'administration de Nadermo SA, bien qu'elle ne détient aucune action de cette société.

La Ville entend, pour l'avenir, conserver les SA dans lesquelles elle a engagé des ressources ainsi que ses sièges dans les conseils d'administration des sociétés coopératives d'habitation dont elle est membre. Elle entend cependant sortir des conseils d'administration des Sociétés anonymes dans lesquelles elle n'a pas d'intérêts financiers (*Immeubles Avenue des Forges, Moderna SA et Nadermo SA*).

Il faut encore signaler ici que la CPC possède depuis le mois de décembre 2006, la totalité du capital-actions de la Société *S.I. Hôtel Pierre-François SA*, qui détient deux immeubles situés à l'avenue Léopold-Robert 75 et 77.

4.8 Aides au logement en cours

Il existe, dans le canton de Neuchâtel, trois types principaux d'aides au logement.

L'encouragement à la réalisation de logements à loyer modéré : Cette aide se traduit par l'abaissement du loyer pour les locataires en fonction de leur situation financière. Le Canton (à raison de trois-quarts) et la Commune (à raison d'un quart) prennent en charge une partie des intérêts de la dette hypothécaire des immeubles concernés selon une convention entre le Canton, la Commune et le propriétaire concerné pendant 25 ans. Plusieurs immeubles chaux-de-fonniers bénéficient de l'encouragement à la réalisation de logements à loyer modéré : Succès 31-33 (24 appartements ; fin de l'aide en 2017) ; Cornes-Morel (294 appartements ; fin de l'aide en 2022) ; Manège 19 (12 appartements ; fin de l'aide en 2021) ; Crêts 35 et 49 (16 appartements ; fin de l'aide en 2021) ; Jacob-Brandt 107-109 (32 appartements ; fin de l'aide en en 2022) ; Bassets 40-42 (20 appartements ; fin de l'aide en 2020) ; Biaufond 1 (14 appartements ; fin de l'aide en 2020) ; Champs 6-8 (24 appartements ; fin de l'aide en 2020) et Crêtets 6 (8 appartements ; fin de l'aide en 2021). Pour l'ensemble de ces immeubles, l'aide communale s'est élevée, pour l'année 2006, à CHF 327'509.-.

L'encouragement à la transformation et à la modernisation de logements anciens : Cette aide permet une rénovation de logements anciens en gardant des loyers raisonnables, elle prend la forme de deux décrets. Dans le cadre d'un premier décret de 1976, le Canton

et la Commune prennent en charge chacun un tiers des intérêts de la somme investie pour les rénovations et ceci pour une durée de 25 ans. Plusieurs immeubles jouissent ou ont joui de l'aide à la rénovation et à la modernisation de logements anciens : Est 14 ; Rocher 20 ; Sorbiers 17 (pour ces trois immeubles fin de l'aide en 2010). La part communale due pour 2006, dans le cadre de ce décret, s'est élevée à CHF 1'325.30.-.

Dans le cadre d'un deuxième décret de 1994, le Canton et la Commune prennent à parts égales la moitié des intérêts des sommes investies par les propriétaires pour la rénovation de leurs immeubles et ceci pendant 15 ans. Plusieurs immeubles chaux-de-fonniers sont concernés par ce deuxième décret. Arc-en-ciel 7 et 11-13 (fin de l'aide en 2010 et 2011 - deux prêts); Charles-Naines 1-7 (fin de l'aide en 2012 et 2017 - deux prêts) ; Locle 22 (fin de l'aide en 2010) ; Nord 61 (fin de l'aide en 2013) ; Numa-Droz 89 (fin de l'aide en 2015). L'aide communale liée à ce décret s'est élevée à 42'172.- en 2006.

Parc immobilier HLM : Cette action a pour base un décret du Conseil d'Etat du 23 octobre 1991. Elle a été créée afin d'encourager la construction d'appartements pour les familles à bas revenu. Cette aide concerne les immeubles Blaise-Cendrars 2 et 7 à La Chaux-de-Fonds prenant la forme de deux prêts hypothécaires à un taux d'intérêt fixe de 2.5 % prévu légalement, représentant une somme globale de CHF 3'085'000.- octroyée par la Commune. Ces prêts hypothécaires à durée limitée arrivent à terme au 31 décembre 2007 et devront être repris soit par des établissements bancaires privés soit par la Ville mais à un taux conforme au marché. Signalons ici, que les conditions d'octroi d'appartements à des familles (contrôle du Canton) dans des immeubles HLM sont très strictes, celles-ci devant, notamment, ne pas dépasser un revenu brut de CHF 54'500.- par année. Les locataires dépassant ce revenu doivent s'acquitter d'un supplément de loyer qui a rapporté en 2006 à la Commune une somme de CHF 15'350.-.

Les mesures évoquées ci-dessus sont vouées à disparaître d'ici une quinzaine d'années car elles sont toutes limitées dans le temps. Suite à l'initiative populaire du parti socialiste « Pour la construction et la rénovation de logements », la loi sur l'aide au logement (LAL) fait l'objet d'une révision en profondeur. L'accent devrait être mis sur l'aide aux sociétés à but non lucratif comme les sociétés coopératives d'habitat et les fondations. Ces aides prendront la forme de prêts à taux préférentiel par les collectivités et la mise à disposition de terrain en droit de superficie pour la construction de logements locatifs. La seule condition à l'octroi de ces aides est que les locations dans les immeubles bénéficiant des aides offrent des loyers 20 % moins chères que sur le marché libre.

Le but de cette révision est d'augmenter, sur l'ensemble du canton, les logements disponibles afin de sortir certains districts d'une pénurie chronique de logement. De plus, il s'agit d'augmenter le parc immobilier de logements à bas loyer qui s'élève actuellement à moins de 5 % par rapport à l'ensemble du parc immobilier cantonal et qui devrait atteindre à terme au moins la moyenne nationale de 10 %. Par ces mesures, le canton souhaite également promouvoir la mixité dans les quartiers afin d'éviter des concentrations de personnes précarisées.

A noter que la révision de la loi sur l'aide au logement devrait être soumise au Grand conseil durant les mois prochains.

5. Les axes de la politique du Conseil communal pour les prochaines années

5.1 Les priorités politiques

L'immobilier figure parmi les priorités du Conseil Communal fixées en début de législature. Il reste aujourd'hui encore l'une des principales préoccupations de l'exécutif. Il s'agit ici de mettre en avant les axes de politique immobilière qu'entend suivre le Conseil communal pour les prochaines années.

- 5.1.1 Renforcer l'attractivité pour les investisseurs extérieurs.
- 5.1.2 Dynamiser le secteur immobilier et notamment créer une émulation chez ses acteurs principaux.
- 5.1.3 Eviter le désengagement des acteurs publics dans le domaine de l'immobilier.
- 5.1.4 Combler les lacunes dans l'offre immobilière de La Chaux-de-Fonds notamment au niveau de logements moyen et haut de gamme.
- 5.1.5 Accentuer les rénovations du parc immobilier existant
- 5.1.6 Veiller à maintenir ou à rétablir une certaine mixité sociale dans tous les quartiers de la Ville.
- 5.1.7 Permettre un accès normalisé aux logements pour les personnes en difficulté et à faible revenu.
- 5.1.8 Eviter une spirale spéculative des prix dans le domaine de l'immobilier.
- 5.1.9 Doter la Ville d'outils lui permettant de mener une stratégie foncière en particulier en lien avec le développement sur les sites du Crêt-du-Loche et de la Gare aux marchandises.

5.2 Mise en œuvre et mesures concrètes

Le Conseil communal s'efforce de faire suivre ces priorités politiques de mises en œuvre concrètes. La politique immobilière et foncière communale se veut cohérente et réfléchie afin de répondre au mieux aux besoins de la population et de l'économie et aux objectifs et contraintes de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

5.2.1 Recherche et prise de contact avec des investisseurs institutionnels et privés

Il s'agit de « démarcher », en lien avec des objets immobiliers existants ou à construire, des investisseurs ne connaissant pas le marché immobilier chaud-foncier ou en ayant une mauvaise image au travers de certaines statistiques. Cette démarche permet de mettre en avant des objets ou des projets immobiliers intéressants et de démontrer concrètement la qualité de ceux-ci, ainsi que leur rentabilité avérée. La venue de « nouveaux » investisseurs assure une dynamisation du marché et une saine émulation entre les acteurs immobiliers.

5.2.2. Groupe de travail en collaboration avec les acteurs de l'immobilier

Le Service économique de la Ville est l'ambassadeur des milieux immobiliers auprès des autorités communales et inversement représente les autorités auprès des acteurs immobiliers. Il crée un dialogue actif entre les différents intervenants. Dans ce sens, le Service économique a mis sur pied deux groupes de travail en partenariat avec les acteurs du secteur immobilier.

Le groupe de travail « Transformations et Rénovations » se consacre, comme son nom l'indique, à l'incitation et à la facilitation des transformations et des rénovations du parc immobilier de La Chaux-de-Fonds. Les membres de ce groupe s'intéressent également à la fiscalité liée aux rénovations, à mettre en avant la qualité du parc immobilier chaud-foncier et à diminuer les différences de prix de location des surfaces commerciales.

Le deuxième groupe de travail, créé par le Service économique, est le groupe « Image de la Ville ». Ses membres mettent en place différents concepts afin d'améliorer l'image de la Ville de La Chaux-de-Fonds auprès de ses habitants mais surtout auprès des personnes externes. On peut notamment citer les thèmes de réflexion suivants : l'affichage promotionnel pour la Ville à l'entrée de la cité, la décoration des vitrines vides, l'amélioration de l'apparence des entrées de Ville, le réaménagement de l'avenue Léopold-Robert et la promotion de la qualité de vie et de l'habitat de La Chaux-de-Fonds auprès des pendulaires.

Au travers de ces groupes de travail, le Service économique crée une émulation et favorise les relations de confiance entre les acteurs

immobiliers et l'administration. Il permet une médiation et une écoute active des problèmes rencontrés, face à des faits concrets, entre les différents intervenants. Ces groupes de travail permettent et coordonnent l'investissement personnel des acteurs privés dans la politique immobilière chaux-de-fonnière.

5.2.3 Politique de rénovation future et projets de la gérance communale pour son parc immobilier

La Ville prévoit à court terme de rénover les immeubles situés à la rue Cernil-Antoine 27 et 29 et Louis-Agassiz 13 (voir plan annexé au présent rapport), ceci en lien avec les priorités de réaménagement du quartier des Forges qui sera évoqué plus bas. Pour ce faire, un architecte indépendant a été mandaté afin de chiffrer l'ensemble du projet. Il s'agit de 3 immeubles comportant 26 appartements de 3 pièces très vétustes à rénover totalement afin de les remettre au goût du jour et de les adapter à la demande actuelle. De plus, il serait possible de construire un garage collectif enterré au sud de ces bâtiments. Cela permettrait une cohérence avec la politique de stationnement menée par la Ville et la destruction de garages individuels considérés comme perturbants par le plan et règlement d'aménagement communal (PRAC). Dans le cadre de ce projet d'envergure, la Ville entend aussi diffuser un message fort en montrant son intérêt pour le patrimoine bâti et la place qu'elle lui donne dans sa politique immobilière.

En parallèle à ce dossier de rénovation, il est prévu de remplacer les fenêtres et volets de plusieurs immeubles communaux : Beau-Site 23-29, Chasseral 6 et 8, Numa-Droz 175-181.

En outre, un dossier de rénovation est en suspens depuis 2002 pour les immeubles rue du Commerce 95-105. Il s'agit de la rénovation complète de l'enveloppe de ces 6 immeubles qui sont très vétustes et des 60 appartements aménagés et équipés de façon désuète.

Ces projets ne pourront pas se réaliser simultanément. Cependant, il s'agit d'opérer dans les prochaines années un travail soutenu de rénovation du parc immobilier de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Celui-ci doit s'effectuer dans un souci de rentabilisation de l'investissement et de maintien de la valeur du patrimoine. Néanmoins, il existe un retard conséquent d'entretien sur certains immeubles, de sorte que la rentabilisation immédiate de l'entier de l'investissement à consentir pourra s'avérer difficile à atteindre pour certains d'entre eux.

Pour le Conseil communal, il est nécessaire que les rénovations soient réalisées dans le cadre de projets d'urbanisme globaux et s'inscrivent dans des plans de réhabilitation et d'embellissement de quartier. Ainsi, les moyens investis par les actions concertées de différents

services ont un plus grand impact sur le tissu immobilier chaud-fonnier.

Il s'agit ici encore de relever le rôle important que jouent les immeubles communaux dans la politique sociale de la Ville, notamment en lien avec la problématique soulevée par l'ANIAS en cas de poussée spéculative du marché immobilier.

5.2.4 Politique immobilière de la Caisse de pensions du personnel communal de La Chaux-de-Fonds

Dans le respect des intérêts de ses pensionnés et des normes légales, la CPC a défini un objectif de placement de 30 % de ses fonds dans le domaine de l'immobilier, prioritairement dans la région. Elle n'a, pour l'instant, pas encore atteint cet objectif. Elle contribue donc clairement à renforcer le parc immobilier chaud-fonnier de manière qualitative et contribue ainsi à la situation favorable de la ville de La Chaux-de-Fonds où sont prélevées les cotisations, et dont les acteurs publics et para-publics fournissent les places de travail des assurés. D'autre part, les investissements de la CPC se poursuivent dans l'optique de créer un pôle fort au niveau des objets immobiliers à La Chaux-de-Fonds, en prévision de la Caisse de pensions unique. Dans cet esprit, la CPC a décidé d'acquérir un terrain très bien situé dans le quartier Emancipation afin de réaliser une construction de qualité répondant aux attentes actuelles.

Dans l'optique de compléter son parc immobilier, et ayant déjà beaucoup investi ces dernières années dans de nouvelles constructions, il s'agit aussi maintenant pour la CPC de trouver des opportunités d'investissement dans le parc immobilier existant. Cependant, il est important que la Caisse de pensions n'entre pas en compétition directe avec d'autres investisseurs au risque de provoquer une augmentation des prix du marché local ou de décourager les investisseurs extérieurs, celui-ci étant caractérisé par le petit nombre d'immeubles mis en vente.

La CPC mène dès lors une politique très active de rénovation de son parc immobilier, autant sur ses immeubles que dans ses appartements. En 2006, elle a investi plus de CHF 320'000.- dans des travaux de plus-value dans les appartements de son parc et près de CHF 600'000.- en travaux d'entretien sur l'ensemble de son parc immobilier. Ce rythme de transformation et de rénovation est constant depuis plusieurs années et continuera pour les années à venir afin de maintenir et, plus encore, d'améliorer le parc immobilier de la CPC.

Enfin, lors de la séparation en deux entités distinctes des comptes de la Ville et de ceux de la CPC, des immeubles et des garages se sont trouvés concrètement et économiquement propriété d'une entité et juridiquement propriété de l'autre. Afin de résoudre ces problèmes administratifs avant la constitution de la caisse unique, la Ville et la

CPC (au besoin par le truchement d'une société en main de la Ville) devront procéder à l'échange de différents objets immobiliers.

5.2.5. Renforcement des sociétés en main de la Ville

Les sociétés immobilières en main de la Ville pourraient, à terme, être au nombre de trois qui couvriraient le domaine du stationnement, des terrains industriels et des terrains pour l'habitat.

La Commune de La Chaux-de-Fonds possède, comme relevé plus haut, la société Bloc 30 SA régulièrement mentionnée dans le rapport de gestion de la Gérance communale. Cette société sera vraisemblablement destinée à l'acquisition de terrains pour créer des parkings d'échange aux entrées de ville et des parkings de quartiers. Elle pourra ponctuellement faire l'acquisition de garages individuels perturbants à un niveau urbanistique afin de les remplacer par exemple par un seul garage collectif. Il s'agira dès lors de transférer certains actifs de la Ville et de renforcer les liquidités de cette société afin de faciliter les acquisitions prévues. Le recours à une société plutôt qu'aux comptes de la Ville est motivé par un souci d'efficacité, l'acquisition de parcelles et d'objets répondant aux objectifs précités nécessitant tantôt de pouvoir saisir très rapidement des opportunités (p.ex. lors de mises aux enchères), tantôt une relative discrétion, toutes deux peu compatibles avec la nécessité de passer pour chaque objet par un rapport à votre Conseil.

La société IGESA SA pourrait être utilisée dans la politique foncière industrielle, notamment dans le cadre des projets du Crêt-du-Loche. Là encore, le recours à une société permet d'espérer une meilleure efficacité dans la capacité de négocier et par une réactivité accrue face à des opportunités rendant nécessaire de pouvoir réagir très rapidement. Le non-renouvellement du stock de terrains disponibles depuis de nombreuses années malgré une inscription systématique de montants dans les budgets et planifications financières atteste en effet des difficultés rencontrées dans le contexte prévalant actuellement.

La Société S.I. Hôtel Pierre-François SA, depuis peu entièrement en main de la CPC, pourrait être transférée à la Ville (après cession des immeubles à la CPC), la Caisse de pensions n'ayant pas d'intérêt à garder cette société telle quelle. Celle-ci pourrait donc être utilisée pour l'achat de terrains liés à l'habitat et d'immeubles ayant un emplacement stratégique ou un intérêt architectural particulier.

Ces sociétés jouent le rôle d'outils très importants en matière de politique immobilière pro active. Elles permettent une simplification des démarches, une rapidité de réaction face au marché et une plus grande liberté d'action. Pour le Conseil communal, il n'est toutefois pas question de transférer l'essentiel du parc immobilier de la Ville dans des sociétés anonymes échappant aux décisions du Conseil général, mais uniquement quelques secteurs spécifiques dans le but

d'accroître l'efficacité de l'action de la Ville. Encore une fois, les échecs systématiques dans l'acquisition de terrains (voir plus loin les préoccupations exprimées par la motion Bauer et le postulat Veya), attestent de la nécessité d'imaginer d'autres manières de faire pour ces domaines spécifiques. Il faut en outre insister sur le fait que l'activité de ces sociétés restera intégralement sous le contrôle du Conseil général qui recevra chaque année les comptes et rapports d'activité et qui, seul, pourra décider de l'aliénation de ces sociétés.

5.2.6 Ouverture de zones à faible densité

La Chaux-de-Fonds peinant au cours des quinze dernières années à répondre à une demande croissante en matière d'habitat individuel faute de terrain disponible répondant à cette attente, on a assisté à des mouvements de croissance démographique dans les zones périurbaines (Val-de-Ruz, Franches-Montagnes, France voisine, Littoral) au détriment de la Ville. Bien que ne souhaitant pas alimenter cette évolution vers un mode d'habitat grand consommateur de sol, coûteux à long terme en matière d'infrastructures et remettant en cause l'une des principales qualités paysagères de La Chaux-de-Fonds (à savoir la rupture nette entre l'espace urbain et la nature, caractéristique paysagère, mais aussi garantie d'un accès facile à la nature pour les habitants de la Ville), le Conseil communal s'est néanmoins interrogé sur l'opportunité d'envisager de nouvelles zones d'habitat à faible densité sur le territoire communal. Dès lors qu'elles répondent davantage qu'elles ne suscitent la demande en matière d'habitat individuel, de telles zones, situées aux abords immédiats du périmètre de la Ville, permettraient en effet non seulement de retenir des habitants-contribuables, mais également de limiter le trafic pendulaires et d'exploiter les infrastructures de la Ville plutôt que d'en générer de nouvelles dans des régions plus éloignées. Le Conseil communal envisage ainsi l'ouverture de telles zones de façon raisonnable (en particulier à proximité de l'hôpital et en Est d'Esplanade), en veillant à offrir à la fois des parcelles d'une certaine dimension permettant de compléter une offre particulièrement lacunaire dans ce domaine et à respecter une certaine mixité sociale dans la composition des différents quartiers de la Ville.

5.2.7 Projets d'investissements et d'aménagements en lien avec des priorités d'urbanisme

Le Service d'urbanisme se concentre sur 3 principaux axes de réflexion en matière d'aménagement urbain.

Un premier axe consiste en un réaménagement du Centre-ville, notamment à proximité de la Place du marché, à la Place de la gare et pour les cheminements piétonniers entre les différents points clés du centre. Il s'agit, par ces aménagements, de rendre le Centre-ville plus convivial afin d'augmenter son attractivité autant pour les commerçants que leurs clients, pour les habitants ainsi que pour les

touristes et les badauds. Un Centre-ville mettant l'accent sur le transit automobile n'est plus conciliable avec les attentes actuelles de la population et la vision que l'on se fait d'un tel endroit, qui doit mêler accessibilité, attractivité, convivialité et qualité d'urbanisation. A noter que le Centre-ville va connaître également une densification par l'aménagement du site de la gare aux marchandises. Ce projet permet la réhabilitation d'une friche ferroviaire, une utilisation rationnelle du territoire communal, une revalorisation d'une partie du Centre-ville et contribue à prouver, si besoin est, l'attractivité immobilière de La Chaux-de-Fonds (voir plan annexé au présent rapport).

Un deuxième axe consiste en l'amélioration de l'image ainsi que l'accessibilité du complexe Esplanade qui, malgré des habitants soulignant la qualité de l'habitat et la convivialité qui y règne, jouit dans la population locale d'une image biaisée. Il s'agit d'ouvrir ce quartier vers l'extérieur et, par la création de nouvelles constructions de faible densité en Est, d'accroître la mixité sociale. Il est important d'intensifier et de faciliter les passages nord-sud et est-ouest au-travers du quartier afin d'éviter que le quartier soit refermé sur lui-même. Le reverdissement du quartier est également essentiel. Une étude est en cours (financée en partie par la Ville) auprès d'un bureau de paysagiste. Il s'agit ici encore de relever les efforts consentis par les propriétaires du complexe Esplanade afin de ramener les loyers à un niveau abordable pour les personnes ne bénéficiant pas d'aides au logement, là encore dans l'optique d'intensifier la mixité sociale dans le quartier.

Enfin, un troisième axe consiste en la valorisation du quartier des Forges. La création de zones 30 km/h dans les périmètres scolaires pourrait se prolonger par une consultation de la population afin de connaître ses attentes. De plus, une valorisation du parc immobilier de ce quartier est prévue par les projets de rénovations de certains immeubles communaux, le remplacement de garages perturbants voire des projets de rénovations et de transformations d'immeubles par la CPC. C'est donc un travail touchant différents axes qui est mis sur pied, qui permettra un règlement global des différents problèmes et une visibilité plus grande pour la population.

5.2.8. Pendant de la valorisation de l'offre immobilière : politique d'encouragement à l'établissement des pendulaires à La Chaux-de-Fonds

Comme évoqué en début de rapport, les flux journaliers de pendulaires posent de nombreux problèmes en termes de nuisances, d'infrastructures routières et de localisation des revenus. Afin d'attirer de nouveaux habitants dans notre Ville, le Service économique travaille à la mise sur pied d'un système d'information et de conseil pour les pendulaires travaillant à La Chaux-de-Fonds en partenariat avec les entreprises importantes de la place. Il a créé tout d'abord un

fascicule d'information permettant aux pendulaires de mieux appréhender financièrement leur situation de pendulaires et la répercussion de celle-ci sur leur qualité de vie. De plus, il a édité un guide pratique dans l'optique de faciliter l'installation des pendulaires à La Chaux-de-Fonds. Il s'adresse aux pendulaires domiciliés dans les communes du canton, dans d'autres cantons et en France voisine. Ce guide est accompagné d'un conseil personnalisé de la part du Service économique pour faciliter l'installation des pendulaires dans notre Ville.

Cette politique d'encouragement à l'établissement des pendulaires est actuellement en phase de test dans une grande entreprise de la place qui souhaite encourager ses employés à vivre à La Chaux-de-Fonds, avec des gains en termes de flexibilité, de ponctualité, d'heures de repos et d'accessibilité à l'entreprise. Une fois cette première phase terminée, le Service économique diffusera plus largement ce concept en prenant contact avec d'autres entreprises de la Ville.

Enfin, la politique d'encouragement à l'établissement des pendulaires est complétée par l'augmentation de l'attractivité du site du Service économique et en particulier des pages liées à l'immobilier. A titre d'exemple, pour le seul mois de juillet 2007 le site internet du Service a enregistré plus de 900 visites et 2500 pages lues.

5.2.9. Réponses à donner aux problématiques soulevées par l'ANIAS

L'ANIAS, au travers d'une étude qu'elle a commandée à l'Université de Lausanne (le résumé de celle-ci est annexée au présent rapport), donne quelques recommandations afin de répondre aux problématiques d'accès au logement. En effet, comme évoqué plus haut, toute une frange de la population dite en difficulté se trouve, de façon toujours plus importante, écartée du marché du logement. Il s'agit notamment, en premier lieu, d'améliorer la collaboration entre le Service de l'action sociale et les gérances afin de créer un lien de confiance entre les différents intervenants. Celle-ci se matérialisant sous la forme d'une charte éthique. L'association préconise également des cours de sensibilisation aux problématiques sociales, donnés par le Service de l'action sociale aux gérants privés, dans l'optique d'augmenter le travail de réseau entre les acteurs. Ces deux premiers points permettraient de mettre sur pied un système de veille sociale au niveau cantonal, en collaboration avec les différents intervenants, et d'effectuer un suivi de la situation des populations marginalisées sur le marché du logement.

L'ANIAS recommande la mise en place de médiateurs (un poste a été créé à Lausanne) qui pourraient, par des interventions ciblées, accroître la capacité d'accès au logement des populations précarisées et surtout permettre leur maintien dans leur logement en évitant les conflits de voisinage ou en intervenant assez rapidement lorsque ceux-ci surgissent.

Dans le cadre d'une problématique particulière des personnes ayant contracté des dettes, l'association préconise l'utilisation du fonds de désendettement cantonal. De plus, il s'agit de recourir plus régulièrement aux services du Centre social protestant et de Caritas, ou de s'en inspirer, afin de d'élaborer un suivi des personnes endettées et de créer des programmes d'aide à la gestion. Une approche plus différenciée de la part des gérances (examen plus attentif de la source des dettes en question et de leur évolution) est aussi préconisée.

Enfin, il est important de créer, au plus vite, un outil statistique permettant de dénombrer les personnes écartées du marché du logement, donnant une meilleure vision d'ensemble des populations touchées. Les informations obtenues devraient contribuer à offrir une connaissance plus précise des causes de l'exclusion au logement et permettre la mise en place de dispositifs susceptibles de répondre aux différents besoins.

Il est important de signaler ici que l'étude commandée par l'ANIAS a débouché sur la création d'un groupe de travail au niveau cantonal composé de représentants des milieux immobiliers (USPI-NE, Chambre immobilière neuchâteloise), des services de l'action sociale de l'Etat et des trois villes du canton qui, tous ensemble, ont relevé la nécessité de trouver rapidement des solutions aux problèmes d'accès au logement.

Lors de sa dernière séance, les débats ont conduit à proposer l'élaboration d'une convention qui aura pour but d'engager les gérances signataires à alléger et assouplir les procédures d'accès au logement pour la population en situation précaire.

En contre-partie, les pouvoirs publics s'engageront de manière élargie à la prise en charge des dégâts aux appartements, à la garantie de paiement des loyers courants et à l'accompagnement des locataires.

5.2.10. Réduction des éventuelles lacunes du parc immobilier chaud-de-fonnier.

Le Service économique de la Ville de La Chaux-de-Fonds a mis en place des outils statistiques internes afin d'avoir une vision plus précise du marché immobilier local et de ses spécificités. Cela a pour but d'identifier et de combler les éventuels manques et redondances du marché, en conseillant les professionnels de la branche, mais aussi en donnant des impulsions significatives pour la construction, par exemple, de logements locatifs spécifiques. Afin d'affiner sa perception des attentes des habitants en terme de logement, le Service économique a mis sur pied, dès le 1^{er} janvier 2007, avec le concours du Contrôle des habitants, des questionnaires pour les nouveaux habitants et les personnes quittant la Ville. En effet, les personnes évoquant le logement comme raison principale de leur départ ou de leur arrivée à La Chaux-de-Fonds, sont priées de bien

vouloir remplir un formulaire permettant de comprendre ce qu'elles vont chercher ailleurs ou ce qu'elles ont trouvé de particulier ici.

6. Conséquences sur les finances

Les conséquences financières liées à la politique immobilière et foncière exposée ci-dessus, apparaîtront dans des rapports spécifiques ad hoc élaborés pour chaque projet.

7. Conséquences sur les ressources humaines

Néant

8. Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Plusieurs mesures présentées dans le présent rapport s'inscrivent dans les objectifs plus larges définis dans le cadre du RUN (Réseau urbain neuchâtelois). Complétant les objectifs spécifiques d'une caisse de pensions unique au plan cantonal, d'un office intercommunal du logement conduit de façon prédominante par les Villes avec la collaboration de l'Etat, d'une gérance des immeubles commune aux Villes de Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds et à l'Etat, les pistes présentées ici affirment davantage l'importance des questions immobilières et foncières pour la Ville, que ce soit pour que celle-ci soit en mesure d'exercer une certaine influence dans les projets de collaboration intercommunale ou pour assurer son propre développement.

Si plusieurs des mesures projetées peuvent être envisagées sans problème en collaboration avec la Ville voisine, l'importance de ces questions pour La Chaux-de-Fonds ne permet pas de différer leur mise en œuvre pour obtenir l'adhésion des autorités locloise. Or, malheureusement, il faut relever à ce sujet que le Conseil communal du Locle s'est jusqu'ici distancié des projets de gérance unique et d'office intercommunal du logement et a renoncé aux propositions de collaborations de La Chaux-de-Fonds en matière d'urbanisme.

Le Conseil communal est ainsi disposé à étudier la mise en œuvre conjointe des mesures envisagées lorsque Le Locle manifesterait son intérêt concret dans cette direction.

9. Éléments relatifs au développement durable

La politique immobilière menée par la Ville et les acteurs dans lesquels elle est impliquée consiste à entretenir et moderniser son patrimoine dans le but d'éviter qu'il ne perde de la valeur, d'offrir sur le marché des logements répondant aux standards actuels (dans le but de fixer ou d'attirer de nouveaux habitants) ou de garantir à toutes les franges de la population l'accès à un toit.

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, la politique immobilière et foncière se doit d'occuper une place importante parmi les objectifs des autorités. Par les préoccupations et orientations exprimées dans le présent rapport, le Conseil communal pense avoir démontré que la politique immobilière et foncière qu'il entend mener s'inscrit dans le souci d'un développement équilibré et durable.

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

Certaines questions soulevées dans la motion P. Bauer (*Industrie et habitat : pour la création de nouvelles structures d'accueil et l'ouverture de nouvelles zones constructibles ?*), adoptée par le Conseil général par 37 voix sans opposition le 13 novembre 2000, ainsi que dans le postulat de J.-P. Veya (*Pour une politique immobilière communal proactive*) adopté le 25 février 2004 par le Conseil général par 21 voix contre 12, trouvent des réponses dans le présent rapport. Le Conseil communal considère avoir répondu pour l'essentiel à la motion et au postulat susmentionnés et propose à votre Autorité d'en accepter le classement.

Motion de M. Bauer (13 novembre 2000)

Industrie et habitat : pour la création de nouvelles structures d'accueil et l'ouverture de nouvelles zones constructibles ?

Dans une récente intervention publique relatée par la presse, le responsable cantonal de la promotion économique soulignait l'urgent besoin de locaux industriels.

Vu la nécessité pour la Ville de développer encore l'emploi, il est impératif de disposer de plus de terrains et de locaux équipés pour l'industrie.

Cependant, il faut parallèlement prendre des mesures pour inciter les personnes travaillant à La Chaux-de-Fonds d'y habiter aussi. Selon la presse, une récente étude de l'Université a mis en évidence que, dans le district de La Chaux-de-Fonds, les emplois augmentent davantage que la population. En particulier, « l'effet tunnel » et le fait que des communes proches de La Chaux-de-Fonds créent de nouvelles zones d'habitation très attractives sont autant d'éléments qui devraient inciter La Chaux-de-Fonds à accroître son offre de divers types d'habitats.

Le Conseil communal est donc prié d'étudier les voies et moyens permettant à la Ville d'offrir à la fois davantage de terrains et bâtiments industriels et davantage de possibilités de développement de l'habitat, notamment par l'ouverture de nouvelles zones industrielles et d'habitat.

Postulat de M. Jean-Pierre Veya (25 février 2004)*Pour une politique immobilière communale proactive*

Dans son rapport en réponse aux motions concernant la vente totale ou partielle des immeubles locatifs communaux, le Conseil communal nous a démontré qu'il serait absurde pour notre ville de vouloir s'en séparer. D'une part pour des raisons strictement financières et d'autre part pour des raisons politiques.

Dont acte.

Mais il nous apparaît que, compte tenu de la situation sur le marché du logement, compte tenu que l'attractivité d'une ville se mesure plus à la possibilité de se loger, et au prix des logements, qu'à son indice fiscal, il devient urgent et indispensable que notre commune se dote d'une politique immobilière proactive.

Dès lors, dans le but d'améliorer l'attractivité de notre ville et de pouvoir y accueillir de nouveaux habitants, nous demandons au Conseil communal de (re)définir une politique immobilière communale. Cette politique devrait en particulier tenir compte des éléments suivants :

- *Analyse des besoins et de l'offre dans notre ville tant sur le plan de la grandeur des appartements (pénurie des 4 à 5 pièces) que sur le prix de ces derniers*
- *Possibilité pour la ville d'intervenir, et d'influer sur le marché, en achetant et transformant (ou construisant) de nouveaux immeubles locatifs pour répondre aux besoins constatés*
- *Possibilité pour la ville de proposer des solutions de logement adaptées en particulier aux besoins et aux moyens des ménages aux revenus modestes à moyen*
- *Possibilité pour la ville de promouvoir et relancer des coopératives immobilières*
- *Possibilité pour la ville d'acquérir du terrain*
- *Utilisation rationnelle et parcimonieuse des terrains à disposition*
- *Toutes autres voies et moyens pour parvenir à ces buts*

Notre ville a eu ce courage dans les années trente, dans une situation financière et politique beaucoup plus délicate qu'aujourd'hui. C'est en partie grâce aux effets de cette politique que notre cité est ce qu'elle est aujourd'hui et qu'elle peut loger ses 38'000 habitants à des prix plus raisonnables que d'autres villes de taille identique ou inférieure. C'est dans cette perspective que doit être mesurée cette politique et les investissements qu'elle peut nécessiter.

11. Conclusion

Ce rapport d'information a pour but de donner au Conseil général une vision globale de la politique immobilière actuelle et à venir qu'entend mener le Conseil communal. Les projets évoqués dans ce rapport feront l'objet de rapports spécifiques devant le Conseil général notamment :

- Projet de rénovation des immeubles communaux Cernil-Antoine 27 et 29, Louis-Agassiz 10-12-13-14, Succès 25-27-29 ainsi que Président-Wison 17-19-21 ;
- Projet d'échange d'objets immobiliers entre la Ville et la CPC afin de régler des problèmes administratifs et juridiques ;
- Projet d'aménagement dans le quartier d'Esplanade notamment de végétalisation ;
- Projet d'ouverture de zones à faible densité dans le quartier des Combettes et plan de quartier dans une zone identique en Est d'Esplanade ;
- Projet d'aménagement et d'équipement du site de la Gare aux marchandises ;
- Projets éventuels de mesures à prendre en lien avec l'étude de l'ANIAS et du groupe de travail qui en a découlé concernant l'accès au logement des personnes précarisées et
- Projets de structuration et de capitalisation des sociétés anonymes en main de la Ville afin de permettre la conduite d'une politique foncière et immobilière dynamique dans les domaines de l'habitat, de l'industrie, du stationnement et l'accompagnement des grands projets urbanistiques (Crêt-du-Loche et Gare aux marchandises).
- Projet de soutien aux coopératives d'habitation.
- Projet d'office du logement intercommunal entre les villes du canton et l'Etat.
- Projet de gérance unique entre les deux villes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel ainsi que l'Etat.
- Projet de transformation des droits de superficie actuels accordés par la Ville à des particuliers en vente des terrains en pleine propriété. La pratique du droit de superficie ne sera pas remise en question, mais proposée dorénavant uniquement sous forme de rente superficière annuelle indexée à l'IPC. Un rapport sera soumis au Conseil général à ce sujet d'ici fin 2007.

En outre, le Conseil communal n'est pas opposé par principe à vendre certains immeubles communaux isolés en fonction des opportunités afin de permettre à la Ville d'investir dans de nouveaux projets. Cependant, la

vente éventuelle de certains immeubles communaux doit s'effectuer au même rythme que le réinvestissement dans de nouveaux projets, la diminution du parc de logement communal n'étant pas envisagée pour les motifs évoqués dans ce rapport. Au cours des dernières années, la Ville s'étant davantage séparée d'objets qu'elle n'en a acquis et les préoccupations exprimées par les motions et postulats rappelés ci-dessus étant toujours d'actualité, il paraît judicieux de consacrer quelque fonds à la politique immobilière, ce d'autant que, par exemple, la capitalisation de sociétés anonymes ne conduit à aucune charge d'amortissement et que la plus grande partie des travaux de rénovations peut être rentabilisée.

Par ailleurs, il faut relever ici que le domaine immobilier est en pleine mutation dans le canton de Neuchâtel. Malgré les projets entre les 3 villes du canton et l'Etat, de caisse de pensions unique et de gérance des immeubles unique, ainsi que le rapprochement entre les villes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel dans les domaines des offices du logement, de la gestion des terrains pour l'habitat et l'industrie ainsi que l'inventaire des locaux industriels et commerciaux vacants, les lignes politiques proposées par le Conseil communal dans le présent rapport ne seront nullement remises en question. Elles vont au contraire dans le sens d'une politique immobilière concertée et dynamique incluant l'ensemble des acteurs afin d'optimiser les résultats escomptés.

Enfin, le présent rapport illustre la volonté du Conseil communal d'exercer une certaine influence sur le marché immobilier chaux-de-fonnier, en raison de l'impact de ce secteur sur le développement économique, de son influence sur la vie sociale et de ses conséquences pour l'aménagement du territoire. Si, pour ces motifs, le rôle des pouvoirs publics est manifeste dans ce domaine, il serait en revanche illusoire, et certainement contre-productif, de tenter de réglementer ou de restreindre l'action des acteurs privés qui doivent conserver un rôle moteur. Pour cette raison, le Conseil communal entend davantage jouer un rôle d'animateur, de stimulateur, voire de médiateur et, en tant qu'acteur à part entière, de stabilisateur du marché immobilier qu'une fonction d'autorité surveillant ou restreignant l'initiative des acteurs privés.

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 communale, nous vous prions de bien vouloir prendre acte du présent rapport et de classer la motion et le postulat susmentionnés.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexes : - Résumé de l'étude de l'Observatoire de la ville et du développement durable, Institut de géographie de l'Université de Lausanne sur la marginalité urbaine, accès au logement et aide sociale.
- Eléments d'aménagement du territoire, de politique foncière et de politique immobilière.
- Carte d'éléments d'aménagement du territoire, de politique foncière et de politique immobilière.