



Rapport 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° 89 de la route de Pierre-à-Bot

(Du 5 novembre 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En 1966, votre Autorité avait autorisé notre Conseil à concéder un droit de superficie d'une durée de cinquante ans (jusqu'au 31 décembre 2016) sur une surface de 15'000 m² environ à la société Swissgenetics (anciennement Fédération suisse pour l'insémination artificielle) à Pierre-à-Bot Dessous, au prix de 50 centimes par m² et par an, indexé annuellement (soit à des conditions avantageuses en raison de la nature des activités en lien avec l'agriculture).

Suite à la reprise anticipée des terrains grevés pour abriter la société Kyphon, la société Swissgenetics a regroupé ses activités à Zollikofen (BE). Seul subsiste encore le droit de superficie en sa faveur sur la parcelle 14578, d'une surface de 2'054 m², qui abrite un bâtiment locatif comprenant neuf appartements.

Comme annoncé dans notre rapport no 06-007 concernant la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous pour l'implantation de la société Kyphon¹, nous vous proposons par le présent rapport de reprendre avant terme la pleine propriété de cette parcelle. Swisssgenetics n'ayant plus d'activités dans le canton de Neuchâtel, sa direction souhaite maintenant aussi se séparer de ce bâtiment locatif. Ce dernier est voisin à celui que nous avons acquis en 2002 en mettant fin de manière anticipée au droit de superficie dont bénéficiait Electricité Neuchâteloise SA par le versement d'une indemnité de reprise qui s'était élevée à 1'250'000 francs².

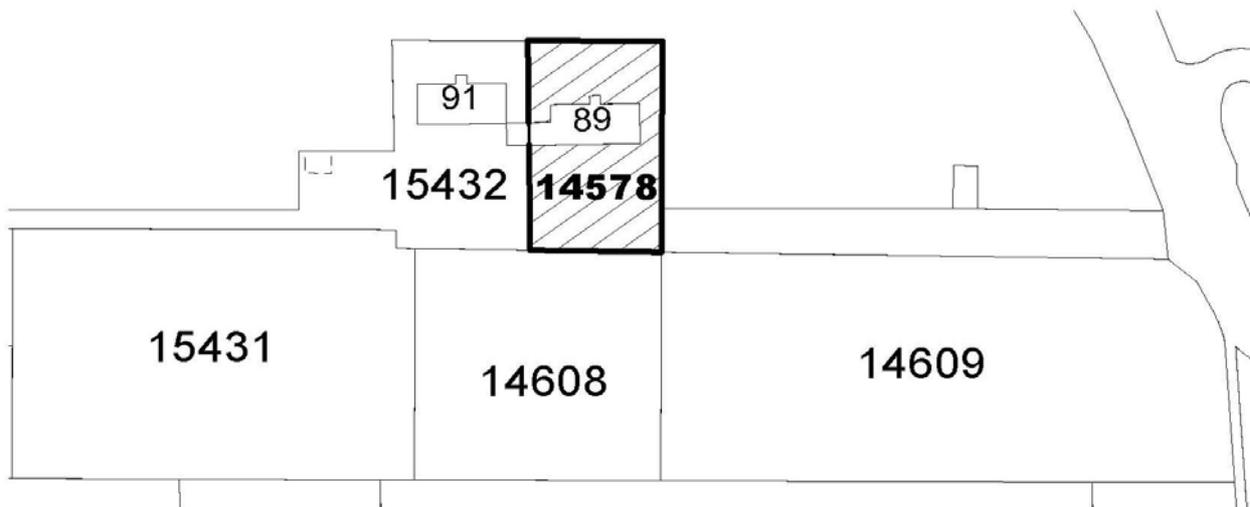
Les conditions intéressantes d'acquisition de ce bâtiment, analogues à celles de 2002, généreront un revenu immédiat pour la Ville. L'immeuble est bien entretenu de telle sorte qu'il ne nécessite pas de travaux importants.

Nous avons pour intention de vous proposer prochainement de vendre certains objets immobiliers nécessitant d'importants travaux d'entretien et qui ne bénéficient pas d'une situation stratégique. Notre objectif n'est donc pas d'étendre notre parc immobilier. L'opportunité d'acquérir avant l'échéance du droit de superficie ce bâtiment locatif en zone d'activité revêt par contre un intérêt stratégique sur le plan du développement économique du secteur de Pierre-à-Bot, tout en apportant à la Ville des recettes supplémentaires dans un premier temps.

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).

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).

2. Situation de la parcelle 14578



14578 : droit de superficie de Swissgenetics
 15431 : CS (Kyphon)
 15432 : Ville de Neuchâtel
 14608 } Alfred Müller SA
 14609 } seront prochainement vendus à
 Rlichemont International SA

3. Descriptif de l'immeuble

Le bâtiment locatif a été construit en 1973 et est implanté en zone d'activités comme l'immeuble voisin propriété de la Ville. Il comprend :

- 3 appartements de 2 pièces d'une surface de 55 m²,
- 6 appartements de 4 pièces d'une surface de 90 m²,
- 9 garages et 5 places de parc.

Le volume construit est de 3'425 m³. Les façades du bâtiment sont revêtues de crépi peint au nord et au sud et d'Eternit sur les faces latérales. La toiture est également en Eternit et la ferblanterie en tôle galvanisée. Les fenêtres sont constituées de vitrages doubles et sont munies de stores à rouleaux. L'état d'entretien du bâtiment et des appartements est bon selon l'expert mandaté en février 2006.

Sans les charges, les loyers mensuels des appartements de 2 pièces s'élèvent de 648 francs à 780 francs. Les loyers mensuels des appartements de 4 pièces oscillent entre 925 francs à 1'270 francs. La

location mensuelle perçue pour les garages est de 90 et 100 francs et les places de parc extérieures sont louées au prix de 40 francs mensuels.

4. Indemnité de retour de l'immeuble

L'estimation cadastrale de 2001 est de 991'000 francs et la valeur à neuf d'assurance contre l'incendie de 1'800'000 francs.

La valeur vénale déterminée par l'expert en février 2006 se présente comme suit :

	Fr.
Valeur intrinsèque 3'425 m ³ à francs 410 / m ³	1'404'250.-
Valeur de rendement 2006 109'236 francs annuels capitalisés à 7,5%	1'456'480.-
Valeur vénale = $\frac{\text{valeur intrinsèque} + 2 \times \text{valeur de rendement}}{3}$	1'439'070.-

Il avait été convenu que le retour des constructions à la Ville, à l'expiration du droit de superficie (31 décembre 2016), serait indemnisé par cette dernière à hauteur de 80% de la valeur vénale des habitations sur la base d'une évaluation établie par un expert choisi d'entente entre les parties.

Sur la base de la valeur vénale de l'immeuble calculée en février 2006, l'indemnité de retour s'élèverait à l'échéance du droit de superficie à 1'151'256 francs. Comme le retour du droit de superficie s'effectue près de 10 ans avant l'échéance, la négociation a été menée sur la base de la transaction réalisée pour l'immeuble voisin, indexée compte tenu du temps écoulé, soit un montant de 1'283'000 francs.

En 2002, lors de l'acquisition du bâtiment voisin, nous avons proposé à Swissgenetics d'acquérir son immeuble aux mêmes conditions, soit au prix de 1'250'000 francs, offre déclinée à l'époque. Le prix négocié aujourd'hui est équivalent compte tenu du temps écoulé puisqu'il s'élève à 1'283'000 francs. Compte tenu des frais d'acquisition, cette dépense figure au budget d'investissement 2007 pour 1'350'000 francs (patrimoine financier).

5. Conséquences financières

Le revenu locatif brut de l'immeuble s'est élevé en 2006 à 110'300 francs et le revenu net d'exploitation à 86'140 francs (comprenant la charge du droit de superficie de 2'220 francs). Sur la base du prix d'acquisition, le rendement brut dépasse 8% et le rendement net est supérieur à 6%, couvrant donc largement les charges financières découlant de l'investissement.

	Fr.
Revenu locatif net (arrondi)	86'000.-
Charges financières (arrondies)	
Intérêts 3,5%	./ 44'900.-
Amortissements 1%	./ <u>12'800.-</u>
<u>Solde</u>	<u>28'300.-</u>

Dans la mesure où les bâtiments locatifs du patrimoine financiers sont assimilables à des placements, la législation cantonale impose un taux d'amortissement de 1% jusqu'à la valeur cadastrale.

6. Conclusions

Sur le plan stratégique, la reprise anticipée du droit de superficie est intéressante à moyen terme du point de vue de la promotion économique dans la mesure où la Ville de Neuchâtel dispose déjà du contrôle de la parcelle voisine située en zone d'activité. Les terrains de ce type étant rares sur le territoire communal, ce secteur pourrait un jour être utile pour y loger des activités. Dans cette hypothèse, il conviendrait bien évidemment de reloger les habitants de ces immeubles.

Sur le plan financier, l'opération est également intéressante en l'état puisque le rendement net de l'immeuble dépasse 6% et procurera des recettes supplémentaires. La société Swissgenetics avait fait preuve d'ouverture et de compréhension pour faciliter la reconversion des terrains de Pierre-à-Bot et nous permettre d'y accueillir de nouvelles entreprises à haute valeur ajoutée, malgré les inconvénients qui lui ont été causés dans un premier temps. Cette reprise anticipée constitue donc la dernière étape du processus.

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 5 novembre 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant une demande de crédit destiné à la reprise anticipée du
droit de superficie de l'immeuble sis au n° 89 de la route de
Pierre-à-Bot.

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 14'578 d'une surface de 2'054 m² du cadastre de Neuchâtel, échéant le 31 décembre 2016, contre paiement d'une indemnité de 1'283'000 francs, à laquelle s'ajoutent les lods et les frais liés à cette opération immobilière.

Art. 2.- Les charges financières de cet investissement, amorti au taux de 1% jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale, seront imputées à la Section de l'urbanisme.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe

