



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'aliénation du bien-fonds 10119 (Acacias 12) à la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles »

(Du 22 octobre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

1.1. Historique du quartier

Le 3 mai 1971, votre Autorité a autorisé la vente à la Confédération d'une parcelle de terrain de 6'000 m² environ à détacher de l'article 9512 du cadastre de Neuchâtel au « Pré des Acacias » au prix de 75 francs le mètre carré. Le rapport y relatif du Conseil communal du 20 avril 1971 précisait que la Confédération concédera un droit de superficie sur cette parcelle à la Société coopérative d'habitations « Les Rocailles » qui financera la construction de 65 appartements. Quant au produit de la vente de cette parcelle, le rapport précisait que le Conseil communal l'affectera à la réalisation d'un bâtiment de 13 logements qui deviendra propriété de la Ville.

La Confédération, propriétaire de l'article 10120 du cadastre de Neuchâtel, a octroyé un droit de superficie à la Société coopérative « Les Rocailles » pour une durée de 90 ans dès le 1^{er} novembre 1971. Le montant de la rente superficière a été fixé à 10 mille 163 francs annuellement pour une surface de 6'432 m², payable pour la première fois le 30 juin 1974. Compte tenu de l'indexation, dite rente superficière ascende à ce jour à 59 mille 275 francs annuellement.

En 1974, la société coopérative a procédé à la construction pour son propre compte des immeubles Acacias 2, 4, 6, 8 et 10 et, sur mandat de la Ville, de l'immeuble Acacias 12, comprenant onze logements et un jardin d'enfants. Les coûts globaux se sont élevés à 10 millions 263 mille 478 francs et l'immeuble Acacias 12 a été vendu à la Ville le 17 septembre 1974 au prix coûtant de 1 million 772 mille 182 francs, soit sans réalisation d'un bénéfice par la société coopérative.

La gérance des bâtiments de la Ville assume l'encaissement des loyers, la conclusion et la résiliation des baux ainsi que les travaux d'entretien des Acacias 12. Ces charges seront reprises par la Société coopérative après la vente.

Ces différents éléments de faits démontrent qu'il existe des liens étroits entre la Société coopérative d'habitation « les Rocailles » et le bâtiment des Acacias 12, raison pour laquelle dite coopérative s'est approchée de notre Autorité pour manifester son intérêt à l'acquisition de cet immeuble.

2. Coopératives d'habitation : les principes en bref

Les coopératives d'habitation sont des sociétés à but non lucratif, fondées sur le principe de l'utilité publique lequel écarte toute spéculation et garantit un loyer fondé sur les coûts, au prix de revient (pas d'intérêt sur le capital social ou dans une mesure très limitée) donc plus avantageux de 20 % en moyenne que sur le marché libre. Les loyers sont réduits car le maître d'ouvrage d'utilité publique obtient des prêts à intérêt favorable. Cela peut ainsi aussi permettre aux collectivités publiques d'éviter d'intervenir au niveau de l'action sociale.

Afin de devenir membre d'une coopérative, les futurs locataires doivent acquérir des parts sociales dont le montant varie en fonction du type de logement choisi et des coopératives.

Comme propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents de l'immeuble, assument généralement ensemble la gestion complète et autonome de leur édifice et de la coopérative elle-même. La coopérative

se fonde sur la responsabilité individuelle et donne à chaque membre une voix, sans égard à son avoir en capital. Les coopérateurs sont à la fois organes responsables et locataires de la coopérative. Cette gestion collective se concrétise par une participation démocratique aux assemblées, de même que par une contribution active aux différents comités nécessaires à la bonne marche de la coopérative. Chacun des membres exerce ainsi un contrôle sur la qualité de son milieu de vie.

Le second avantage déterminant pour les coopérateurs est que le propriétaire de leur logement (la coopérative) est une société à but non lucratif. Ainsi, comme déjà relevé, les coopérateurs paient des loyers qui correspondent aux coûts d'exploitation réels, qui n'incluent donc pas de profits pour le propriétaire ou le gérant. Les coopératives stabilisent le marché du logement et atténuent donc les effets d'éventuelles transactions purement spéculatives. A long terme, les frais de logement sont bien inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.

2.1. Principaux mécanismes financiers et économiques liés aux coopératives d'habitation

Le système de la coopérative, grâce à son dispositif légal et institutionnel, permet de parer au problème majeur des revenus modestes : comment réunir les fonds propres nécessaires ? En effet, lors de transactions immobilières, la coopérative n'a besoin de fournir que 5% de fonds propres, réduisant ainsi considérablement le prix des parts sociales pour les coopérateurs.

2.1.1 Le Fonds de roulement

Il est alimenté par la Confédération dans le cadre de la loi fédérale sur le logement (LOG). Il est géré par les associations oeuvrant pour la construction de logements d'utilité publique. Ce fonds octroie des prêts de 30'000 francs par logement au maximum (de 45'000 francs dès 2009 si le label Minergie est atteint) à taux d'intérêts réduits, remboursables en 20 ans. En 2006, la construction ou l'assainissement de près de 1'700 logements ont été ainsi facilités par l'engagement d'environ 40 millions de francs.

2.1.2 La Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL)

La totalité des emprunts placés chaque année sur le marché des capitaux s'élevait, à fin 2006, à 1,7 milliard de francs, ce qui a permis d'offrir aux maîtres d'ouvrage des prêts en moyenne 1 % au-dessous du

taux d'intérêt des hypothèques fixes de même durée. Les emprunts sont cautionnés par la Confédération dans le cadre de la loi fédérale sur le logement (LOG).

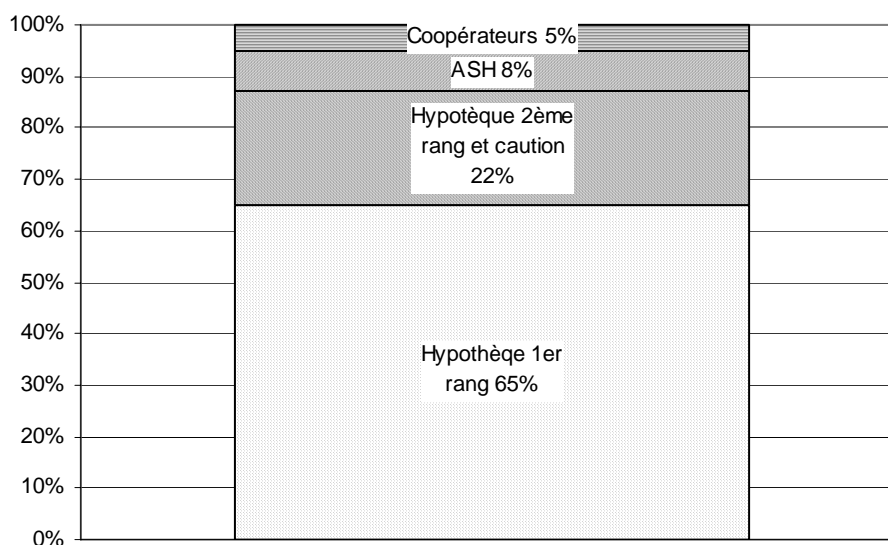
2.1.3 La Coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives d'habitation suisse (CCH)

Elle offre des intérêts favorables et une mise en gage hypothécaire de projets de coopératives jusqu'à 90 %. Les prêts sont garantis par une arrière-caution de la Confédération.

Cette grande réduction des fonds propres nécessaires est rendue possible notamment par l'intervention de l'association suisse pour l'habitat (ASH), qui prête un complément d'environ 8% à des conditions intéressantes et par un cautionnement de l'hypothèque de 2^{ème} rang de la part de la coopérative de cautionnement hypothécaire, institution de l'ASH.

2.1.4 Le Fonds de solidarité de l'Association faîtière ASH

Il a été créé le 1^{er} janvier 1966 et est alimenté par les coopératives membres à hauteur d'environ 1 million de francs par an. Les avoirs de cette fondation dépassent les 30 millions. Ses prêts à taux favorables sont accordés pour des projets présentant une valeur particulière pour la promotion du logement.



2.1.5 La loi cantonale sur l'aide au logement (LAL)

La révision de cette loi, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009, introduit la création d'un fonds d'aide au logement destiné à favoriser la construction et la rénovation de logements à loyers abordables. Ce fonds sera alimenté par l'Etat à raison de 500'000 francs en 2009, à raison de 1,5 million en 2010 puis à raison de 3 millions dès 2011. Le recours à ce fonds n'est ouvert qu'aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit aux fondations et/ou coopératives d'habitation à but non lucratif et aux communes. Notre Conseil déposera évidemment des dossiers auprès du Département de la gestion du territoire pour obtenir un financement par le biais de ce fonds de projets de rénovations d'immeubles locatifs relevant du patrimoine financier.

2.2. Intérêt pour les collectivités publiques des coopératives d'habitation

Le marché et l'Etat ne peuvent résoudre tous les problèmes liés au logement, respectivement aux besoins en logement de l'ensemble de la population. Le fait que les loyers pratiqués à terme par les coopératives soient plus bas que ceux du marché constitue un avantage crucial en faveur des coopératives par rapport à d'autres types d'interventions publiques. En effet, lorsque l'Etat subventionne par exemple des logements dans des immeubles privés ou publics, ceux-ci retournent, en principe, soit sans nouvelle intervention des collectivités publiques, au régime de loyers libres après vingt ans d'habitat social. Par contre, en soutenant les coopératives, les collectivités publiques s'assurent des prix plus bas à long terme.

Les logements de coopératives ne sont pas des logements sociaux dans la mesure où les loyers ne sont pas réduits par les pouvoirs publics de manière ciblée et ne sont pas exclusivement loués à des locataires « modestes » selon des critères de revenu, de fortune et d'occupation du logement. La Confédération n'accorde par ailleurs plus de subventions pour ces logements sociaux depuis plusieurs années.

On prête également aux coopératives des vertus de développement durable. En effet, les sociétaires sont plus enclins à investir dans des économies d'énergie (Minergie, panneaux solaires, meilleure isolation, chaudières au bois, etc.), car ils réduisent ainsi leurs charges à venir. Au contraire, les propriétaires habituels de locatifs sont parfois moins enclins, bien que les mentalités évoluent, à se soucier de l'évolution des

frais accessoires, puisqu'ils peuvent les répercuter sur les loyers payés par les locataires. Il résulte du Recensement 2000 que les coopératives sont moins gourmandes en surfaces habitables puisqu'en moyenne elle est de 31 m² en milieu coopératif alors qu'elle est de 44 m² pour la moyenne de tous les logements. Les taux de rénovation des coopératives d'habitation sont plus élevés que ceux de tous les autres logements et même supérieurs à ceux des logements en propriété.

3. La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles »

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » a été fondée le 31 mai 1949 à Neuchâtel avec pour buts de *« procurer à ses membres des logements sains, à un prix raisonnable ; acquérir du terrain en droit de superficie ou en propriété ; construire des maisons d'habitation, louer les logements à ses membres dans la mesure de leurs besoins réels »*.

La Société coopérative est représentée par ses organes, à savoir : Monsieur Gabriel Juriens, président du Conseil d'administration, Monsieur Gilles Volery, Monsieur Jean-Pierre Kummer et Monsieur Gérard Frochaux.

A ce jour, elle est propriétaire de douze immeubles à Neuchâtel et d'un immeuble à Peseux pour un total de 211 logements (55 dans le quartier des Acacias), 124 places de parc dans des garages collectifs et 66 places de parc à l'extérieur.

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » est membre de l'Association suisse pour l'Habitat (ASH) qui regroupe la grande majorité des coopératives d'habitation en Suisse et est signataire de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse qui prévoit, notamment, que *« l'accès, pour un prix abordable, à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu, est un droit fondamental de toute personne et de toute famille. En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement de notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore »*.

Selon les statuts de la coopérative, le capital social demandé pour les logements des Acacias 2, 4, 6, 8, 10, se situe entre 5'900 francs et 6'100 francs pour les quatre pièces et de 10'000 francs pour les attiques. Ces

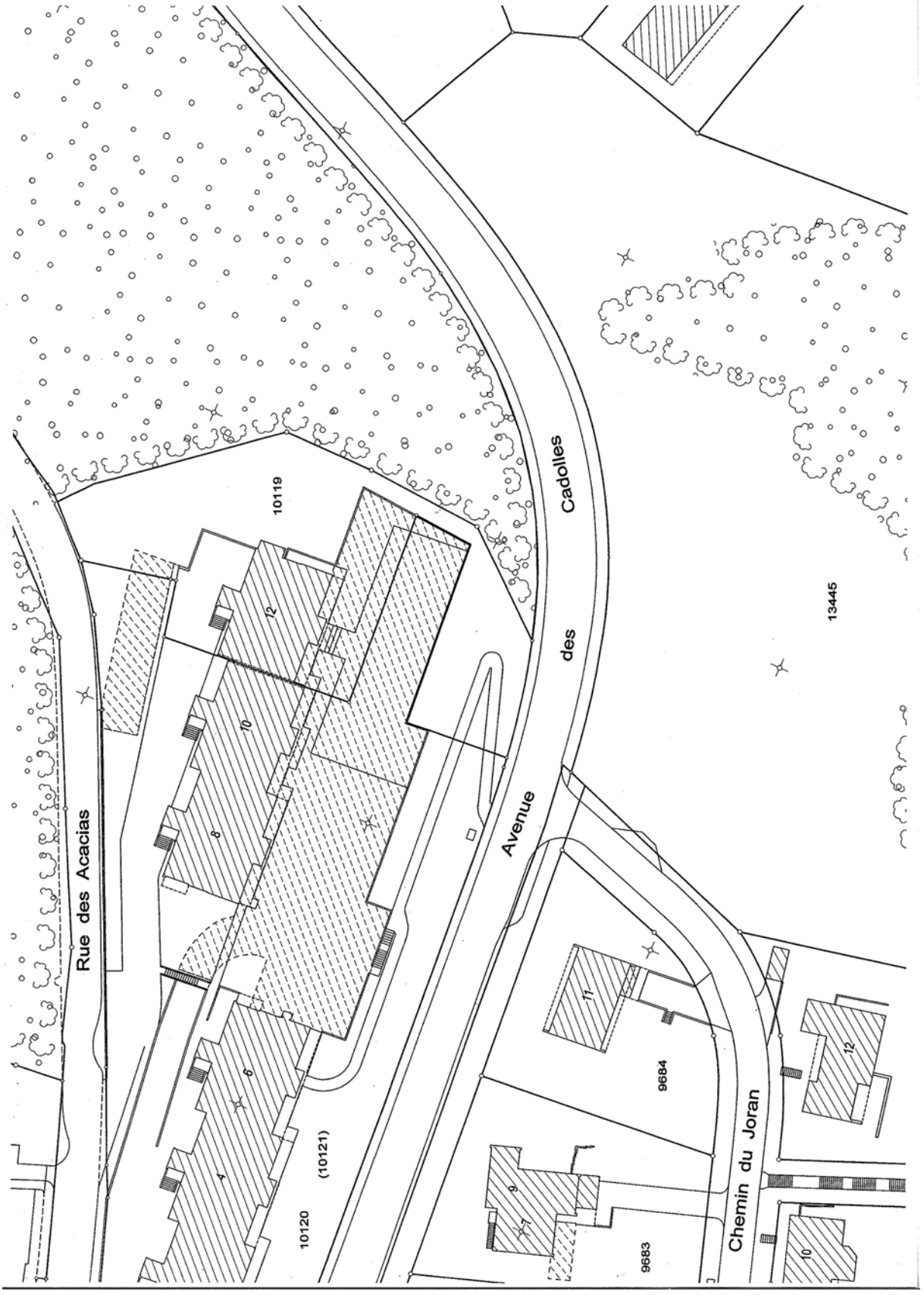
participations peuvent être libérées au moment de l'admission comme membre, payées par acompte sur une durée convenue ou financées par les fonds de la LPP. Ces parts sociales ne portent pas intérêts. Par contre, le locataire paie un loyer inférieur de 30% par rapport à celui d'un non membre. De plus, aucune garantie n'est exigée des locataires membres, contrairement aux locataires non membres. Les locataires non-membres bénéficient cependant d'un loyer inférieur d'environ 20 % au loyer moyen du marché.

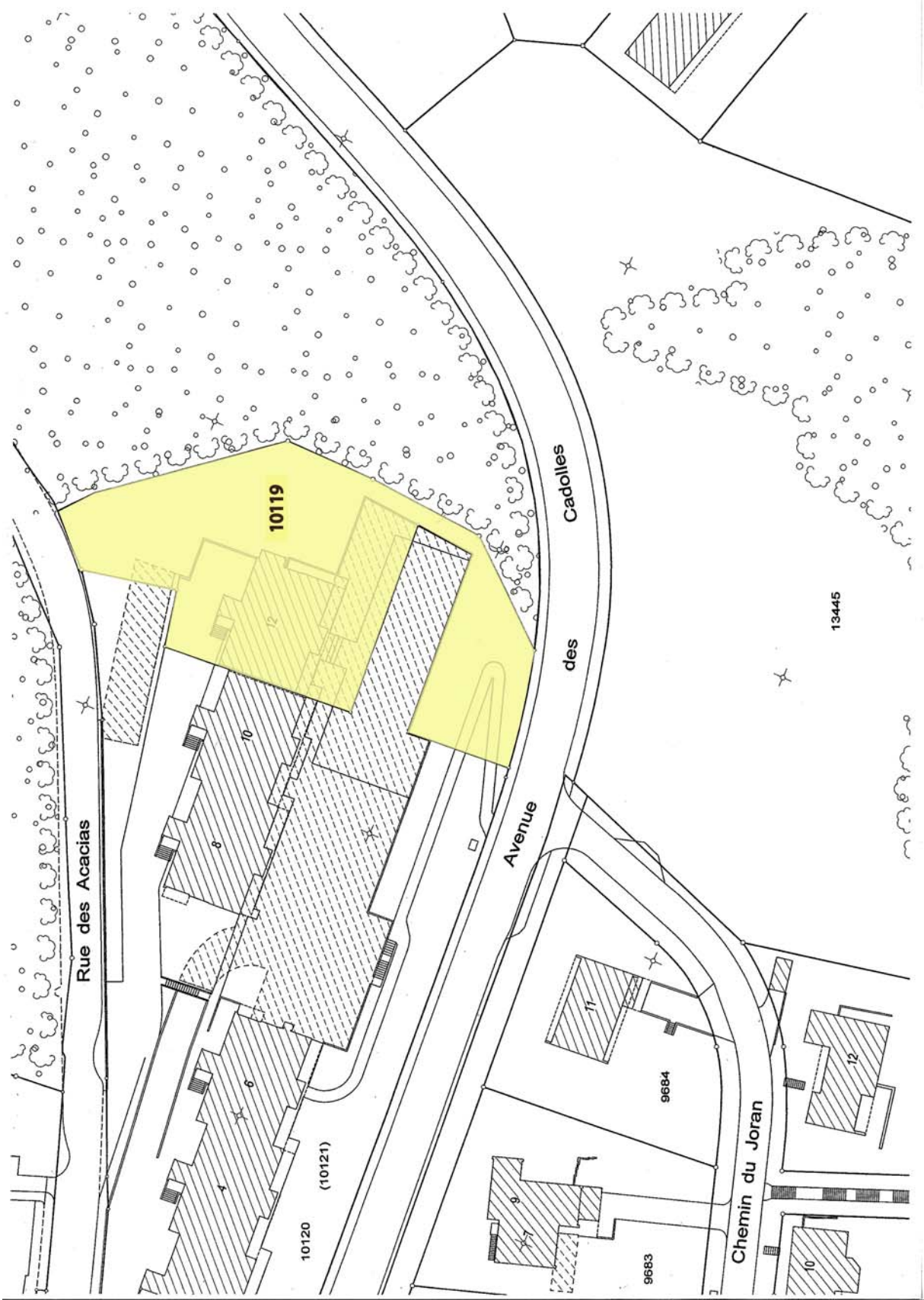
4. Descriptif de l'immeuble Acacias 12

Il est situé sur une parcelle de 1'950 m² comprenant un jardin (1'318 m²), un chemin d'accès (369 m²) et un immeuble (263 m²) formant le bien-fonds 10119 du cadastre de Neuchâtel.

L'immeuble d'habitation, construit en 1974, comporte 7 niveaux, dans lesquels se trouvent 10 appartements de 4 ½ pièces avec balcon et un attique de 4 ½ pièces avec terrasse, des locaux secondaires (caves, buanderie, abri PC etc.) et un jardin d'enfants désaffecté.

Un garage est commun aux six immeubles 2, 4, 6, 8, 10 et 12 dont la plus grande partie de la surface se trouve sur l'article voisin de même que la rampe d'accès.









SEJOUR

SALLE DE BAIN



CUISINE



BALCON



5. Aspects financiers relatifs à l'immeuble Acacias 12

L'estimation cadastrale, qui date de janvier 2001, se monte à 1 million 776 mille francs. L'expertise immobilière, effectuée en novembre 2006, fixe la valeur vénale de ce bâtiment et du terrain de la parcelle à 1 million 650 mille francs.

La valeur au bilan est de 1 million 094 mille 367 francs alors que les charges financières (intérêts et amortissement) s'élèvent à 59 mille 521 francs attendu que des travaux liés à de l'entretien lourd effectués entre 1997 et 2006 par 116 mille 767 francs restent encore à amortir.

6. La transaction immobilière

Nous retenons comme valeur vénale de l'immeuble et de la parcelle la somme de 1 million 930 mille francs, soit 280 mille francs au-delà de la valeur fixée par l'expertise attendu que l'expert a déduit ce montant au titre de travaux de réaménagement du rez-de-chaussée (ancien jardin d'enfants), ce que nous n'admettons pas.

Nous vous proposons :

- de constituer un droit de superficie distinct et permanent sur le terrain de 1'950 m² formant le bien-fonds 10919 du cadastre de Neuchâtel.
- de céder ce droit de superficie pour une durée de 99 ans à la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles ».
- de fixer le montant de la rente superficière capitalisée à 1 million 930 mille francs correspondant à la valeur vénale de l'immeuble et de la parcelle.

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » financera dite transaction et les frais annexes y relatifs (lods, notaire, ...) de la manière suivante :

- par ses fonds propres à raison de 430 mille francs.
- par un prêt fixe à concurrence de 1 million 300 mille francs en 2^{ème} rang à un taux fixe, sans amortissement durant 8 à 12 ans, auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL).
- par un prêt de 200 mille francs en 1^{er} rang comprenant un

amortissement de 20 mille francs annuellement auprès d'une banque régionale.

7. Bilan financier

La vente permettra de dégager une plus-value comptable de 835 mille 632 francs (valeur au bilan ./ . prix de vente).

La commission financière sera consultée en application de l'article 106 al. 2 du Règlement général.

8. Critères d'attribution des logements et montant des loyers appliqués aux Acacias 12 par la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles »

8.1 Critères d'attribution des logements

En fonction de ses statuts, la coopérative doit donner la priorité dans l'attribution de logements au personnel au service de la Confédération. Les statuts prévoient au surplus, qu'en fonction de la grandeur du logement, la préférence sera donnée aux familles avec enfants. Ensuite de négociations avec la Ville, la coopérative a accepté, en cas de vacances, de louer 2 appartements sur les 11 existants, à des locataires émergeant aux Services sociaux de la Ville de Neuchâtel.

La coopérative installera par ailleurs son siège social dans les locaux vacants de l'ancienne garderie d'enfants.

8.2 Montant des loyers

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » s'est engagée à maintenir les loyers actuellement en vigueur et ce durant plusieurs années. En cas de travaux à plus-value ou de modifications sensibles des bases de calcul (IPC et taux hypothécaire), le prix du loyer serait adapté dans les limites des dispositions légales, de même lors d'un changement de locataire, si le rendement devait s'avérer insuffisant.

9. Postulat no 135 « en faveur d'une politique active en matière de logements à loyers modérés »

Ce postulat a été adopté par votre Conseil le 27 septembre 2004. Il a la teneur suivante : « *Le Conseil communal est prié d'étudier les voies et moyens d'encourager et de favoriser la création de coopératives d'habitation en ville de Neuchâtel, dans le sens d'une politique du*

logement sociale, conviviale et écologique. Le Conseil communal pourra associer à cette démarche également les autres communes de la région ainsi que, dans la mesure de leurs compétences, le Canton et la Confédération. ».

Le présent rapport n'encourage pas la « création » d'une coopérative, raison pour laquelle nous ne vous proposons pas le classement du postulat. Cependant, il respecte l'esprit de ce dernier car il permet à une coopérative d'habitation existante de développer son parc immobilier.

10. Politique du logement et gestion et entretien du parc immobilier de la Ville

Dans le cadre de nos réflexions relatives au postulat no 142 adopté par votre Autorité le 4 septembre 2006 « pour une politique d'entretien responsable du patrimoine immobilier », nous avons, notamment, entrepris de recenser les immeubles émergeant au patrimoine financier de la Ville que nous souhaitons vendre ou remettre en droit de superficie, quels immeubles nous souhaitons démolir pour reconstruire, quels immeubles nous souhaitons rénover. Notre sélection s'est opérée sur la base de leur intérêt du point de vue d'une politique de densification et de leur intérêt du point de vue d'une politique de mixité sociale du logement. Notre objectif est de mieux définir politiquement quel parc immobilier la Ville doit conserver, de quelle ampleur il doit être ce afin de prévoir des budgets d'entretien et des budgets d'investissement suffisants pour en conserver la valeur en le maintenant en bon état et en procédant aux rénovations nécessaires. Dans cet esprit, nous avons d'ores et déjà soumis à trois coopératives d'utilité publique trois lots d'immeubles afin de connaître leur intérêt pour ces objets immobiliers.

11. Conclusions

En l'espèce, on ne peut reprocher à notre Autorité de vouloir ou devoir se séparer de son patrimoine immobilier faute de l'avoir entretenu durant de nombreuses années et donc faute d'avoir les moyens financiers d'investir dans de l'entretien différé.

Quant à la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles », elle deviendrait titulaire de l'ensemble du complexe d'immeubles aux Acacias ce qui lui permettra, notamment, de définir une politique globale en matière d'économies d'énergie, de rénovations, de gérance.

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » possède déjà un patrimoine immobilier de 23 millions dont 8 millions sont amortis à ce

jour.

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » est un partenaire sûr pour la Ville puisqu'elle existe et déploie ses activités conformément à ses buts statutaires depuis près de 60 ans.

La Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » maintiendra des loyers modérés et gardera les locataires en place. En cas de vacances dans l'un de ses immeubles aux Acacias (2, 4, 6, 8, 10, 12), elle offrira à la location deux appartements à des familles émergeant à l'action sociale, ce qui est judicieux au regard de la difficulté pour ces personnes à trouver à se loger.

Comme elle l'a déjà fait pour ses autres immeubles, la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles » prévoit d'entreprendre, ces prochaines années, des travaux de rénovation aux Acacias 12 dans le but de réaliser des économies d'énergie et dans le but d'obtenir le label Minergie. Pour ce faire, elle sollicitera un prêt auprès de l'ASH (prêt de maximum 45'000 francs par logement dès 2009).

La vente du bien immobilier à une société à but lucratif n'aurait pas été plus profitable financièrement pour la Commune. Le prix de la transaction a été évalué et fixé à dire d'expert, soit selon les critères usuels du marché.

C'est dans ce esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de voter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 22 octobre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le vice-chancelier,

Pascal Sandoz

Bertrand Cottier

Projet

Arrêté
concernant l'aliénation du bien-fonds 10119 (Acacias 12) à la
Société coopérative d'habitation « Les Rocailles »

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent sur le terrain de 1'950 m² formant le bien-fonds 10919 du cadastre de Neuchâtel.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à céder ce droit de superficie pour une durée de 99 ans à la Société coopérative d'habitation « Les Rocailles ».

Art. 3.- La redevance capitalisée de ce droit de superficie est fixée à 1,93 million correspondant à la valeur vénale de l'immeuble et de la parcelle.

Art. 4.- Tous les frais relatifs à ces opérations sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.