



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la prolongation et la modification d'un droit de superficie à Plainnes-Roches

(Du 10 décembre 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Dans le secteur de Plainnes-Roches, qui a servi de décharge publique pendant une cinquantaine d'années, la Ville de Neuchâtel est propriétaire de diverses parcelles de terrains qui accueillent respectivement la déchetterie régionale, un hangar des Services industriels, le stand de tir ainsi que le stationnement des forains pendant la saison d'hiver.

Sur l'article 1115 dont elle est également propriétaire (n° 3 sur le plan ci-annexé en page 4), la Ville de Neuchâtel a constitué en 1981 un droit de superficie au bénéfice duquel ont été érigés divers bâtiments.

Le but du présent rapport est de vous exposer les diverses modifications qu'a connues ce droit de superficie au cours du temps et les raisons qui nous amènent à vous en proposer aujourd'hui la prolongation à de nouvelles conditions.

2. Droit de superficie

Le premier bénéficiaire du droit de superficie constitué en 1981 a été l'entreprise Turuani SA. Constitué pour une durée de 40 ans, soit jusqu'au 12 juin 2021, ce droit portait sur une parcelle de 2'982 m² et son prix avait été fixé à 2 francs le m², indexé.

Par un acte du 23 mai 1996, la surface de ce droit de superficie a été étendue à 4'483 m² et la redevance portée à 4,15 francs par m², également indexé.

Suite à la faillite de l'entreprise Turuani en 1996, ce droit de superficie a été transféré à la Société Freiburghaus Entreprise Générale SA, aux mêmes conditions.

L'entreprise Freiburghaus ayant à son tour dû cesser ses activités en 2003, l'Office des faillites a mis en vente les bâtiments érigés au bénéfice du droit de superficie distinct et permanent immatriculé article 12408 du cadastre de Neuchâtel. C'est la Société Zuttion Construction SA qui s'est vue adjudger ces objets et qui est devenue titulaire du droit de superficie.

3. Situation actuelle

Active, comme son nom l'indique, dans le domaine de la construction, la société Zuttion a disposé pendant longtemps de nombreux locaux disséminés sur tout le littoral neuchâtelois. Afin de rationaliser son exploitation, elle a décidé de regrouper l'ensemble de ses dépôts à Plaines-Roches, les locaux administratifs demeurant à la rue des Fahys.

Elle a consenti d'importants investissements afin de renouveler l'équipement de ses bâtiments qui servent tout à la fois de garage pour les engins de manutention des matériaux, de station de lavage et de stockage des carburants. L'entreprise a également beaucoup investi dans l'amélioration de la sécurité, notamment dans l'éclairage des bâtiments.

En raison de l'instabilité du terrain gagné grâce au remblayage de l'ancienne décharge publique, le bâtiment érigé en 1981 par la société Turuani connaît actuellement des problèmes de statique, tout comme le hangar voisin des Services industriels d'ailleurs. Un mandat confié au bureau Newis/Géogroupe a confirmé que des travaux étaient indispensables dans les deux bâtiments afin de stabiliser le terrain et corriger les affaissements constatés. Ces travaux, qui consisteront en la pose de pieux pour permettre aux bâtiments de reposer sur des bases

plus stables, engendreront pour la société Zuttion des coûts estimés à 150'000 francs environ. Sur le hangar des Services industriels, les coûts sont évalués à 195'000 francs et seront pris en charge dans le cadre des crédits de construction.

4. Modification du droit de superficie

Désireuse de rester sur le site de Plaines-Roches, qui convient parfaitement à ses activités, l'entreprise Zuttion est prête à consentir cet important investissement. Elle s'est toutefois approchée de nous afin d'examiner la possibilité de prolonger le droit de superficie dont elle bénéficie de manière à pouvoir étaler ses charges financières sur une plus longue durée.

Notre Conseil est entré en matière sur cette demande et, après négociations, vous propose de reporter l'échéance du droit de superficie du 12 juin 2021 au 12 juin 2071, en adaptant toutefois le montant de la redevance à 6 francs par mètre carré. Cette somme, qui sera évidemment indexée selon l'évolution de l'indice moyen des prix à la consommation, procurera à notre Ville des recettes supplémentaires de l'ordre de 5'600 francs par année.

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

5. Conclusions

La prolongation à de nouvelles conditions du droit de superficie immatriculé article 12408 du cadastre de Neuchâtel constitue une solution équilibrée qui procure quelques recettes supplémentaires à notre Ville tout en permettant à l'entreprise Zuttion, aujourd'hui très active sur le marché de la construction, de poursuivre son développement sur notre territoire et d'y assurer ainsi le maintien de l'emploi.

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

Neuchâtel, le 10 décembre 2007

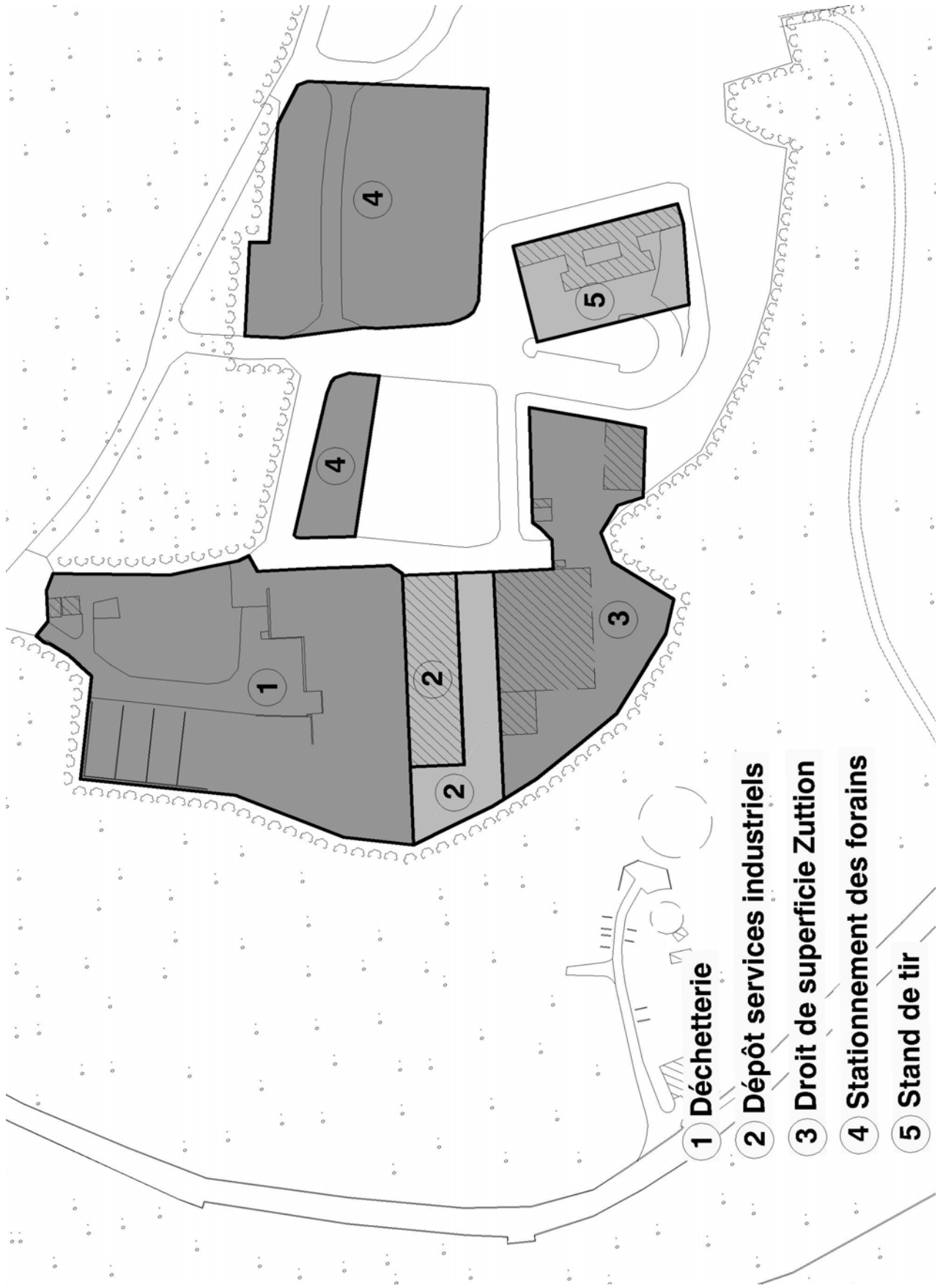
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol



- 1 Déchetterie
- 2 Dépôt services industriels
- 3 Droit de superficie Zutton
- 4 Stationnement des forains
- 5 Stand de tir

Projet

**Arrêté
concernant la prolongation et la modification
d'un droit de superficie
à Plaines-Roches**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à prolonger le droit de superficie distinct et permanent, immatriculé article 12408 du cadastre de Neuchâtel, parcelle de 4'483 m², au profit de Zuttion Constructions SA, jusqu'au 12 juin 2071.

Art.2.- La redevance du droit de superficie est portée à 6 francs le m² et indexée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant de 107.5, septembre 2001 (base 100 mai 1993).

Art.3.- Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge du superficiaire.

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