



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général relatif à la modification
de l'arrêté concernant la reprise anticipée
du droit de superficie des immeubles sis
Pierre-à-Bot 99 et la vente de deux
parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous
pour l'implantation de la société
Kyphon Sàrl, du 27 mars 2006**

(Du 26 juin 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

En date du 27 mars 2006, votre Conseil a adopté l'arrêté concernant la reprise anticipée du droit de superficie des immeubles sis Pierre-à-Bot 99 et la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon Sàrl¹.

Depuis lors, la société Kyphon Sàrl a finalisé le montage financier de son projet de construction à Pierre-à-Bot, qui se monte à 23 millions de francs. Elle a opté pour un leasing immobilier auprès du Crédit Suisse,

¹ Voir rapport no 06-007 du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de deux parcelles de terrain Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon Sàrl (procès-verbal du 27 mars 2006).

ce qui lui permet d'acquérir le complexe pour une valeur de rachat résiduelle de 7 millions de francs après quinze ans et de 0 franc après vingt-cinq ans.

Compte tenu de ce qui précède, le droit de préemption prévu à l'article 5 dudit arrêté, d'une durée de 25 ans au prix de 150 francs le m², n'est pas compatible avec un mode de financement par leasing, puisque Kyphon Sàrl deviendra propriétaire du terrain et du bâtiment à l'échéance du contrat conclu avec Crédit Suisse. La possibilité pour la commune d'exercer ce droit de préemption au prix de 150 francs le m² (soit au prix de vente des terrains) ne doit dès lors pouvoir être exercé qu'en cas de non-construction du bâtiment projeté par Kyphon Sàrl.

En outre, les services de l'Etat (géomètre cantonal, service du Registre foncier) ont pris un certain temps pour établir le dossier en raison notamment de la problématique des servitudes ; ce retard a différé d'autant la préparation de l'acte authentique de vente, qui sera signé à la mi-juillet.

Le permis de construire sera délivré au début du mois de juillet. En effet, la mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition. Les travaux entrepris par la Ville de Neuchâtel en vue du déplacement de la conduite électrique à haute tension sont en cours et les bâtiments de Swisshgenetics ont été démolis.

Jusqu'ici, Kyphon Sàrl a donc démontré concrètement sa volonté de mener rapidement à bien son projet et la réalisation de l'immeuble industriel, qui doit être sous toit fin décembre et terminé en juillet 2007.

Par conséquent et afin de pouvoir formaliser la vente mi-juillet et permettre ainsi de commencer rapidement les travaux de construction, le Conseil communal vous propose de compléter l'article 5 de l'arrêté que vous avez voté le 27 mars dernier par la mention (en souligné) : *« L'investisseur accorde à la Commune un droit de préemption d'une durée de 25 ans au prix de 150 francs le m² dans l'hypothèse où il souhaiterait revendre tout ou partie des parcelles qu'il aura acquises. Ce droit de préemption ne pourra être exercé qu'en cas de non construction du bâtiment projeté par Kyphon Sàrl ».*

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 26 juin 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol

Projet

Arrêté

modifiant l'arrêté concernant la reprise anticipée du droit de superficie des immeubles sis Pierre-à-Bot 99 et la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon Sàrl, du 27 mars 2006

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- L'article 5 de l'arrêté concernant la reprise anticipée du droit de superficie des immeubles sis Pierre-à-Bot 99 et la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon Sàrl, du 27 mars 2006, est complété comme suit :

Art. 5.- L'investisseur accorde à la Commune un droit de préemption d'une durée de 25 ans au prix de 150 francs le m² dans l'hypothèse où il souhaiterait revendre tout ou partie des parcelles qu'il aura acquises. **Ce droit de préemption ne pourra être exercé qu'en cas de non construction du bâtiment projeté par Kyphon Sàrl.**

Art. 2.- Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté.