



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon Sàrl

(Du 13 mars 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En 1966, votre Autorité avait autorisé le Conseil communal à concéder un droit de superficie d'une durée de cinquante ans (jusqu'au 31 décembre 2016) en faveur de la Fédération suisse pour l'insémination artificielle (aujourd'hui : Swissgenetics). La surface de terrain concernée portait sur une surface de 15'000 m² environ à Pierre-à-Bot-Dessous, au prix de 50 centimes par m² et par an, indexé annuellement. Avant la conclusion de ce droit de superficie, Swissgenetics était locataire de bâtiments appartenant à la ville situés sur ces terrains. Elle avait souhaité bénéficier d'un droit de superficie afin de développer ses activités à Neuchâtel et une ferme lui avait également été cédée pour le prix de 170'000 francs. Parallèlement, Swissgenetics louait à la Ville des terres agricoles d'une surface de 2,75 hectares dans ce secteur.

Cette décision s'inscrivait dans les études menées à l'époque quant à l'extension de la zone résidentielle et à la « *remodération* » *lente et continue du territoire urbain*. Le choix avait été fait de conserver son

caractère et sa vocation agricole au secteur de Pierre-à-Bot Dessous et de renoncer à l'affecter à l'habitat. Il avait en outre été prévu de réserver les surfaces nécessaires à l'aménagement d'un centre sportif au nord de la zone ainsi qu'une piscine au sud de l'ancien golf.

Swissgenetics a effectivement déployé ses activités sur ce site de nombreuses années puis les activités d'élevage ont été abandonnées, pour ne conserver à Neuchâtel que des activités administratives et le stockage des semences.

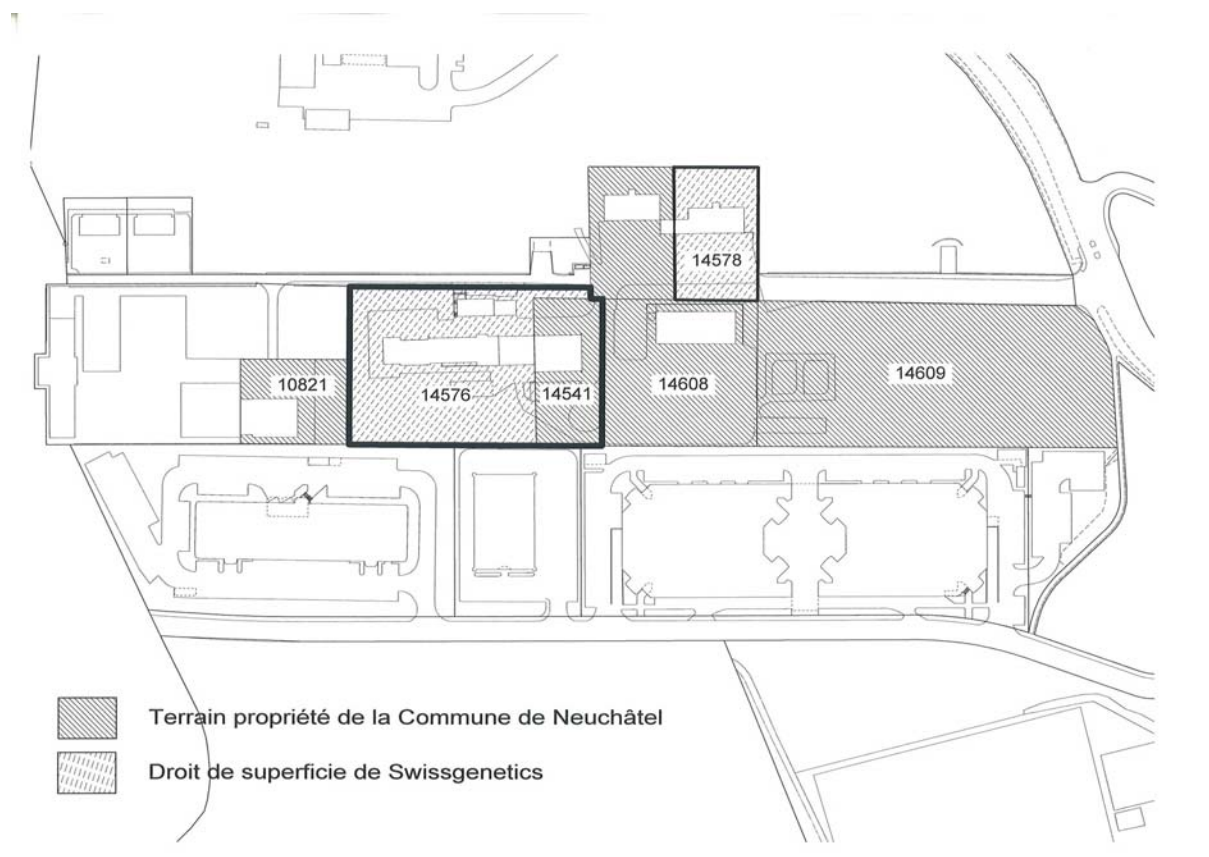
En 1999, Swissgenetics avait accepté de mettre fin avant terme au droit de superficie dont elle bénéficiait sur une surface de 4'600 m² afin de nous permettre de vendre ce terrain à la société Quark Inc. Cette société ayant renoncé à son projet de construction, la surface en question sera prochainement vendue à Alfred Müller SA¹, qui a récemment confirmé son intention de l'acquérir.

Il y a quelques mois, Swissgenetics a décidé de mener des réflexions afin de regrouper sur un seul site l'ensemble de ses activités en Suisse. L'opportunité d'un regroupement à Neuchâtel a été étudiée et n'a finalement pas été retenue. La décision s'est portée sur le siège principal de la société à Zollikofen (BE), qui abrite déjà la plus grande partie du personnel. Dès que nous avons eu connaissance de cette décision, nous avons proposé le terrain en question à l'Etat, pour permettre d'accueillir une nouvelle entreprise sur ce site. La société Kyphon, récemment installée à Neuchâtel, a été très vite intéressée en raison de la qualité de l'environnement ainsi que de l'accès aisé du secteur par les transports publics.

Par le présent rapport, nous vous proposons par conséquent de mettre fin avant terme au droit de superficie dont bénéficie la société Swissgenetics à Pierre-à-Bot Dessous et de vendre les terrains dont la Ville est propriétaire pour permettre l'installation de la société Kyphon Sàrl. Cette société a décidé d'implanter à Neuchâtel son unité de recherche, de marketing et de production qui alimentera les marchés mondiaux hors des Etats-Unis, et d'y regrouper les activités des sociétés du groupe présentes dans plusieurs pays européens.

¹ Voir rapport no 04-019 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 (procès-verbal de la séance du 17 janvier 2005, pages 623 à 644).

2. Descriptif des parcelles de terrain



2.1. Droit de superficie grevant les parcelles

Les articles 14608 et 14609 seront prochainement vendus à Alfred Müller SA, conformément aux dispositions de l'arrêté lié au rapport no 04-019 précité (prix de vente : 1'747'460 francs).

La parcelle 14576 de 5'541 m² est donc grevée du droit de superficie accordé en 1966 pour une durée de 50 ans, jusqu'au 31 décembre 2016. La rente superficière s'est élevée à 9'380 francs en 2005. Si Swissgenetics n'excluait pas de continuer de bénéficier de ce droit de superficie jusqu'à son échéance et de louer les bâtiments qu'elle occupe à des tiers, nous avons préféré y mettre fin avant terme dans la mesure où les locaux en question ne sont pas adaptés aux besoins des entreprises de haute technologie. Cette solution n'aurait pas non plus permis de valoriser ce terrain par une meilleure occupation au sol.

Les conditions de retour des bâtiments existants sur la parcelle 14576 sont les mêmes que celles appliquées lors de la première indemnisation intervenue en 1999. L'indemnité de retour correspond à 80% de la valeur vénale des habitations, bureaux, laboratoires et garages et à 50% de la valeur vénale des étables, granges et autres locaux nécessaires à la garde des taureaux. Cette indemnité a été déterminée par un expert choisi d'entente entre les parties et s'élève à 1'365'000 francs.

La réalisation du projet de Kyphon porte sur les parcelles 14541 et 14576 du cadastre de Neuchâtel. La parcelle 14541, d'une surface de 1'827 m², est en pleine propriété de la Ville de Neuchâtel. Nous vous proposons donc de vendre également cette parcelle.

Au nord de la zone, la parcelle 14578 également grevée d'un droit de superficie au bénéfice de Swissgenetics, abrite un bâtiment locatif (sur une surface de terrain de 2'054 m²) situé route de Pierre-à-Bot 89. La direction de cette société souhaite également mettre fin à ce droit de superficie avant terme. La négociation à ce sujet n'ayant pas encore abouti, un rapport séparé vous sera présenté ultérieurement. Pour rappel, votre Autorité avait accepté le 3 juin 2002 une demande de crédit relatif à la reprise anticipée du droit de superficie comprenant un bâtiment locatif identique voisin dont bénéficiait Electricité Neuchâteloise SA². A cette époque, Swissgenetics n'avait pas accepté notre offre de reprise à des conditions identiques. D'un point de vue stratégique et à plus long terme, il est préférable de disposer de la pleine propriété des deux parcelles de terrain dans la mesure où elles sont classées en zone d'activités.

3. Activités de Kyphon Inc.

La société Kyphon a été fondée en 1994 et compte déjà plus de 850 employés à travers le monde. Son siège principal se trouve à Sunnyvale en Californie et le siège européen est basé à Bruxelles ; ce dernier couvre les marchés de l'Europe, du Moyen-Orient, de l'Afrique du Sud et du pacifique asiatique. Kyphon développe et commercialise des implants et produits chirurgicaux destinés aux traitements de traumatismes de la colonne vertébrale.

² Voir rapport no 02-009 du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit destiné à la reprise anticipée du droit de superficie de l'immeuble sis au n° 91 de la route de Pierre-à-Bot (procès-verbaux 2002 du Conseil général, pages 2988 à 2998).

Commercialement, cette société s'adresse principalement aux chirurgiens qui traitent les fractures vertébrales provoquées par l'ostéoporose. La société entend se positionner comme chef de file dans le domaine de la restauration des fonctions de la colonne vertébrale. Il s'agit d'un marché particulièrement porteur dans la mesure où, selon la fondation internationale contre l'ostéoporose, une femme sur trois et un homme sur huit âgés de plus de 50 ans à travers le monde sont atteints de cette dégénérescence des os.

C'est en 1998 qu'une nouvelle méthode à caractère peu invasif appelée *cyphoplastie par ballonnets* est venue répondre au problème des fractures vertébrales par compression douloureuses. Concrètement, le médecin introduit un petit ballonnet orthopédique jusqu'au niveau de la vertèbre fracturée et le gonfle ensuite pour soulever le plateau supérieur de la vertèbre. L'espace vide créé à l'intérieur de la vertèbre est ensuite rempli d'une matière destinée à soutenir l'os et à prévenir tout affaissement ultérieur.

Kyphon Inc. cotée en bourse (Nasdaq) a réalisé en 2004 un chiffre d'affaires de 213,4 millions de dollars et un bénéfice net de 21,7 millions de dollars. La société prévoit pour l'exercice 2005 des résultats supérieurs et pronostique un chiffre d'affaires de plus de 300 millions de dollars, soit une croissance de plus de 40%.

Cette brève description des activités de Kyphon démontre que cette société s'inscrit dans la politique de diversification du tissu économique neuchâtelois. Elle contribuera également à renforcer son image en tant que centre de compétences non seulement dans des secteurs tels que l'horlogerie, la microtechnique et les nanotechnologies, mais aussi dans un secteur médical particulièrement innovant.

La société Kyphon Sàrl a été inscrite au Registre du commerce le 20 février dernier et loue actuellement des bureaux dans un bâtiment à Puit-Godet. Elle a déjà commencé à engager du personnel et envisage la création de plus d'une centaine d'emplois à Neuchâtel. Les compétences exigées sont variées puisqu'elles concernent tant la recherche, la logistique, la finance, le marketing que la production.

4. 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. 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 coûts liés à l'amélioration de la desserte et de l'équipement de ce secteur sont intégrés dans notre rapport no 06-003 concernant une demande de crédit relative au programme d'intervention sur le domaine public 2006-2009, du 15 février 2006, à l'ordre du jour de la séance de votre Autorité du 13 mars 2006.

5. Descriptif du projet de construction

L'unité de production projetée à Pierre-à-Bot Dessous sera érigée sur trois niveaux et ne dépassera pas 20 mètres de hauteur. L'emprise au sol sera de l'ordre de 1'600 m² et la surface totale de plancher de l'ordre de 4'500 m². L'un des étages sera équipé de salles blanches. Le futur bâtiment respectera les plans d'alignement tels que prescrits dans ce secteur situé en zone d'activité. Le projet de construction représente un investissement de près de 12 millions de francs.

La société Kyphon investira d'importants moyens dans les équipements de production. Elle souhaite par conséquent confier la réalisation du futur bâtiment à un investisseur et louer les locaux. Le propriétaire des terrains et bâtiments sera le Crédit Suisse. Un bureau d'architecture a déjà été mandaté pour la réalisation du bâtiment dans la mesure où les premiers travaux devraient débuter avant l'été pour se terminer en juillet 2007. Cette planification pose des problèmes à Swisshydro qui ne sera pas en mesure de déménager l'ensemble de ses activités dans un délai aussi bref, puisqu'elle emménagera dans de nouveaux locaux à Zollikofen fin 2008. En conséquence, elle continuera d'occuper une partie des bâtiments qui seront démolis dans un deuxième temps.

En fonction du développement des activités de Kyphon, une extension possible des bâtiments sur le terrain propriété de la Ville à l'ouest de la parcelle 14'576 pourra être envisagée à futur, tout en respectant les règlements d'implantation et de dimensions arrêtés pour le secteur de Pierre-à-Bot.

Le nord de la parcelle 14576 est actuellement traversé par une batterie de câbles haute tension. Celle-ci devra être déplacée lors des travaux d'amélioration de la desserte et les coûts y relatifs seront à la charge de la Ville.

6. Conditions de la vente

Le prix de vente du terrain a été arrêté à 150 francs le m². Ce prix se fonde sur la réadaptation des prix depuis les dernières transactions immobilières réalisées dans ce secteur dans un but de promotion économique, adapté en fonction des coûts liés à la reprise avant terme de leur pleine propriété. Le produit de la vente de ces deux terrains de 1'105'200 francs ne couvrira pas intégralement le coût de la reprise du droit de superficie qui s'élève à 1'365'000 francs et de l'amortissement de la valeur au bilan de la parcelle 14541 (2'400 francs). La différence sera prélevée à la fortune nette. Rappelons que cette dernière sera alimentée prochainement par le bénéfice de 970'000 francs sur la vente des terrains voisins en est à la société Alfred Müller SA.

L'investisseur disposera d'un délai échéant le 31 mars 2007 pour confirmer ou retirer son offre d'achat. Si les travaux de construction ne sont pas en cours de réalisation au 31 mars 2008, l'investisseur 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 150 francs le m². A l'échéance de ce délai, la Ville de Neuchâtel pourra 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 150 francs le m².

7. Conclusions

L'installation d'une entreprise en forte croissance dans le secteur médical est une opportunité favorable pour le développement économique de la ville et les emplois qu'elle abrite, objectif qui figure parmi les trois grands axes de développement de notre programme politique 2006-2009.

Si nous regrettons le départ de Swisshgenetics et des emplois que cette société offrait dans notre ville, l'acquisition de compétences nouvelles, de produits à haute valeur ajoutée et de perspectives de développement ambitieuses répondent de manière optimale aux objectifs de planification du secteur de Pierre-à-Bot. L'opportunité de l'accueil de Kyphon renforcera le tissu économique de la ville dans un secteur médical en forte croissance.

Avec ces transactions immobilières, l'essentiel des terrains situés à Pierre-à-Bot Dessous sera affecté à des activités de haute qualité conformément aux intentions figurant dans le plan directeur sectoriel de cette zone. Cette nouvelle activité dans le domaine médical complète les activités de haute technologie déjà présentes sur ce site, en particulier celles des sociétés Baxter au nord et Autodesk au sud.

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 13 mars 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

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

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 reprendre le droit de superficie immatriculé article 14'576 d'une surface de 5'541 m² du cadastre de Neuchâtel, échéant le 31 décembre 2016, contre paiement d'une indemnité de 1'365'000 francs, à laquelle s'ajoutent les lods et les frais liés à cette opération immobilière.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à vendre au Crédit Suisse, au prix de 150 francs le m², les terrains colloqués en zone d'activités formant les parcelles 14'541 et 14'576 du cadastre de Neuchâtel, respectivement de 1'827 m² et de 5'541 m².

Art. 3.- Le Crédit Suisse dispose d'un délai échéant le 31 mars 2007 pour confirmer ou retirer son offre d'achat.

Art. 4.- Si les travaux de construction du bâtiment projeté par Kyphon Sàrl ne sont pas en cours de réalisation au 31 mars 2008, la Commune dispose à compter de cette date, d'un délai de 3 ans pour racheter à l'investisseur les terrains au prix de 150 francs le m². A l'échéance du délai précité, la Commune peut y renoncer à la condition que l'investisseur réalise le projet dans un délai d'un an.

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.

Art. 6.- Tous les frais relatifs à la démolition des bâtiments sur les parcelles 14541 et 14576, 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.