



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant
l'inscription au Registre foncier de droits
d'emption et de préemption sur les
articles 14608 et 14609 dans le
cadre de leur acquisition par la société
Richemont International SA**

(Du 15 août 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le 17 janvier 2005, votre Autorité nous avait autorisé à vendre à la société Alfred Müller SA une parcelle de terrain d'une surface d'environ 13'400 m² pour lui permettre d'y construire un ou plusieurs immeubles industriels et commerciaux¹.

Pour rappel, 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 une vingtaine d'années en Suisse romande. En 1986, votre Autorité avait autorisé la vente à cette société du terrain situé

¹ Voir rapport du Conseil communal au Conseil général du 15 décembre 2004, procès-verbal du Conseil général 2004-2008, pages 623 à 644.

au sud des articles 14608 et 14609². Deux bâtiments nommés à l'époque « usines-relais » ou « usines polyvalentes » avaient été construits à la rue de Puits-Godet, 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. La société Kyphon Sàrl y a également loué des surfaces dans l'attente de la mise à disposition du bâtiment construit à proximité immédiate. Compte tenu des mouvements des locataires, les bâtiments disposent en permanence de surfaces disponibles pour accueillir de nouvelles entreprises. En juillet 2007, ce sont ainsi plus de 2'000 m² qui sont proposés à la location, situation favorable pour pouvoir offrir rapidement des solutions à la promotion économique.

2. Projet développé par Alfred Müller SA

Compte tenu du succès de ses premières constructions, Alfred Müller SA avait donc pour projet de renouveler cette opération. Formellement, la vente des articles 14608 et 14609 a été conclue en décembre 2006 aux conditions figurant dans l'arrêté du 17 janvier 2005 (prix de vente : 1'746'460 francs, soit 130 francs le m²).

Souhaitant exploiter au mieux la capacité du terrain situé en zone d'activité, Alfred Müller SA envisageait de construire des surfaces commerciales équivalant à 21'000 m² utiles pour les louer à des tiers, comme elle le fait déjà pour les deux bâtiments dont elle est propriétaire à Puits-Godet. Afin de réaliser une intégration optimale des bâtiments sur le site, elle avait organisé un concours d'architecture sur invitation durant l'été 2005. Plusieurs représentants de la Ville faisaient partie du jury.

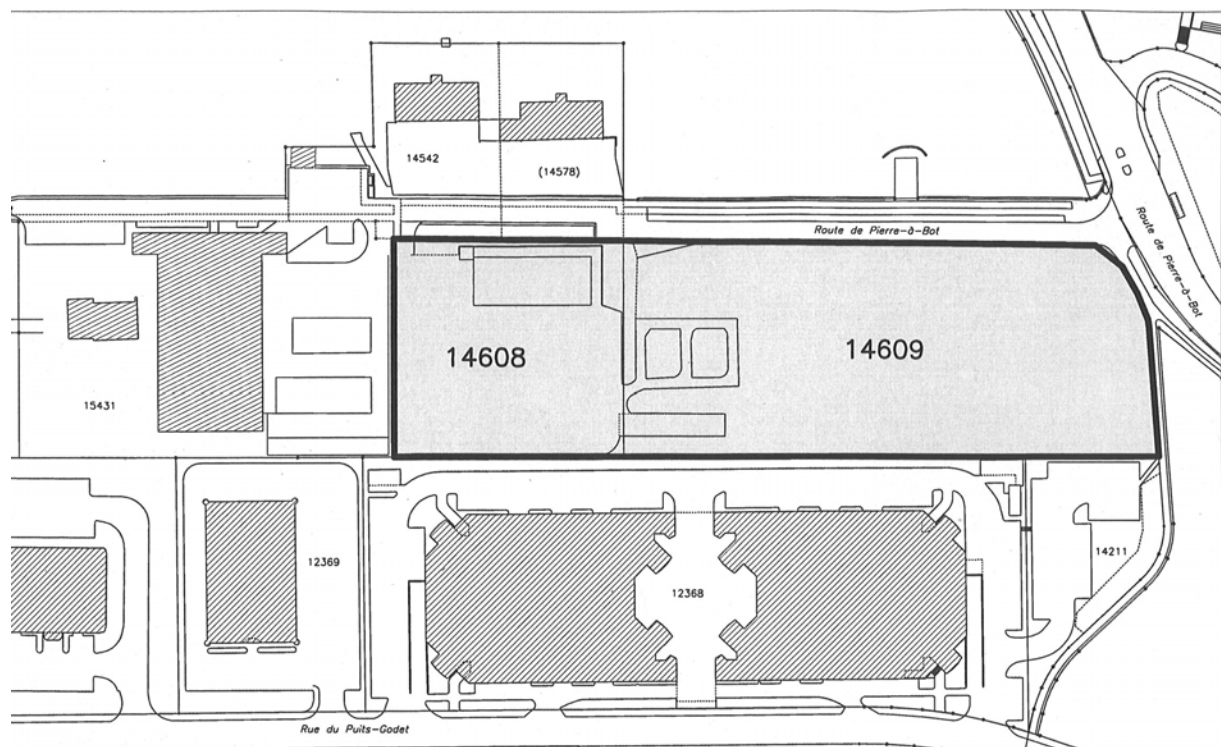
L'investissement pour ces constructions étant considérable (estimé entre 30 et 50 millions de francs), Alfred Müller SA a décidé d'initier la construction une fois des baux signés pour environ 50% des locaux. La localisation d'une école internationale dans ces bâtiments, hypothèse mentionnée dans notre précédent rapport, ne s'est pas concrétisée,

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

même si le Conseil d'Etat a toujours pour objectif de favoriser une telle implantation sur le littoral neuchâtelois.

La société Officine Panerai (filiale du groupe Richemont International SA), manufacture de haute horlogerie occupe actuellement l'immeuble dont le groupe Richemont est propriétaire à la rue de la Balance ainsi que des locaux qu'elle loue aux Gouttes d'Or à Neuchâtel. Cette société est à la recherche d'un terrain à Neuchâtel depuis plusieurs mois afin d'y regrouper sa manufacture et pour disposer des surfaces nécessaires à la croissance de ses activités. Afin de commercialiser son projet, la direction d'Alfred Müller SA a mis ces derniers mois plusieurs annonces dans la presse. Le société Richemont International SA s'est déclarée intéressée à acquérir les terrains de Pierre-à-Bot Dessous pour y abriter les activités de sa succursale Officine Panerai.

3. Plan de situation



4. Officine Panerai

La manufacture de haute horlogerie Officine Panerai Branch of Richemont International SA (ci-après Panerai) est une succursale du groupe Richemont International SA. Ce groupe est actif dans l'horlogerie, la bijouterie et joaillerie et contrôle les marques Cartier, Van Cleef & Arpels, Piaget, Baume & Mercier, A. Lange & Söhne, Vacheron Constantin, Jaeger-LeCoultre, IWC, Alfred Dunhill et Montblanc. Il possède également une participation dans l'industrie du tabac (BAT, British American Tobacco).

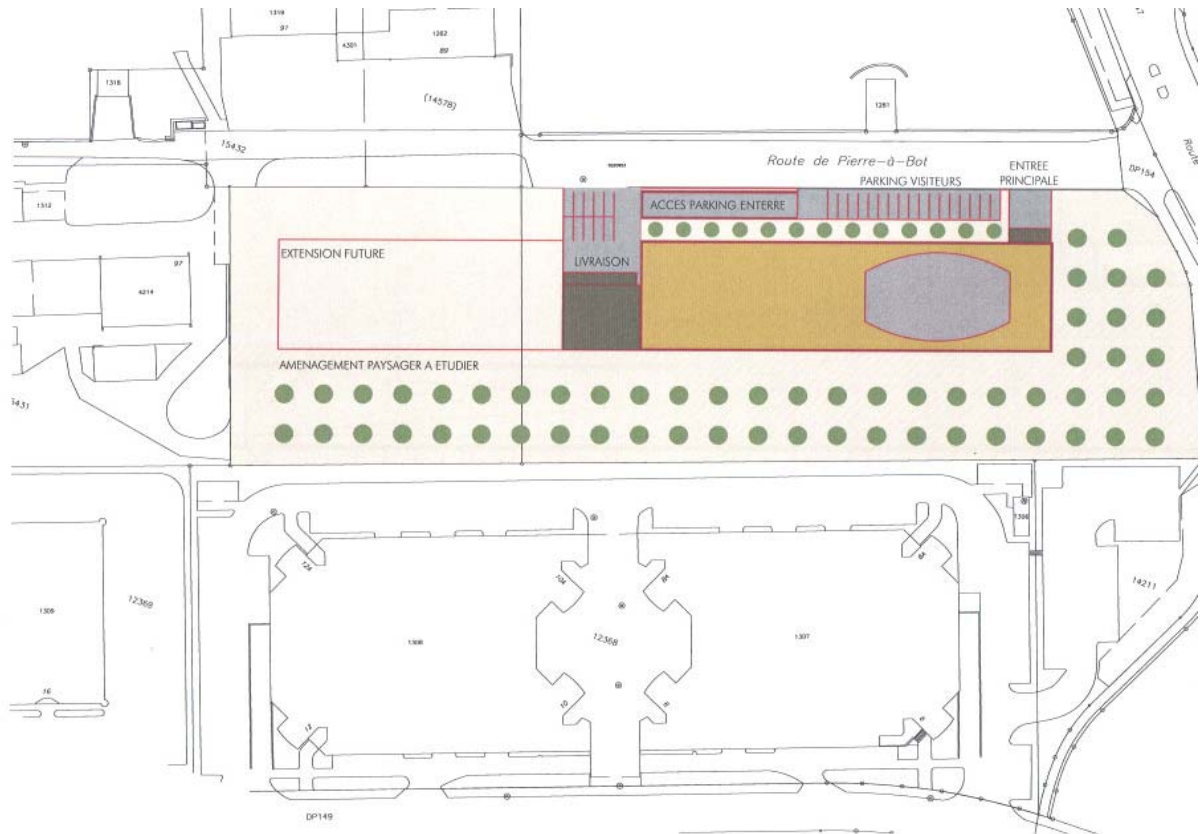
La société Panerai est implantée à Neuchâtel depuis environ cinq ans et connaît une croissance réjouissante avec une centaine d'employés. A futur, elle projette d'occuper plus de 200 personnes à Neuchâtel.

Cette société a été créée il y a une dizaine d'années à Florence pour commercialiser des produits horlogers de haut de gamme par le biais d'une ancienne marque italienne qui réalisait les montres de la marine italienne durant la dernière guerre. Après avoir dans un premier temps développé le design, la conception et l'assemblage de montres en recourant aux produits d'entreprises sous-traitantes situées dans l'arc jurassien, Panerai a commencé récemment à fabriquer elle-même les mouvements (GMT, chronographe et tourbillons), la plaçant ainsi dans le cercle des véritables manufactures de haute horlogerie.

4.1. Présentation du projet

Dans un premier temps, un bâtiment de 4 étages plus parking en sous-sol sera construit, dont la surface brute de plancher totale atteindra 9'000 m². Il comprendra des ateliers de production (prototypie, production de boîtes en séries limitées, assemblage de mouvements, emboîtages, laboratoires, etc.), des bureaux et un restaurant d'entreprise en attique.

Le bâtiment sera implanté au nord de la parcelle, en bordure de la route de Pierre-à-Bot. Le sud et l'est de la parcelle seront arborisés et la partie ouest du terrain offrira la capacité pour de futures extensions.



Officine Panerai - Nouvelle Manufacture - Avant-projet schématique - IMPLANTATION SCHEMATIQUE

Le projet définitif devra respecter les règles applicables à ce secteur d'activité, en particulier le plan directeur sectoriel 6.5 « Pierre-à-Bot », entré en vigueur en 1999, dont les principaux objectifs d'aménagement concernent :

- l'affectation (mixité entre artisanat, services, industrie de pointe) ;
- l'intégration des constructions (respect de la topographie et mise en valeur des éléments paysagers existants ; espaces entre bâtiments permettant vues et échappées nord-sud, espaces publics ou semis-publics à réserver au centre (place) et à l'est (espace de détente arborisé) ;
- les parcours piétonniers : liaisons nord-sud et est-ouest à intégrer dans les aménagements futurs ;
- l'accès et le stationnement : liens avec les structures existantes (transports publics, voies de desserte automobile) ; parkings de préférence souterrains ou places extérieures aménagées avec soin.

Compte tenu des caractéristiques de ce quartier, nous souhaitons voir réaliser une construction de qualité, option partagée par la direction de Panerai. A cet effet, elle envisage d'organiser un concours sur invitation pour développer le design de son projet.

La planification de la construction prévoit le début des travaux en automne 2008 et la remise du bâtiment en novembre 2009. Jusqu'au mois de mai 2008, le projet définitif sera réalisé et les démarches administrative seront menées pour l'obtention du permis de construire.

4.2. Conditions de la vente entre Alfred Muller et Panerai

Prix de vente

La Ville avait vendu le terrain au prix de 130 francs le m² à Alfred Müller SA. Compte tenu des frais engagés par cette société (intérêts, développement de son projet, droits de mutation, lods, émoluments, frais de notaire et honoraires représentant 340'000 francs) reportés dans le prix de re-vente, ce prix a été fixé entre les parties à 150 francs le m². Ce prix étant donc dépourvu de toute spéculation et compte tenu de notre volonté de permettre à la manufacture Panerai de poursuivre le développement de ses activités dans notre ville, nous renoncerons à exercer le droit de préemption inscrit au Registre foncier en notre faveur au moment de la vente des biens-fonds à la société Richemont International SA.

Droit de préemption

Nous proposons d'inscrire à nouveau un droit de préemption, à 150 francs le m² durant 25 ans en faveur de la Ville, ce droit devant être radié par le notaire, avec notre accord, dès le constat du début des travaux de construction.

Droit de réméré et droit d'emption

La Ville de Neuchâtel bénéficie d'un droit de réméré aux termes duquel elle dispose d'un délai de trois ans à partir du 31 janvier 2008 pour racheter les terrains au prix de 130 francs le m² au cas où les travaux de construction par Alfred Müller SA n'étaient pas en cours de réalisation à cette date. A l'échéance de ce délai, la Ville de Neuchâtel pouvait y renoncer à la condition que l'acquéreur réalise le projet dans un délai d'un an. Nous vous proposons donc d'accepter de radier également ce droit au moment de la vente des biens-fonds à la société Richemont International SA et d'inscrire à nouveau un droit en faveur de la Ville de

Neuchâtel selon des modalités analogues.

Le droit de réméré étant réservé par nature au vendeur d'un bien immobilier, il s'agit d'inscrire au moment de la vente des parcelles par Alfred Müller SA, un droit d'emption en faveur de la Ville de Neuchâtel afin de lui permettre de racheter les terrains au prix de 150 francs le m² dans un délai de 3 ans à partir du 31 mars 2009, délai pouvant être prolongé d'un an à la condition que Richemont International SA réalise le projet dans un délai d'un an. Ce droit doit également être radié, avec notre accord, dès le constat du début des travaux de construction.

5. Conclusions

L'absence d'engagements fermes par des locataires pour s'installer dans le futur bâtiment malgré les démarches entreprises a amené la société Alfred Müller SA à revoir sa stratégie. Compte tenu de cette situation, nous avons décidé de la mettre en contact avec la manufacture Panerai. Cette dernière recherchait depuis plusieurs mois un terrain propre à lui permettre de réaliser rapidement les surfaces supplémentaires qui lui sont nécessaires au vu du succès de ses produits, tout en disposant du potentiel nécessaire pour de futurs développements. La convergence des intérêts des deux parties offre ainsi l'occasion de voir Panerai, l'un des fleurons de la haute horlogerie de notre ville, consolider sa présence à Neuchâtel et développer des emplois.

Cette solution permettra aussi d'achever l'aménagement de ce secteur du nord de la ville puisque plus à l'est des parcelles concernées, le bâtiment réalisé pour Kyphon est terminé et son inauguration aura lieu en août. Rappelons également que votre Autorité avait accepté le 27 mars 2006 le crédit nécessaire à l'élargissement et au prolongement de la route de Pierre-  -Bot en vue de l'amélioration de la desserte et de l'équipement des parcelles situées au sud. Les travaux y relatifs ont déjà été réalisés dans la partie ouest de la route (au nord du bâtiment Kyphon). Les travaux de la partie est seront coordonnés avec le chantier de Richemont International SA.

Le préavis de la Commission financière sera sollicité conformément à l'art. 106 al. 2 du Règlement général.

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 août 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant l'inscription au Registre foncier de droits d'emption et de préemption sur les articles 14608 et 14609 dans le cadre de leur acquisition par la société Richemont International SA

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- En cas de vente par la société Alfred Müller AG en faveur de Richemont International SA des bien-fonds 14608 et 14609 du cadastre de Neuchâtel au prix de 150 francs le m², la Commune de Neuchâtel est autorisée à renoncer aux droits de réméré et de préemption inscrits en sa faveur à la suite des biens-fonds précités.

Art. 2.- ¹ En cas d'acquisition des bien-fonds 14608 et 14609 du cadastre de Neuchâtel, Richemont International SA accorde à la Commune de Neuchâtel un droit d'emption, soit le droit d'acquérir ces bien-fonds pour le prix de 150 francs le m².

² Ce droit d'emption sera annoté au registre foncier et ne pourra être exercé que dès le 31 mars 2009 et jusqu'au 31 mars 2011, et que dans la mesure où les travaux de construction prévus par Richemont International SA n'auront pas débutés.

³ Le droit d'emption sera éteint et radié au registre foncier dès que les travaux de construction prévus par Richemont International SA auront débutés.

Art. 3.- ¹ En cas d'acquisition des bien-fonds 14608 et 14609 du cadastre de Neuchâtel, Richemont International SA accorde à la Commune de Neuchâtel sur ces immeubles un droit de préemption qualifié d'une durée de 25 ans. Le prix d'acquisition est fixé à 150 francs le m². Ce droit pourra être exercé en cas de vente de tout ou partie des bien-fonds 14608 et 14609.

²Ce droit de préemption qualifié sera éteint et radié au registre foncier dès que les travaux de construction prévus par Richemont International SA auront débutés.

Art. 4.- 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 et/ou radiées en temps utile.

Art. 5.- Tous les frais relatifs à ces annotations, tels que notaire, inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.