



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la reprise anticipée de deux droits de superficie distincts et permanents au Vallon du Seyon

(Du 31 octobre 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La Ville de Neuchâtel est propriétaire dans le Vallon du Seyon de diverses parcelles de terrain, notamment celles sur lesquelles sont érigés les bâtiments permettant l'exploitation des Services industriels et des Travaux publics.

Sur deux de ces parcelles, la Ville a constitué dans les années 90 des droits de superficie au bénéfice de tiers. Les circonstances ont fait que notre collectivité est désormais devenue locataire des bâtiments construits par ces tiers sur les deux parcelles en question. Le but du présent rapport est de vous exposer l'historique de cette situation, l'importance que revêtent ces bâtiments, à tout le moins l'un d'entre eux, pour les activités de nos services ainsi que de vous proposer la reprise des droits de superficie sur lesquels ils reposent.

2. Historique

Par actes du 28 mai 1991, reçus M^e Bernard Cartier, notaire à Marin, la Commune de Neuchâtel a concédé à la société Petitpierre et Grisel SA et aux héritiers de M. Paul Zimmermann, deux droits de superficie distincts et permanents au Vallon du Seyon.

Le droit de superficie concédé à Petitpierre et Grisel SA, immatriculé article 12961 du cadastre de Neuchâtel, porte sur une surface de 3'250 m², pour un bâtiment, hangar de 1'713 m² et son dégagement, place-jardin de 1'537 m². Ce droit de superficie a été constitué pour une période de 50 ans, soit jusqu'au 28 mai 2041 et la redevance fixée à Fr. 4.20 par mètre carré, ce qui, avec l'indexation, représente aujourd'hui un montant annuel de 17'109 francs.

Le droit de superficie constitué en faveur des hoirs de feu M. Paul Zimmermann, soit son épouse et ses fils, MM. Harry et Marco Zimmermann, immatriculé article 12960 du cadastre de Neuchâtel, porte sur une surface de 1'659 m², comprenant un bâtiment, scierie de 455 m² et son dégagement, place-jardin de 1'204 m². Ce droit a également été constitué pour une période de 50 ans, soit jusqu'au 28 mai 2041 et la redevance fixée également à Fr. 4.20 par mètre carré, ce qui, avec l'indexation, représente aujourd'hui un montant annuel de 8'733 francs.

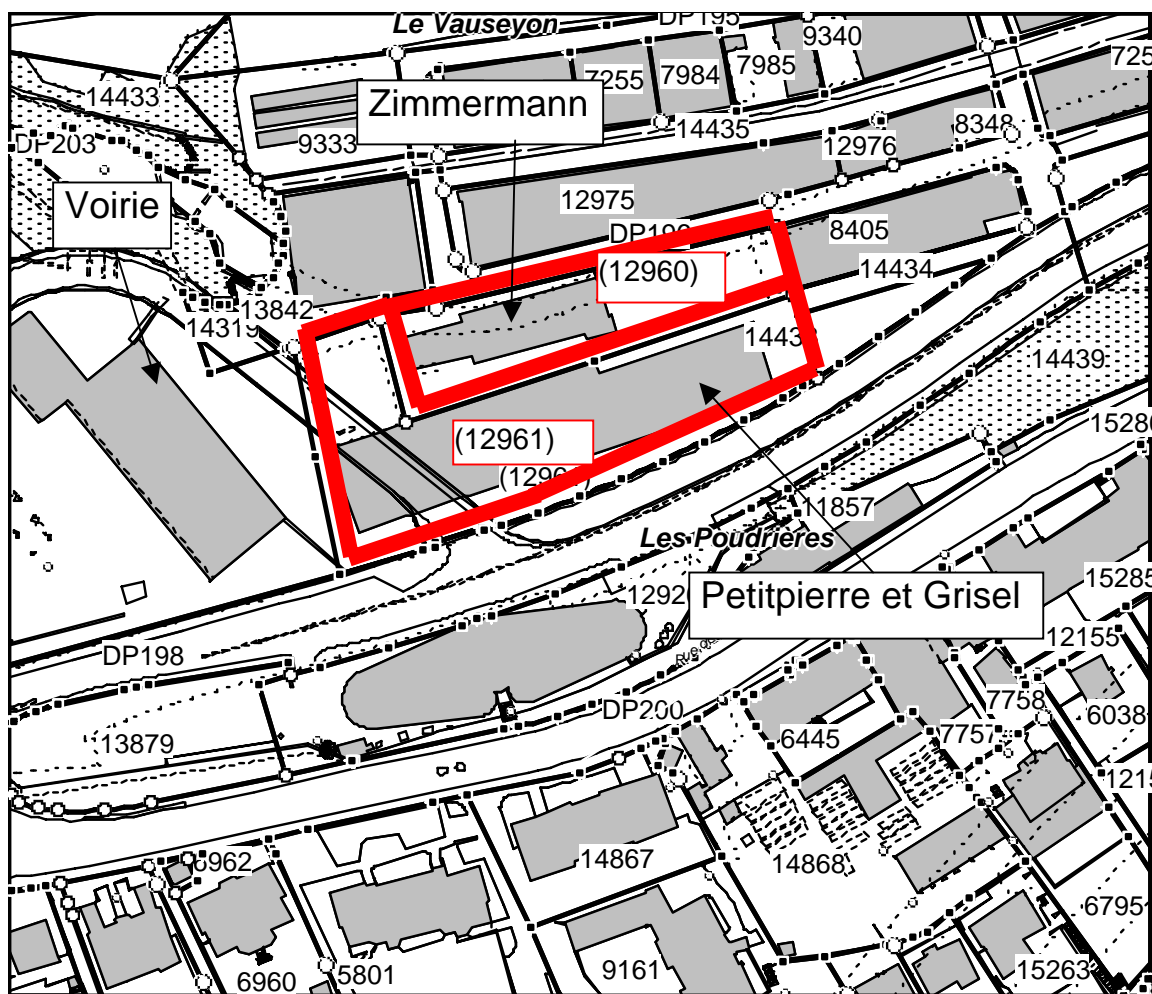


Figure 1 : plan de situation

Lorsque, vers la fin des années 90, la société Petitpierre et Grisel et les hoirs Zimmermann ont cessé leurs activités commerciales dans les bâtiments qui leur appartenaient, la Ville manquait cruellement de locaux, si bien qu'elle a saisi l'occasion de prendre ces deux bâtiments en location.

Comme cette situation semblait appelée à durer, la Ville de Neuchâtel a souhaité renforcer sa position juridique en concluant avec la société Petitpierre et Grisel SA et les hoirs Zimmermann en date du 3 avril 2001 deux pactes d'emption sur les bâtiments en question.

Le montant du droit d'emption sur le bâtiment Petitpierre et Grisel SA, échéant le 31 décembre 2004, mais renouvelable d'entente entre parties a été fixé à dire d'experts à 1'800'000 francs.

Échéant le 23 avril 2011, le montant du droit d'emption sur l'immeuble des hoirs Zimmermann a été arrêté à 331'000 francs, payable au jour de l'exécution. Ce prix est indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, avec pour référence l'indice d'octobre 2000, de sorte que sa valeur actuelle se monte à 360'000 francs environ.

3. Locaux Petitpierre et Grisel

Loué pour un montant annuel de 72'200 francs, le bâtiment propriété de la société Petitpierre et Grisel est utilisé complètement pour les besoins des Travaux publics. Les surfaces occupées se répartissent de la manière suivante :

Espace vestiaire, bureau, salle de repos Bâti +	45 m ²
Espace atelier Bâti +	85 m ²
Garage du Zodiac	24 m ²
Espace du matériel pour la neige (saleuses, etc.)	220 m ²
Espace rangement agrégats véhicules	192 m ²
Signalisation routière	192 m ²
Matériel pour manifestations	371 m ²



Figure 2 : bâtiment Petitpierre et Grisel



Figure 3 : des locaux intensément utilisés

Outre le fait qu'il est intensément utilisé, ce bâtiment présente des avantages indéniables en raison de sa contiguïté avec les locaux de la Voirie qui permet de gagner en efficacité organisationnelle, notamment grâce à l'accès direct pour les gros véhicules. Concrètement, les ateliers menuiserie, peinture et serrurerie, situés dans les locaux de la Voirie, sollicitent souvent les espaces offerts par le bâtiment Petitpierre et Grisel tant pour la réception des matières premières (bois, profils métalliques, pièces détachées, etc.) que pour le stockage provisoire des pièces finies travaillées ou élaborées aux ateliers. La relation directe avec les locaux du garage permet également de stocker les agrégats des véhicules lourds en vue de leur préparation pour la saison d'hiver.

À l'échéance du droit d'emption en 2004, le Conseil d'administration de la société Petitpierre et Grisel SA a voulu mettre un terme au bail de la Ville, ce qui aurait rendu la situation ingérable pour les Travaux publics. Il a dès lors été convenu entre les parties de prolonger le bail aux mêmes conditions financières que précédemment, d'une part et, d'autre part, d'envisager la reprise anticipée par la Ville du droit de superficie au sens de l'article 779d du Code civil. Sur la base d'une expertise neutre, le montant de l'indemnité équitable prévue par la loi a alors été fixé à 1'205'000 francs. Compte tenu de l'économie de 595'000 francs que cette opération permet à la Ville de réaliser par rapport aux 1'800'000 francs du droit d'emption, nous vous proposons de nous autoriser à reprendre ce droit de superficie de manière anticipée.

Comme indiqué ci-dessus, le fait de pouvoir continuer à occuper ce bâtiment est indispensable à la bonne marche de nos services et va donc dans le sens de la rationalisation souhaitée par votre Autorité en adoptant le postulat de Madame Madeleine Bubloz et consorts relatif au regroupement des locaux de l'Administration communale. Le fait de devenir propriétaire nous permettrait par ailleurs de réaliser des travaux d'assainissement énergétique dans les seuls secteurs de ce bâtiment actuellement chauffés, à savoir ceux de "Bâti +" et de la signalisation routière, entraînant une économie en frais de chauffage de près de 30'000 francs par année. Compte tenu de notre situation de locataire, nous avons en effet dû nous résoudre à chauffer ces deux parties du bâtiment par le biais de radiateurs électriques, solution à la fois dispendieuse et totalement irrationnelle d'un point de vue énergétique. Il s'agira donc, dès que nous serons propriétaires, de prolonger le chauffage à gaz desservant le bâtiment contigu de la voirie en utilisant la même chaudière à gaz sans besoin de transformation de cette dernière. Pour limiter encore les frais, la partie génie civil de ces travaux de raccordement sera effectuée par le service d'entretien de la Voirie. L'objectif consiste à réaliser l'ensemble de ses assainissements

énergétiques et travaux dans la compétence financière du Conseil communal.

Au-delà de ces travaux jugés indispensables, la configuration du local offre la possibilité de créer partiellement un plancher intermédiaire et ainsi d'augmenter les surfaces de stockage. C'est ainsi qu'il serait possible d'accueillir, si nécessaire, les équipements et le matériel appartenant à la Ville et stockés actuellement dans le bâtiment voisin de l'entreprise Zimmermann, dont on verra ci-dessous qu'il est appelé à disparaître. A l'instar des autres surfaces de stockage créées sur le site du dépôt de la voirie, cet éventuel aménagement pourrait être mené à bien par les ateliers des Travaux publics dans une planification tenant compte des impératifs saisonniers.



Figure 4 : accès direct et proximité entre les locaux de la Voirie et le bâtiment de Petitpierre et Grisel

4. Local Zimmermann

Le bâtiment propriété des hoirs Zimmermann est loué pour un montant annuel de 27'600 francs. Son état est fortement dégradé et il n'est plus utilisé qu'à des fins de stockage. C'est à cet endroit par exemple que, jusqu'à récemment, le SIS entreposait une partie de son matériel.

Compte tenu du sort du bâtiment voisin et bien que le droit d'emption sur ce bâtiment ne vienne à échéance qu'en 2011, nos services ont pris contact avec les propriétaires, qui seraient disposés à envisager une vente en ramenant le montant du droit d'emption de 360'000 à 320'000 francs. Ce montant tiendrait lieu d'indemnité équitable au sens de l'article 779d CCS permettant la reprise du droit de superficie.



Figure 5 : locaux Zimmermann, fortement dégradés

Bien que cette opération ne soit pas très intéressante d'un point de vue purement financier, nous vous la proposons par mesure de simplification de la situation foncière dans ce secteur et afin de permettre à notre collectivité d'envisager sereinement l'avenir de ce bâtiment. Ce qui est certain, en tous les cas, c'est que la solution la plus avantageuse, à savoir de mettre fin à la location dans les plus brefs délais, comporterait le risque de voir des tiers s'installer clandestinement dans ces locaux avec les risques d'accident que cela comporterait.

S'il est moins prestigieux que les hauteurs de Pierre-à-Bot et n'attirera probablement jamais les fleurons de l'horlogerie ou du génie médical, le secteur du Vallon du Seyon peut être intéressant pour des industries ou des entreprises à la recherche d'entrepôts. Au moment de la rédaction finale du présent rapport, nous avons d'ailleurs été sollicité par la société Job Eco SA, active dans le recyclage des appareils électriques et électroniques, qui est à la recherche de nouveaux locaux pour son antenne du littoral dans la mesure où elle devra prochainement quitter ceux qu'elle occupe actuellement à proximité de la gare de Serrières. Il est donc vraisemblable que nous saisissons prochainement votre Autorité d'un rapport en vue de la constitution d'un nouveau droit de superficie en faveur de cette société, qui occupe des chômeurs et des bénéficiaires de l'aide sociale et dont notre Ville est actionnaire au même titre que l'Etat, les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle, les communes du Val-de-Travers ainsi que le syndicat Unia.

5. Conséquences financières

Le tableau ci-dessous dresse le bilan financier des opérations qui vous sont proposées en comparant les charges que nous avons à supporter aujourd'hui en tant que locataire et celles qui seront les nôtres à futur en tant que propriétaire. En ce qui concerne l'immeuble Petitpierre & Grisel, le bilan n'est qu'apparemment défavorable, si l'on se rappelle que le loyer mentionné est un loyer net auquel s'ajoutent des charges de chauffage que nous escomptons bien réduire de manière drastique.

	Petitpierre et Grisel	Zimmermann
Loyer	72'200.--	27'600.--
Redevance du droit de superficie	./. 17'109.--	./. 8'733.--
Total	55'091.--	18'867.--
Charges financières : intérêts 3,5%	42'175.--	11'200.--
amortissements 2%	24'100.--	6'400.--
Total	66'275.--	17'600.--

Conformément à l'article 106 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.

6. Conclusions

Depuis 2001, la Ville de Neuchâtel paie des locations importantes pour pouvoir utiliser des bâtiments érigés sur des terrains dont elle est par ailleurs propriétaire. Compte tenu de l'importance stratégique du vallon du Seyon pour les activités des services techniques de notre collectivité, il nous paraît rationnel de mettre un terme à cette situation et de retrouver la maîtrise complète de ce secteur en reprenant de manière anticipée les droits de superficie constitués sur les deux parcelles concernées.

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

Neuchâtel, le 31 octobre 2007

Au nom du Conseil communal:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté
concernant la reprise anticipée de deux droits de superficie
distincts et permanents au Vallon du Seyon

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 de Petitpierre et Grisel SA pour le prix de 1'205'000 francs le droit de superficie immatriculé article 12961 du cadastre de Neuchâtel, parcelle de 3250 m².

Art. 2.- La Commune de Neuchâtel utilisera les bâtiments pour son propre usage.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération ainsi que les charges financières liées à cet investissement sont à la charge de la Section des domaines.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté concernant la reprise anticipée de deux droits de superficie distincts et permanents au Vallon du Seyon

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à reprendre de MM. Harry et Marco Zimmermann pour le prix de 320'000 francs le droit de superficie immatriculé article 12960 du cadastre de Neuchâtel, parcelle de 1659 m².

Art. 2.- La Commune de Neuchâtel utilisera les bâtiments pour son propre usage.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération ainsi que les charges financières liées à cet investissement sont à la charge de la Section des domaines.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.