



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

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif au rachat de deux sociétés immobilières,  
SI Hôtel Pierre-François SA et Intercommunale Gaz-Energie SA

(du 6 février 2008)

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

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

Par ce rapport technique, le Conseil communal met en œuvre concrètement la politique immobilière globale qu'il entend mener selon les priorités fixées dans son programme de législature.

#### **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 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 et le développement futur de la Ville.

#### **Acquisition d'outils pro-actifs en matière de politique immobilière et foncière**

Les 3 sociétés évoquées dans le rapport du 29 août 2007, soit Bloc 30 SA, S.I. Hôtel Pierre-François SA et Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA SA), sont appelées à jouer un rôle très important comme outils en matière de politique immobilière et foncière pro-active. Elles permettront

une simplification des démarches, ainsi qu'une plus grande rapidité de réaction et une liberté d'action face au marché. Le but est d'accroître l'efficacité de l'action de la Ville dans certains secteurs spécifiques comme le stationnement, l'acquisition de terrains industriels et d'objets d'habitation clés pour le développement de notre Cité. Les différents échecs de ces dernières années, notamment dans le domaine de l'acquisition de terrains, attestent de la nécessité d'imaginer d'autres manières d'agir pour le domaine immobilier. Il faut en outre insister sur le fait que l'activité de ces sociétés restera transparente face au Conseil général qui recevra chaque année les comptes et rapports d'activités.

### **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. Celle-ci ne fait donc pas l'objet du présent rapport.

### **S.I. Hôtel Pierre-François SA**

Le présent rapport doit permettre d'acquérir la société SI Hôtel Pierre-François SA inscrite au Registre foncier depuis 1949 et qui est à ce jour entièrement propriété de la Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds (CPC). Dans un souci de séparation de ses investissements du domaine immobilier de celui des titres, la CPC a acquis en nom propre, en date du 5 octobre 2007, les deux immeubles qui composaient l'actif de la société Hôtel Pierre-François SA, afin de les intégrer en direct dans son patrimoine immobilier. De ce fait, la société Hôtel Pierre-François SA, dont on a retiré la substance financière, devient une « coquille vide » qui devrait être liquidée par la CPC qui souhaite clarifier la situation de ses actifs avant son intégration dans la caisse unique de la fonction publique du canton de Neuchâtel.

Les frais de constitution d'une société anonyme étant importants et les démarches fastidieuses, le Conseil communal propose de reprendre la structure d'Hôtel Pierre-François SA vidée des deux immeubles qui formaient son patrimoine. Pour ce faire, la Ville de La Chaux-de-Fonds procédera à l'achat de l'ensemble des actions de la société à leur valeur nominale, le capital actions de cette société s'élevant à CHF 240'500.-.

### **Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA SA)**

IGESA SA 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 parts égales 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 de 12'404 m<sup>2</sup> sur lequel a pris place une usine du groupe PX holding en droit de superficie. Dans la perspective de la reprise de la société par notre Ville, le Conseil d'administration de IGESA SA a, lors de sa dernière séance du 18

décembre 2007, décidé de déplacer le siège de la société IGESA SA à La Chaux-de-Fonds. De plus, les membres locaux du Conseil d'administration se sont retirés et les directeurs locaux des départements des finances, de l'économie et de l'urbanisme ainsi que des infrastructures et énergies ont été désignés comme président, respectivement vice-président, de cette société. La Ville de La Chaux-de-Fonds possédant déjà la moitié du capital-actions de cette société et au vu de son activité actuelle et de la localisation du seul terrain dont elle est encore propriétaire, il est en effet apparu logique au Conseil d'administration de IGESA SA que la Ville de Locle cède ses actions à la Ville de La Chaux-de-Fonds pour une valeur de CHF 290'000.- selon une analyse réalisée par les services financiers des deux villes.

### **Le rôle des 3 sociétés immobilières**

Le rôle et les statuts futurs de chacune des sociétés seront détaillés lors d'un prochain rapport du Conseil communal à votre autorité. En effet, il s'est avéré qu'il était plus simple de séparer l'achat de ces sociétés de leur mise en forme et de leur définition précise en tant qu'outils de politique immobilière et foncière de la Ville. Il semblait lourd et inopportun de demander le changement de statuts ou la capitalisation de sociétés que la Ville ne possédait pas encore. Dans le laps de temps qui sépare ce rapport technique de celui concernant l'utilisation des sociétés, le Conseil communal ne fera aucun usage de ces deux sociétés.

Il est de plus à relever que la charge financière pour la Ville, exposée ci-dessous, sera minime et que la situation sera réversible, c'est-à-dire qu'en cas de refus par le Conseil général du prochain rapport exposant les buts et les statuts de ces sociétés immobilières, celles-ci pourront être liquidées sans perte pour la Ville. Il s'agit donc bien aujourd'hui pour le Conseil communal, de pouvoir acquérir la totalité des actions des deux sociétés citées ci-dessus afin d'aller plus avant dans ces démarches concernant les statuts possibles à leur octroyer, leur structure et la possibilité de leur donner un rôle d'utilité publique. L'ensemble de ces démarches sera facilité si la Ville est d'emblée propriétaire à part entière de ces sociétés.

### **Conséquences sur les finances**

#### **Acquisition des actions de la société S.I Hôtel Pierre-François SA**

L'acquisition de 100 % du capital-actions de la S.I. Hôtel Pierre-François SA représente un investissement de CHF 240'500.-.

Ce montant correspondant à la valeur nominale des actions, la Ville pourra activer l'intégralité de la dépense.

Tant que la société n'aura pas d'activité, l'opération présentera une charge annuelle d'intérêts de CHF 8'417.- environ (calculée au taux de 3,5 %), qui pourra être compensée par les éventuels prêts que la société pourra accorder à la Ville dans la gestion de sa trésorerie.

### **Acquisition de 50 % du capital-actions de la société IGESA SA**

Dans son rapport à l'appui de l'exercice 2005-2006, le Conseil d'administration de la société IGESA SA constatait que seule la valeur comptable du terrain de 12'404 m<sup>2</sup> situé à La Chaux-de-Fonds et qui fait l'objet d'un droit de superficie subsistait au bilan. Dès lors, se posait la question de l'avenir de la société et de l'intérêt de la Ville du Locle d'en rester propriétaire.

Au cours de l'année 2007, une analyse de la valeur de ce terrain a été faite par les services financiers des deux villes. Sur cette base, les Conseils communaux trouvaient opportun que la Ville de La Chaux-de-Fonds reprenne la part des actions détenue par la Ville du Locle pour le prix de CHF 290'000.- et devienne ainsi seule actionnaire de la société.

Le montant ci-dessus permettrait ainsi d'acquérir les 30 actions (valeur nominale de CHF 1'000.- = 50% du capital-actions) détenues par la Ville du Locle. Il s'agit de relever que les comptes d'exploitation de cette société dégagent un cash-flow important, ce qui permettra un retour sur investissement rapide. En effet, vu la très faible structure de la société, la rente superficielle d'environ CHF 52'000.- qu'elle encaisse annuellement est largement supérieure à ses charges d'exploitation.

De plus, cette société sera imposée et taxée dans notre Ville. De ce fait, la Ville enregistrera dans ses recettes la part communale des impôts directs de la société.

Les 30 actions déjà détenues par la Ville de La Chaux-de-Fonds figurent au bilan pour CHF 1.-.

Une fois qu'elle aura acquis le 100 % du capital, la Ville pourra activer, conformément au Règlement sur les finances communales, les actions à leur valeur nominale, soit CHF 60'000.-.

Il résulte de ce qui précède, que la Ville de La Chaux-de-Fonds devrait enregistrer un disagio de CHF 230'000.-.

Cependant, la Ville dispose dans les passifs transitoires, d'une provision pour liquidation IGESA de CHF 269'903.90. La dissolution de cette provision permettra de couvrir le disagio cité ci-dessus.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Néant

## **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, les mesures envisagées n'ont pas rencontré l'intérêt du Conseil communal du Locle. Le Conseil communal est cependant toujours disposé à étudier la mise en œuvre conjointe des mesures préconisées si Le Locle manifeste son intérêt concret dans cette direction.

## **Éléments 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, la politique immobilière et foncière se doit d'occuper une place importante parmi les objectifs des autorités. En se dotant des outils de politique immobilière et foncière présentés dans le présent rapport, le Conseil communal désire appliquer concrètement une 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 dans le souci d'un développement équilibré et durable.

## **Conclusion**

L'arrêté qui accompagne ce rapport a pour but de doter la Ville de La Chaux-de-Fonds des outils nécessaires afin de mener à bien une politique immobilière et foncière dans des domaines clés tels que le stationnement, les terrains industriels et l'habitat. Ceux-ci sont essentiels pour un développement futur optimal et cohérent de notre Ville. Il s'agit de pouvoir exercer une certaine influence sur le marché immobilier sans toutefois concurrencer les acteurs de la branche. Par l'utilisation de ces trois sociétés, la Ville pourra compter sur des instruments de politique immobilière dynamiques, rapides et efficaces. Il est important de rappeler que le développement de ces outils se fera dans tous les cas en toute transparence avec votre Autorité. L'achat des deux sociétés citées ci-dessus permettra une clarification des rôles de chaque entité et une transparence dans les activités de l'autorité exécutive pour tout le domaine immobilier. L'acceptation de l'arrêté en lien avec ce rapport permettra donc une amélioration de la situation actuelle. De plus, il est essentiel que la Ville soit propriétaire à part entière de ces sociétés afin d'analyser et de proposer à votre autorité les meilleures solutions en terme de statut de ces sociétés et de leur forme ainsi que les moyens de les contrôler.

En vous remerciant, Madame la présidente, 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 le présent arrêté.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Laurent Kurth

Le chancelier  
Sylvain Jaquenoud

---

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

Sur proposition du Conseil communal, du 21 02 2007,

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 240'500.- est accordé au Conseil communal pour acquérir la totalité des actions de l'entreprise S.I. Hôtel Pierre-François SA.

**Article 2.-** Un crédit de CHF 290'000.- est accordé au Conseil communal pour acquérir le 50 % des actions de l'entreprise Intercommunal Gaz-Energie SA (IGESA) appartenant à la Ville du Locle.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente  
Katia Babey Falce

Le secrétaire  
Pierre-André Monnard