

**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant la vente
de deux parcelles de terrain à
Pierre-à-Bot Dessous à Alfred Müller SA
pour la construction d'immeubles
commerciaux et industriels**

(Du 15 décembre 2004)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En date du 28 juin 1999, votre Autorité avait accepté de vendre une parcelle de terrain d'une surface de 13'600 m² environ afin de permettre l'implantation à Pierre-à-Bot Dessous d'une unité du groupe Quark Inc. dénommée Quark Media House Sàrl¹. Cette année-là, le groupe américain avait décidé d'installer à Neuchâtel son siège social européen pour son service clientèle et le support technique. Une partie de la parcelle était grevée d'un droit de superficie (4'166 m²) constitué en faveur de la Fédération suisse pour l'insémination artificielle et vous nous aviez autorisé à y mettre fin avant terme.

La vente d'une partie du terrain a eu lieu en août 2000. Quark Media House Sàrl a alors développé un projet de construction de deux immeubles de cinq étages plus attique de plus de 20 mètres de hauteur et de 120 mètres de longueur pouvant abriter 15'000 m² de surface de

¹ Voir rapport du Conseil communal au Conseil général du 16 juin 1999, procès-verbal du Conseil général 1999-2000, pages 5017 à 5036.

bureaux. Des oppositions au projet, s'agissant en particulier des dérogations de hauteur, avaient entraîné du retard dans le calendrier de la construction. Ce retard, conjugué aux difficultés qu'ont connues par la suite les sociétés spécialisées dans la commercialisation de produits informatiques, avait conduit les dirigeants de Quark Media House Sàrl à renoncer à investir dans des bâtiments et à concentrer leurs ressources sur le développement de leurs produits. Rappelons néanmoins qu'afin d'y installer ses bureaux administratifs, cette société, lors de son implantation à Neuchâtel, a acquis le château Pernod situé à la rue de St-Nicolas. Pour stocker ses produits, des locaux sont loués dans les bâtiments situés à Puit-Godet propriété d'Alfred Muller SA.

Ainsi, même si le projet de construction tel que prévu initialement n'a pas vu le jour, Quark Media House Sàrl a poursuivi avec succès le développement de ses activités de création et de distribution de logiciels d'édition destinés au domaine de la publication, des arts graphiques et de la production multimédia. Citons à titre d'exemple QuarkXPress, l'un des fleurons des logiciels produit par la société, qui dès sa commercialisation a rencontré un succès immédiat à travers le monde. Soixante employés sont à ce jour engagés par Quark Media House Sàrl à Neuchâtel.

2. Terrain de Pierre-à-Bot Dessous

L'acquisition, en date du 22 août 2000, par Quark Media House Sàrl, de la parcelle de terrain formant l'article 14609 du cadastre de Neuchâtel était assortie de conditions qui permettaient à la Ville de Neuchâtel de reprendre la propriété du terrain au cas où le projet ne se concrétisait pas. En effet, le droit de réméré nous conférait le droit de racheter ledit terrain au prix de 80 francs le m², soit au même prix que celui pratiqué lors de la transaction initiale. Quark Media House Sàrl avait de plus accordé un droit de préemption à 80 francs le m² dans l'hypothèse où elle aurait vendu tout ou partie de la parcelle à un tiers.

Le droit de réméré avait été fixé pour une durée de trois ans échéant au 30 juin 2007 si les travaux de construction de l'immeuble n'avaient pas débuté 30 juin 2004. Cette condition s'est réalisée puisque la société Quark Media House Sàrl a renoncé à son projet de construction. Nous avons par conséquent exercé notre droit et sommes à nouveau propriétaire de l'ensemble de la parcelle. Le droit de préemption est devenu caduc à la suite de l'exercice du droit de réméré.

Le Centre d'insémination artificielle, rebaptisé depuis Swisssgenetics, avait accepté de mettre fin au droit de superficie dont il bénéficiait, dans

la mesure où il n'a conservé à Pierre-à-Bot que des structures administratives et des locaux de stockage. Il louait à des tiers les bâtiments situés sur la parcelle 14608. L'un des locataires s'étant opposé à la résiliation de son bail et ayant obtenu une prolongation, la vente de cette parcelle n'a pas pu se concrétiser à l'époque et nous avons accordé à Quark Media House Sàrl un droit d'emption échéant le 28 février 2004. Pour les raisons évoqués précédemment, ce droit n'a pas été exercé. Aujourd'hui, les bâtiments érigés sur cette parcelle sont démolis et seul un hangar n'a pas été démoli puisqu'il abrite les introductions en eau, électricité et gaz nécessaires aux bâtiments occupés par Swissgenetics.

3. Alfred Müller SA

La société Alfred Müller SA est spécialisée dans la construction et la location de bâtiments commerciaux et d'habitation. A ce titre, elle a construit de nombreux immeubles en Suisse allemande et elle est active depuis un vingtaine d'années en Suisse romande. En 1986, votre Autorité avait autorisé la vente à cette société du terrain situé au sud des articles 14608 et 14609². Deux bâtiments nommés à l'époque « usines-relais » ou « usines polyvalentes » avaient été construits, dont les surfaces sont actuellement louées à plus de soixante entreprises et indépendants représentant une large variété d'activités. Ainsi, des sociétés de renommée mondiale comme notamment Autodesk et Johnson & Johnson ont pu s'établir dans notre ville. Elles ont trouvé des locaux industriels et des surfaces commerciales adaptés à leurs besoins puisque les aménagements intérieurs sont réalisés au gré du preneur au fur et à mesure de la mise en location.

Compte tenu du succès de cette opération, Alfred Müller SA a manifesté son intérêt pour l'acquisition des parcelles 14608 et 14609 voisines de celles dont elle est déjà propriétaire à Pierre-à-Bot Dessous. Elle se propose d'y construire un ou deux bâtiments pour louer les locaux à différentes sociétés.

Nous avons connu ces dernières années une pénurie de locaux industriels et administratifs modernes et flexibles à Neuchâtel, conduisant certaines entreprises à renoncer à s'établir dans notre ville. La réalisation de surfaces industrielles et commerciales modernes et attractives supplémentaires pouvant abriter plusieurs entreprises

² Voir rapport du Conseil communal au Conseil général du 17 mars 1986, procès-verbal du Conseil général 1985-1986, pages 1544 à 1566.

constituerait un atout pour le développement économique de la ville. En effet, avec la création de Néode par exemple, des entreprises prometteuses, après leur période d'incubation, devront quitter cet espace. Il s'agira d'être en mesure de pouvoir leur proposer des locaux afin d'éviter qu'elles ne partent vers d'autres horizons.

Dans un esprit de continuité et tout en préservant la diversité des secteurs d'activité à Pierre-à-Bot, la société Alfred Müller SA envisage de réaliser un ouvrage selon la même philosophie. Cette société, de par son expérience dans le canton et hors de nos frontières cantonales, dispose des compétences et des ressources financières nécessaires pour s'engager dans un nouveau projet de construction qui complétera les surfaces dont elle est déjà propriétaire dans ce quartier. Alfred Müller SA envisage de développer rapidement un projet afin d'éviter de mobiliser trop longtemps des capitaux non productifs.

A ce jour, Alfred Müller SA peut se targuer du succès de ses réalisations puisque toutes ses unités et surfaces commerciales sises à Puits-Godet sont occupées. La diversité des entreprises occupant des locaux dans ces bâtiments assure aussi une meilleure résistance face aux cycles conjoncturels que si le secteur n'était occupé que par une seule société. Cette diversification garantit ainsi un revenu fiscal plus stable et des emplois diversifiés.

3.1. Présentation du projet de construction

Alfred Müller SA souhaite acquérir les parcelles 14608 et 14609 afin d'y ériger un ou deux immeubles industriels et commerciaux. D'autre part, une école internationale de degré secondaire fait toujours défaut dans notre canton et sa création permettrait de combler une lacune. Approchés dans ce sens, les dirigeants d'Alfred Müller SA envisagent d'intégrer un module scolaire à l'est de la future construction.

Pour respecter l'alignement avec les bâtiments actuels au sud, une zone verte serait maintenue dans la partie est de la parcelle 14609. La vente en parallèle de la parcelle 14608 permettra une intégration soignée des futures constructions à la topographie et aux bâtiments voisins. L'indice d'utilisation maximal de 2 autorise la réalisation de 21'000 m² de plancher utile. L'utilisation maximale des possibilités de construction des parcelles est souhaitée afin d'exploiter au mieux les capacités de ce secteur situé en zone d'activité.

3.2. Lien avec la planification urbanistique

Les terrains de Pierre-à-Bot Dessous sont régis par les dispositions suivantes du Plan d'aménagement communal de 1998 :

- Plan des affectations : zone d'activités (article 30 applicable) ;
- Plan des règles urbanistiques : secteur d'activités (article 89 applicable).

La zone d'activités est destinée aux entreprises industrielles, artisanales, commerciales et administratives. Des bâtiments multifonctionnels tels que ceux projetés par Alfred Müller SA sont donc en parfaite adéquation avec la réglementation. En outre, le potentiel constructible relativement élevé de ces terrains garantit une utilisation rationnelle du sol, intéressante tant du point de vue de l'aménagement du territoire (conformité aux principes de la conception directrice cantonale) que du point de vue de l'investisseur privé.

Le développement du haut de la ville est également régi par le plan directeur sectoriel 6.5 « Pierre-à-Bot », entré en vigueur en 1999. Cet instrument de coordination permet de faire jouer la complémentarité et les potentialités des différents sous-secteurs, dans une conception urbanistique globale et cohérente. Il s'agit d'éviter que ce quartier soit construit au coup par coup mais bien plutôt de renforcer les liens avec le reste de la ville.

En ce qui concerne plus particulièrement le secteur d'activités de Pierre-à-Bot Dessous, les principaux objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Affectations : mixité entre artisanat, services, industrie de pointe ;
- Intégration des constructions : respect de la topographie et mise en valeur des éléments paysagers existants ; espaces entre bâtiments permettant vues et échappées nord-sud ; axe structurant constitué par le chemin de Pierre-à-Bot, souligné par l'allée des Tilleuls à prolonger ; espaces publics ou semis-publics à réserver au centre (place) et à l'est (espace de détente arborisé) ;
- Parcours piétonniers : liaisons nord-sud et est-ouest à intégrer dans les aménagements futurs ;
- Accès et stationnement : liens avec les structures existantes (transports publics, voies de desserte automobile) ; parkings de préférence souterrains ou places extérieures aménagées avec soin.

Les premières études de faisabilité présentées par Alfred Müller SA ne laissent apparaître aucune contradiction entre les intentions de cette entreprise et les objectifs d'aménagement du secteur. Compte tenu de la rareté des terrains en zone d'activités sur le territoire communal, nous souhaitons cependant que l'opération débouche sur une réalisation de qualité et, dans ce sens, nous encouragerons l'acquéreur à organiser un concours de projet.

3.3. Conditions de la vente

Le prix du terrain a été arrêté à 130 francs le m². Ce prix se fonde sur la réadaptation des prix depuis la transaction immobilière avec Quark Media House Sàrl et sur des prix que l'on peut légitimement avancer pour intéresser un investisseur potentiel. En effet, Alfred Müller SA agira non seulement en tant qu'entreprise générale mais se chargera également de la location future. Le prix de vente du terrain influencera les loyers qu'il est possible d'exiger tout en demeurant concurrentiel par rapport aux autres zones industrielles et commerciales de la région.

Comme décrit plus haut, la parcelle 14608 abrite encore un hangar. Alfred Müller SA se chargera de le démolir et prendra les dispositions nécessaires pour assurer l'alimentation en eau, gaz et électricité des bâtiments occupés par Swisssgenetics et qui bénéficient d'un droit de superficie d'une durée de 50 ans échéant le 31 décembre 2016.

Par analogie avec ce qui avait été conclu avec Quark Media House Sàrl, Alfred Müller SA disposera d'un délai échéant le 31 janvier 2006 pour confirmer ou retirer son offre d'achat. Si les travaux de construction ne sont pas en cours de réalisation au 31 janvier 2008, Alfred Müller SA accordera à la Ville de Neuchâtel à compter de cette date, un délai de trois ans pour exercer un droit de réméré lui permettant de racheter lesdits terrains au prix de 130 francs le m². A l'échéance de ce délai, la Ville de Neuchâtel peut y renoncer à la condition que l'acquéreur réalise le projet dans un délai d'un an.

En outre, la Ville bénéficie, en cas de revente de tout ou partie des parcelles, d'un droit de préemption d'une durée de 25 ans au prix de 130 francs le m².

Le produit de la vente, sous déduction des frais de reprise de la parcelle, sera versé à la fortune nette (soit environ un million de francs).

4. Conclusions

Le succès de la promotion économique dépend des possibilités de proposer des locaux modernes rapidement disponibles. Les entreprises sont de moins en moins intéressées aujourd'hui à financer elles-mêmes les bâtiments, préférant des solutions plus flexibles pouvant s'adapter à leur croissance. Ne disposant pas des moyens pour nous engager dans une construction comportant des risques importants, nous considérons que la solution proposée est optimale pour le développement économique de la ville. De plus, l'environnement naturel particulièrement attractif du secteur de Pierre-à-Bot est un atout pour le succès de cette opération. Enfin, ce projet permettra d'accueillir le cas échéant une école internationale, dont l'absence actuelle amène de nombreux cadres à s'établir hors de notre canton, dans des régions qui disposent de ce type d'infrastructures.

Comme convenu lors de sa dernière séance, la commission financière, informée du projet, sera sollicitée par voie de correspondance.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 décembre 2004

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Françoise Jeanneret

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous à Alfred Müller SA pour la construction d'immeubles commerciaux et industriels

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre à Alfred Müller SA, au prix de 130 francs le m², les terrains colloqués en zone d'activités formant les parcelles 14608 et 14609 du cadastre de Neuchâtel, respectivement de 4'166 m² et de 9'276 m².

Art. 2.- Alfred Müller SA dispose d'un délai échéant le 31 janvier 2006 pour confirmer ou retirer son offre d'achat.

Art. 3.- Si les travaux de construction ne sont pas en cours de réalisation au 31 janvier 2008, la Commune dispose à compter de cette date, d'un délai de 3 ans pour racheter à Alfred Müller SA les terrains au prix de 130 francs le m². A l'échéance du délai précité, la Commune peut y renoncer à la condition qu'Alfred Müller SA réalise le projet dans un délai d'un an.

Art. 4.- Alfred Müller SA accorde à la Commune un droit de préemption d'une durée de 25 ans au prix de 130 francs le m² dans l'hypothèse où elle souhaiterait revendre tout ou partie des parcelles qu'elle aura acquises.

Art. 5.- Les parties nord et ouest des parcelles 14608 et 14609 abritent des conduites d'eaux usées, de gaz et d'électricité. Les servitudes nécessaires seront constituées en temps utile.

Art. 6.- Tous les frais relatifs à la démolition du hangar (numéro 93 sur le plan) de même que le rétablissement des introductions d'eau d'électricité et de gaz ainsi que les frais de transactions liés à cette opération, tels que notaire, inscription au Registre foncier, impôts, gains immobiliers, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe

