



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour exercer le droit de préemption légal suite à la vente du droit de superficie octroyé par la Ville à la société Mimosa Neuchâtel SA pour l'établissement « Au Débarcadère ».

(Du 26 août 2011)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Par acte notarié du 2 avril 1993, la Ville de Neuchâtel a octroyé un droit de superficie à la société Mimosa Neuchâtel SA pour la construction, dans le port, de l'établissement public « Au Débarcadère ». Ladite société a vendu ledit droit de superficie à l'actuel gérant, M. Beyhan Yelocagi, par acte notarié du 16 août 2011.

En sa qualité de propriétaire du bien-fonds 13587 grevé du droit de superficie, la Ville de Neuchâtel est au bénéfice d'un droit de préemption conformément à l'article 682 al. 2 du CCS. Elle doit se déterminer de manière officielle et définitive dans le délai légal de 3 mois suivant la signature de l'acte notarié du 16 août 2011.

Par le présent rapport, nous vous présentons une demande de crédit de 825'000 francs, afin d'exercer notre droit de préemption légal contre l'acquéreur. Le délai légal de 3 mois qui nous est imparti comprend l'approbation de l'arrêté par le Conseil général, le délai référendaire, ainsi que la décision du Conseil d'Etat sanctionnant l'arrêté du Conseil général. Pour ces motifs, votre Autorité est saisie en urgence du présent rapport. Ce contexte nous a incité à vous présenter un document synthétique.

2. Historique

Le 12 février 1974, notre Conseil accordait à Neuchâlotte SA une concession d'utilisation du domaine public communal, qui a notamment permis la construction d'une guinguette « La Cambuse » dans la partie nord-ouest du port. Cette construction ne fit pas l'unanimité sur le plan esthétique, car elle rompait l'harmonie d'un arrière-port remarquablement architecturé. Toutefois, elle a rempli son rôle pendant 17 ans sur le plan de l'animation. L'échéance de l'acte de concession était fixé au 30 juin 1991.

Après analyse de la situation, les Autorités ont décidé de ne pas renouveler la concession de « La Cambuse » et d'exiger sa démolition.

C'est ainsi que s'est engagé le dialogue avec une société qui proposait la construction d'un restaurant sous le quai du Port, dans l'esprit des bistrotts à vocation touristique qu'on rencontre fréquemment dans certains ports de la Méditerranée. Cet établissement public, comprenant environ 40 places, pouvait être complété durant la belle saison par une centaine de places, sous le grand marronnier situé au sud. Cette solution s'intégrait parfaitement au site, tant en ce qui concerne l'animation touristique que le respect du patrimoine architectural.

3. Aspects fonciers

Pour réaliser ce projet, il a fallu transférer la parcelle du domaine public communal au domaine privé communal, dans la mesure où seul ce statut permettait ensuite l'octroi d'un droit de superficie.

Quant à la terrasse, elle fait l'objet d'une autorisation d'utilisation du domaine public, selon le Règlement de police.

Le droit de superficie relatif au restaurant « Au Débarcadère » a été octroyé à la Société Mimosa Neuchâtel SA, par acte du 2 avril 1993, reçu de M^e Amiod de Dardel, notaire à Neuchâtel (acte n° 791).

L'acte est fondé sur un plan de division du domaine public communal et de constitution d'un droit de superficie du géomètre cantonal du 17 février 1993. Il s'agit d'une parcelle de 204 m², qui forme le droit de superficie n° 13588 du cadastre de Neuchâtel, qui grève la totalité de l'article 13587, propriété de la Commune. Ce droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 99 ans, arrive à échéance le 2 avril 2092. Cette surface est de plus grevée d'une servitude de passage public à pied et pour tous véhicules, sur la toiture de l'établissement public.

Ledit droit de superficie est inscrit au registre foncier. Il peut donc être cédé à un tiers par le superficiaire, sans l'accord du superficiant, conformément à l'article 779 al. 2 CCS. Le superficiant, soit le propriétaire du fonds, a cependant un droit de préemption légal au sens de l'article 682 al. 2 du CCS.

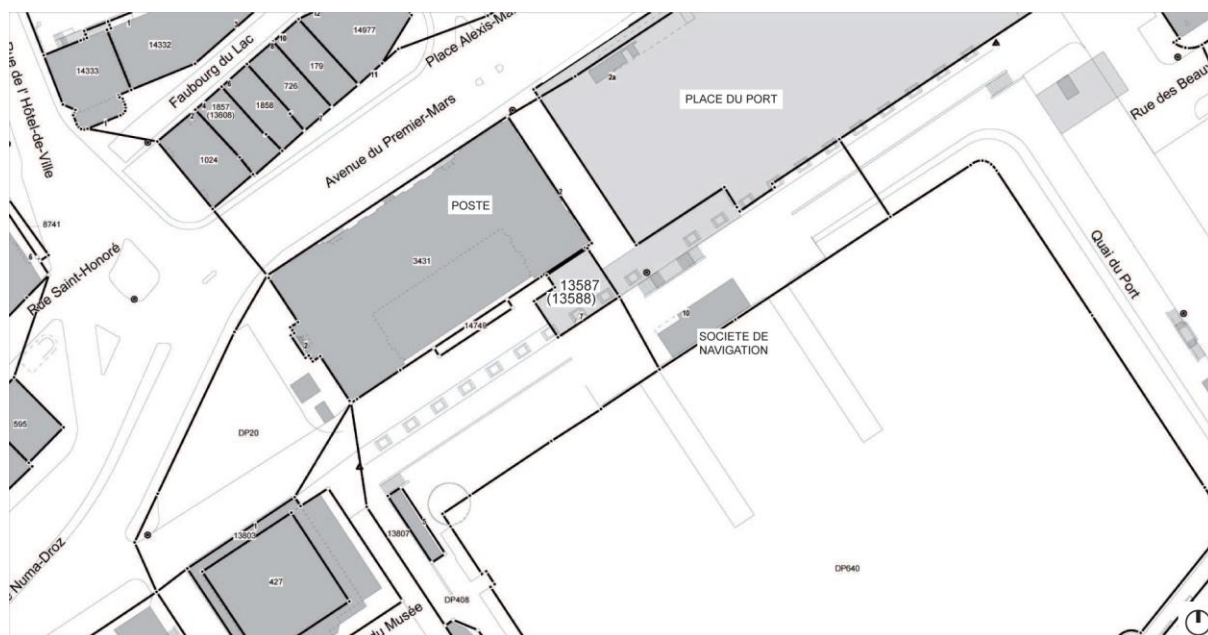


Figure 1 : extrait du plan cadastral

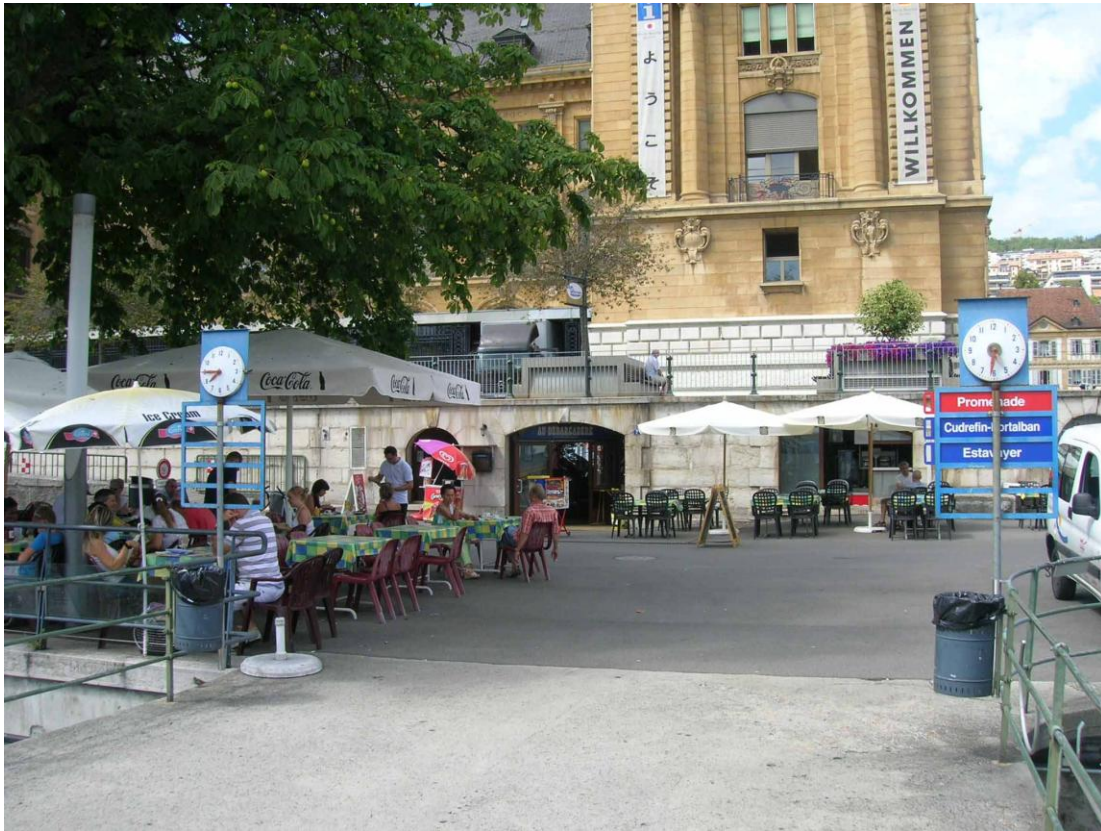


Figure 2 : vue depuis le débarcadère de la LNM

4. Le droit de superficie distinct et permanent

La redevance annuelle est fixée à 40 francs le m², soit à 8'160 francs. Cette redevance est indexée suivant l'évolution de l'indice moyen des prix à la consommation. L'indice de base est celui de septembre 1992, soit 134.3 points, base 10 décembre 1982. L'acte précise qu'en cas d'exploitation saisonnière, la redevance est calculée en proportion du temps d'exploitation, soit environ 8 mois par année. La redevance est payable d'avance, le 31 mars de chaque année. Le 13 janvier 1994, compte tenu de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, la rente annuelle a été portée de 8'160 francs à 8'445 francs.

5. Le bâtiment

Le bâtiment, d'un volume de 673 m³, a été construit en 1993. Il comprend une salle de restaurant de 36 places assises et de 6 places au bar, 3 WC dont un pour handicapés, ainsi qu'un agencement complet. La disposition des locaux est rationnelle. Les installations sont en bon état

et l'entretien courant a été effectué. L'établissement est bien placé, à proximité du centre-ville, dans un endroit privilégié sur le port, face aux débarcadères de la Navigation. Les transports publics sont tout proches. La terrasse extérieure, permettant d'accueillir 160 places, est située sur le domaine public dont l'utilisation est réglée par concession accordée par la Police, annuellement. Le rendement de l'établissement dépend dans une large mesure de l'exploitation de cette terrasse.

6. Mimosa Neuchâtel SA

Mimosa Neuchâtel SA est une société anonyme à but idéal, créée en 1978. Selon ses statuts, ses bénéficiaires profitent au Centre culturel neuchâtelois et, subsidiairement, à d'autres institutions culturelles de la région.

Après des débuts difficiles, la société a connu de belles années de 1984 à 1994. En 1993, elle a construit sur le terrain de la Ville l'établissement « Au Débarcadère », inauguré en 1994. Cette construction a toutefois engendré des investissements nettement plus lourds que prévus, à hauteur d'environ 1.2 million de francs. Les réserves de la société s'y sont épuisées. Depuis lors, la société a rencontré des difficultés financières importantes. Ses rentrées ne couvrent pas ses redevances, tant pour le droit de superficie que pour l'utilisation du domaine public et ce, depuis des années. Elle a fait l'objet de poursuites, de commandements de payer, etc. A ce jour, le remboursement des arriérés dus à la Ville est toujours en cours. Finalement, ces difficultés l'ont conduite à vendre son droit de superficie à l'actuel gérant, M. Beyhan Yelocagi.

7. Retour anticipé du droit de superficie

En 2001, nous avons déjà présenté à votre Autorité une demande de crédit pour la reprise anticipée du droit de superficie octroyé à Mimosa Neuchâtel SA, pour l'établissement « Au Débarcadère ». Notre rapport (01-025) a suscité de vives discussions lors de la séance du Conseil général du 5 novembre 2001. Finalement, l'arrêté proposant la reprise du droit de superficie a été refusé par 16 voix contre 15.

Répondant à une demande de Mimosa Neuchâtel SA, notre Conseil a manifesté oralement, le 18 mai 2009, son intention de renoncer à acquérir de façon anticipée le droit de superficie concernant l'établissement « Au Débarcadère ».

Suite à ce préavis négatif, mais sans valeur juridique, la société Mimosa Neuchâtel SA a cherché un acquéreur qu'elle a trouvé en la personne de son gérant actuel. Après plus de 2 ans de négociations, elle a vendu son droit de superficie par acte notarié du 16 août 2011.

Nous avons la possibilité d'exercer notre droit de préemption et pour l'exercer utilement, le propriétaire doit faire une offre à tout le moins égale à celle présentée par le cessionnaire du droit de superficie, in casu 825'000 francs. Nous vous proposons donc de racheter le droit de superficie pour le montant fixé dans l'acte de vente du 16 août 2011 à 825'000 francs et de l'adjoindre au patrimoine financier de la Ville.

8. Contexte politique

Si le secteur du Port présente toujours le même intérêt stratégique évident, tant du point de vue urbanistique que touristique, la situation a bien évolué par rapport à l'époque des sollicitations précédentes (2001 et 2009).

L'ouverture du concours « Numaport », pour le réaménagement de l'espace public dans le secteur englobant la place Numa-Droz, la place Alexis-Marie Piaget, la place du Port et le port, nous offre en effet l'opportunité de revaloriser ce site, dont l'aménagement n'est pas digne de sa fonction de porte d'entrée de la Ville.

La reprise du droit de superficie nous permettrait en outre d'avoir la maîtrise du foncier sur l'ensemble du site et de mieux concilier les intérêts des nombreux exploitants situés dans le port.

Pour ces motifs, nous devons exercer notre droit de préemption dans le délai légal fixé au 16 novembre 2011, d'autant que cette année les finances communales permettent d'investir dans cette acquisition.

9. Aspects financiers

La société Mimosa Neuchâtel SA a investi des sommes importantes pour aménager et équiper l'établissement public « Au Débarcadère » qui s'élève à 1.2 million de francs. Selon diverses expertises réalisées il y a 3 ans, la valeur intrinsèque du bâtiment est estimée à 1'164'000 francs, la valeur de rendement à 810'000 francs et la valeur vénale à 898'000 francs. L'estimation cadastrale est de 456'000 francs selon la dernière évaluation du 1^{er} janvier 2001. L'établissement est assuré auprès de

l'ECAP pour 895'440 francs, valeur à neuf, selon estimation du 10 juillet 2003.

Le bien-fonds fait partie de notre patrimoine financier. Sa valeur au bilan est nulle.

La dette hypothécaire a été soldée à la BCN par le notaire à la signature de la vente, le 16 août 2011. Le solde (prix de vente du DDP - dettes hypothécaires) permettra à Mimosa Neuchâtel SA de rembourser les arriérés dus à la Ville de Neuchâtel.

Ce DDP n'engendre actuellement aucune charge financière annuelle (ni intérêts ni amortissements). La redevance annuelle selon dernière indexation est de 6'552 francs pour une exploitation durant 8 mois. La redevance liée à l'exploitation de la terrasse n'est pas incluse dans le droit de superficie. Selon le Règlement de police, elle est facturée par la Police directement au locataire à 40 francs le m², au prorata du temps d'exploitation.

Si votre Autorité accepte la reprise du DDP, le bâtiment sera activé alors pour le montant de 825'000 francs. Il faudra l'amortir jusqu'à sa valeur cadastrale à raison de 1% par année (soit 8'250 francs). Les intérêts passifs moyens de 3,0209 % s'élèveront à 19'349 francs. Il faudra également compter 1% pour les charges liées à l'entretien (soit 8'250 francs). Ainsi les charges financières engendrées seront de 35'849 francs.

Nous devons reprendre le bail dont le loyer mensuel est de 5'000 francs, charges non comprises, celles-ci étant directement facturées au locataire. Annuellement, nous encaisserons 60'000 francs. La redevance annuelle pour le DDP, de 6'552 francs, ne sera plus encaissée. L'utilisation du domaine public pour la terrasse d'environ 140 places sera facturée directement par la Police de Neuchâtel au locataire. Le bail, établi le 30 avril 2011, commence le 1^{er} mai 2011 et prend fin automatiquement sans résiliation, le 30 avril 2012.

A futur, nous établirons un bail avec un gérant qui s'inscrira dans notre volonté de mettre en valeur le port de notre Ville.

Pour exercer notre droit de préemption, nous devons acquérir le droit de superficie pour le montant fixé dans l'acte notarié du 16 août 2011, à savoir 825'000 francs.

Un montant de 1 million de francs, réparti sur quatre ans, est inscrit à la planification financière pour des acquisitions immobilières.

A relever également que la vente du droit de superficie à l'actuel gérant va permettre à la société Mimosa Neuchâtel SA de se libérer de toutes ses dettes hypothécaires et commerciales, ainsi que de rembourser à la Ville de Neuchâtel ses arriérés. Il s'agit des redevances pour le droit de superficie, des redevances pour l'utilisation du domaine public et des loyers pour l'Hôtel du Marché. Vu le caractère public de ce rapport, des informations plus précises seront communiquées à la Commission financière, qui sera consultée conformément à l'article 131, al. 2 du Règlement général.

10. Conclusion

Considérant que le rachat du droit de superficie octroyé pour l'établissement « Au Débarcadère » représente une opération intéressante pour la Ville, tant du point de vue financier que stratégique, nous proposons à votre Autorité de faire valoir notre droit de préemption légal et de l'acquérir pour la somme de 825'000 francs.

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.

Neuchâtel, le 26 août 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Alain Ribaux

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant l'exercice du droit de préemption légal suite à la vente
du droit de superficie octroyé par la Ville à la société Mimosa
Neuchâtel SA.

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 exercer son droit de préemption légal suite à la vente du droit de superficie octroyé par la Ville à la société Mimosa Neuchâtel SA.

Un crédit de 825'000 francs est accordé au Conseil communal à cet effet.

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 la Ville.

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