



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente d'une partie de la parcelle 6684 du cadastre de Boudry à Celgene International Sàrl.

(Du 12 octobre 2011)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du domaine agricole de Belmont situé sur le plateau de Perreux à Boudry, au lieu-dit « Les Buchilles ». Compte tenu de son accessibilité et de sa situation à l'entrée Ouest de l'agglomération neuchâteloise, le plateau de Boudry a été choisi par l'Etat, en concertation avec la commune de Boudry, pour devenir un pôle de développement économique. Dans cette optique, plusieurs rapports ont déjà été présentés à votre Autorité afin d'aliéner des terrains propriétés de la Ville de Neuchâtel.

Par le présent rapport, nous sollicitons à nouveau votre accord pour vendre une partie du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry, d'une surface totale de 47'046 m². La surface à détacher est de 19'738 m² (futur bien-fonds 7027). Elle permettra à la société Celgene International Sàrl de poursuivre son implantation dans ce secteur de pôle de développement économique d'importance cantonale. En effet, les bâtiments administratifs actuellement en cours de construction sont déjà totalement occupés. L'entreprise a besoin d'un bâtiment administratif supplémentaire pour rapatrier sur le site de Boudry les employés

travaillant aujourd'hui sur le celui de Marin.

2. Contexte

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry, dont la désignation est la suivante :

Plan folio 230 Place d'Armes : parcelle de 47'046 m², pré-champ

Cette parcelle fait partie du domaine agricole de Belmont, situé sur le plateau de Perreux, à Boudry, au lieu-dit « Les Buchilles ». La Ville de Neuchâtel, à la demande de l'Etat, a déjà accepté à quatre reprises de céder diverses parcelles de ce domaine, afin de permettre l'implantation d'entreprises industrielles. Il s'agit de :

- 18'772 m² en 1998 (selon rapport non numéroté du 10.12.1997) pour permettre l'implantation de l'usine Cicorel (1, selon figure 1) ;
- 23'300 m² en 2004 (rapport 04-022 du 22.12.2004) pour permettre l'implantation de la société Celgene International Sàrl (2, selon figure 1) ;
- des parcelles totalisant une surface de plus de 69'000 m² en 2000 (rapport 00-008 du 06.03.2000) destinées au développement économique (3, PAC 2, selon figure 1).
Cette vente ne s'est concrétisée que le 15 juillet 2011, car les terrains faisaient l'objet d'un bail à ferme dont l'échéance était fixée au 31 mars 2013. Une convention tripartite entre la promotion économique de l'Etat, le Service cantonal de l'agriculture et la Ville de Neuchâtel, a finalement été conclue le 12 juillet 2011, permettant de sortir avec effet immédiat les surfaces dudit bail à ferme. Pour conclure la convention, l'Etat s'est engagé à indemniser l'agriculteur jusqu'en 2016, en plus de lui trouver des terrains de compensation.
Celgene International Sàrl souhaite racheter sans délai les parcelles concernées (3368 et 6683 du cadastre de Boudry) à l'Etat de Neuchâtel (3, selon figure 1) ;
- 38'000 m² en 2007 (selon rapport 07-011 du 15.08.2007) pour permettre la réalisation d'une zone de sport (4, selon figure 1). Ce terrain a été vendu à la Commune de Boudry.



Figure 1 : schéma directeur d'aménagement

3. Le plan d'affectation cantonal

Les dispositions du plan d'affectation cantonal du Pôle de développement économique « Littoral Ouest », 2^{ème} étape (PAC 2), sont destinées à assurer l'étape 2 de la zone d'activités économiques.

Le PAC 2 a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 1^{er} juin 2011, introduisant notamment une surface de 67'479 m² en zone d'urbanisation (zone d'activités économiques) sur les biens-fonds 3368, 6682 et 6683 du cadastre de Boudry.

Cette zone est destinée aux entreprises dont les produits ont une orientation internationale voire suprarégionale. Il s'agit en l'occurrence d'activités industrielles, de services proches de la production et de services axés sur les marchés extérieurs au canton. A l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques, seules des entreprises du secteur secondaire ou tertiaire peuvent être implantées. Sont exclus les centres d'achat, de distribution ou de dépôts.

A l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques, les aires suivantes sont constituées :

- deux aires d'implantation des constructions A et B, situées de part et d'autre de la route de Perreux,
- une aire d'aménagement paysager (1),
- une aire d'aménagement de parc (2),
- une aire d'aménagement de la zone de rétention (3).

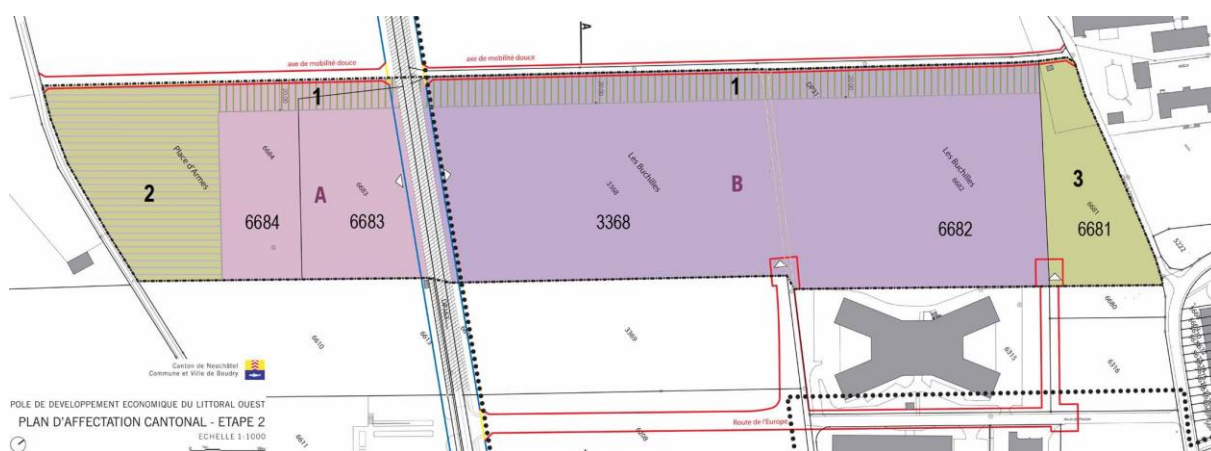


Figure 2 : extrait du PAC 2

Le périmètre de la zone d'activités économiques est traversé par l'aire d'aménagement de la route de Perreux.

La surface totale de la parcelle 6684 du cadastre de Boudry est de 47'046 m². Selon le PAC 2, elle est composée de trois affectations différentes, soit l'aire d'implantation des constructions A, l'aire d'aménagement paysager (1) et l'aire d'aménagement de parc (2).

L'aire d'implantation des constructions A et B :

Les degrés d'utilisation sont d'au maximum 50% pour le taux d'occupation du sol et d'au minimum 30% pour les espaces verts. L'ordre des constructions est libre et leurs longueurs ne sont pas limitées.

L'aire d'aménagement du parc :

Destinée à la mise en valeur de la zone d'activités économiques, elle est arborisée et traitée en nature de verdure. A l'intérieur de celle-ci, seule la construction d'un bâtiment (de type pavillon), intégré dans le parc, est autorisée. Cette construction peut avoir une surface brute de plancher utile de 500 m² et une hauteur corniche de 5 m. A l'intérieur de l'aire d'aménagement du parc du Pôle économique, toute autre construction ou installation, notamment surface de circulation, de stationnement ou de dépôt, est proscrite.

L'aire d'aménagement paysager :

Elle est destinée à assurer une transition paysagère de qualité, entre le Pôle de développement économique et le Parc sportif. Sa surface est prise en compte dans le calcul de la surface constructible pour le taux d'occupation du sol.

4. Extension de Celgene International Sàrl



Figure 3 : vue aérienne de l'entreprise Celgene International Sàrl

La société Celgene International Sàrl souhaite encore acheter 19'738 m² à détacher du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry. Cette surface est composée de 6'016 m² de l'aire des constructions A, de 1'725 m² de l'aire d'aménagement paysager et de 11'997 m² de l'aire d'aménagement du parc.

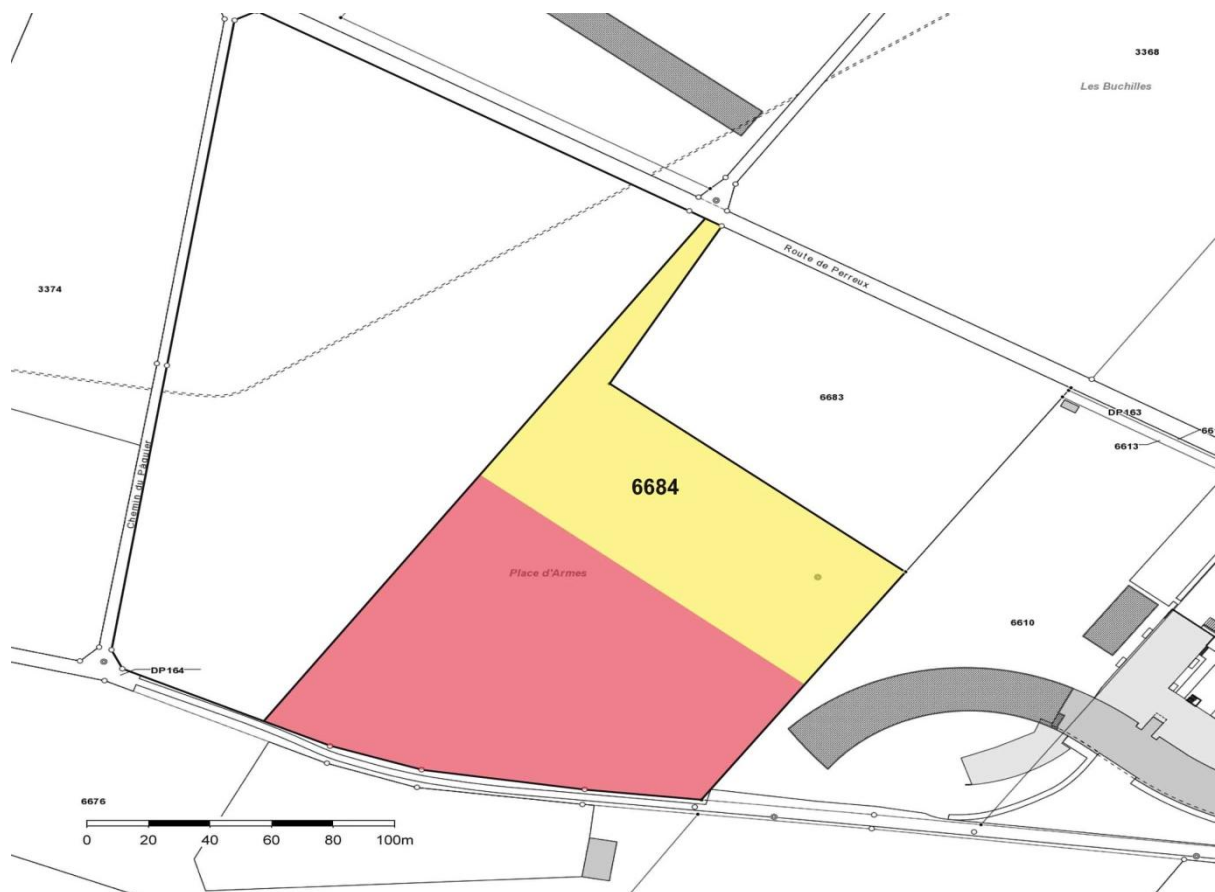


Figure 4 : schéma de la surface à détacher (futur bien-fonds 7027)

Ces surfaces font partie du bail à ferme de l'agriculteur dont l'échéance est fixée au 31 mars 2013. Le bail à ferme est conclu pour une période de 6 ans. Il doit être dénoncé au minimum 13 mois avant l'échéance, soit au plus tard réceptionné par le fermier le 29 février 2012. La Ville de Neuchâtel, en cas d'acceptation du présent rapport, va dénoncer le bail à ferme pour cette surface. Si le transfert de propriétaire en faveur de Celgene International Sàrl intervient avant la fin du bail, cette dernière reprendra le bail et sera titulaire de tous les droits et obligations vis-à-vis du fermier pour cette surface, puisque la vente ne rompt pas le bail. Le fermier peut toutefois s'opposer à la résiliation et faire durer la procédure environ 3 ans de plus.

Pour l'acquéreur, il s'agira de négocier, soit en lui trouvant des terrains de compensation, soit en l'indemnisant.

Les tarifs au m² appliqués pour les dernières ventes ayant été fixés il y a plus de 10 ans, ils ont été majorés d'environ 20%. Pour rappel, la Ville de Neuchâtel a vendu les parcelles 3368 et 6682 à l'Etat de Neuchâtel à 75 francs le m² et la parcelle 6683 à 80 francs le m², dont 5 francs le m² ont été déduits pour le prix moyen du terrain non construit (valeur du terrain en zone agricole) lors du calcul de la perception de la plus-value due par le propriétaire du terrain à l'Etat de Neuchâtel.

Ainsi, la société Celgene International Sàrl a donné son accord pour acquérir :

- 7'741 m² de l'aire des constructions A et de l'aire d'aménagement paysager à 100 francs le m²),
- 11'997 m² de l'aire d'aménagement du parc à 50 francs le m².

Ce qui représente au total la somme de 1'373'950 francs.

Conformément à l'article 34 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, l'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation est réputée avantage majeur constituant plus-value, dont le 20% est dû à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art. 35 LCAT).

Il conviendra ainsi de déduire la plus-value découlant de la mise en zone industrielle. La Ville devra donc payer à l'Etat de Neuchâtel 20% du prix de vente du terrain après déduction de la valeur agricole du terrain, fixée à 5 francs le m². Cela représente, pour la surface de 19'738 m², 98'690 francs. La plus-value est donc de 20% de 1'275'260 francs (1'373'9500 - 98'690), soit 255'052 francs, selon décision du Département de la gestion du territoire (DGT) du 2 septembre 2011.

La décision relative à la perception de la plus-value réserve toutefois un éventuel changement d'affectation de la zone d'aménagement du parc et d'affectation à une autre zone d'urbanisation ou à une zone spécifique, consécutive à une nouvelle mise à l'enquête publique du plan d'affectation cantonal. Dans ce cas, une plus-value supplémentaire sera due à l'Etat et une nouvelle décision sera rendue par le DGT. Le délai de perception est fixé au maximum à 10 ans, à dater du 2 septembre 2011.

Ainsi, si un acteur du Pôle de développement devait solliciter un changement de zone d'affectation ou d'accroissement du potentiel constructible de l'aire d'aménagement, le propriétaire du terrain devra verser une indemnité financière à la Ville de Neuchâtel (modification du prix de vente) et à l'Etat, pour la plus-value. En effet, c'est en raison de

son potentiel constructible plus faible que le m² de l'aire d'aménagement est vendu à 50 francs. Autrement, il aurait également été vendu à 100 francs le m². Le cas échéant, l'indemnité sera ainsi calculée sur la différence entre 50 et 100 francs le m², indexée selon l'IPC (indice de base 100 : décembre 2010). Ceci fera l'objet d'une clause dans l'acte notarié relatif à la division cadastrale du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry et à la vente du futur bien-fonds 7027 du même cadastre.

Afin de pouvoir apprécier dans sa globalité les conséquences financières de l'opération, il convient encore de signaler que les surfaces concernées figurent au bilan de la Ville pour un montant de 26'060 francs, soit 62'117 francs pour la surface totale du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry de 47'046 m².

Le fermage de l'agriculteur sera ramené à 11'912 francs annuels.

Les recettes engendrées par la vente proposée dans le présent rapport, soit plus d'un million, seront les bienvenues dans la fortune communale (1'373'950' francs - 255'052 francs = 1'118'898 francs).

Il sera ensuite du ressort de la promotion économique du Canton de Neuchâtel et de la Commune de Boudry, d'équiper les terrains, la Ville ne participant pas à l'équipement.

Conformément à l'article 131 du Règlement général de la commune de Neuchâtel, du 22 novembre 2010, la Commission financière sera consultée.

Vu l'importance stratégique de cette entreprise pour le développement économique du canton et la cohérence visée par le développement du pôle de Boudry inscrit dans le PAC, il a été renoncé à mettre au concours la vente de ces parcelles, comme le demande l'article 174 du Règlement général de la commune. En particulier, la Ville de Neuchâtel marque ainsi un signal fort en faveur de la cohésion cantonale.

6. Conclusion

Depuis 1993, la Ville de Neuchâtel a activement participé au développement du pôle économique cantonal situé sur le plateau de Perreux.

Les relations que notre Ville entretient avec celle de Boudry sont excellentes. Cette commune connaît par ailleurs un développement des plus dynamiques.

In fine, l'opération que nous vous proposons permet aussi d'augmenter de manière significative la fortune de la Ville.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le vice-chancelier,

Alain Ribaux

Bertrand Cottier

Projet

**Arrêté
concernant la vente de 19'738 m² à détacher de la parcelle 6684 du
cadastre de Boudry, formant le futur article 7027.**

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 vendre à Celgene International Sàrl, 19'738 m² à détacher du bien-fonds 6684 du cadastre de Boudry, en l'état, pour un montant de 1'373'950 francs.

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 3.- Le produit net de la vente sera versé à la fortune nette de la Ville.

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