



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'extension de la durée des droits de superficie distincts et permanents en faveur de l'Hôtel Beaulac**

(Du 15 août 2012)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous sollicitons l'autorisation de prolonger la durée des droits de superficie distincts et permanents en faveur de l'Hôtel Beaulac pour une durée de 31 ans dès leur échéance en 2031 et de porter ainsi le terme de l'échéance à 2062. Cette prolongation est nécessaire pour permettre l'amortissement d'investissements financiers actuels et futurs.

En 1956, un droit de superficie a été concédé à l'Hôtel Beaulac SA pour une durée de 75 ans. En 1993, par acte notarié du 28 avril, ledit droit a été radié au profit d'une division cadastrale (un bien-fonds propriété de l'Etat et un bien-fonds propriété de la Ville) et de deux nouveaux droits de superficie, leurs échéances ont été maintenues à 2031.

Le présent rapport vous renseigne tout d'abord sur le contexte de l'Hôtel Beaulac, son historique, ses enjeux, le niveau de l'offre touristique et son rôle, mais également sur la planification urbanistique du secteur du port et le droit de superficie et ses spécificités. Les aspects financiers et un projet d'arrêté complètent le document.



**Figure 1 : Elévation sud**



**Figure 2 : orthophoto**

## 1. Contexte

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 13496 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 13496, plan folio 206: « Quai Léopold-Robert 2 », surface du bien-fonds 792 m<sup>2</sup> de place-jardin, droit de superficie sur la surface totale en faveur de l'Hôtel Beulac

L'Etat de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 13497 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 13497, plan folio 206: « Quai Léopold-Robert 2 », surface du bien-fonds 1'448 m<sup>2</sup> de place-jardin, droit de superficie sur 1'086 m<sup>2</sup> en faveur de l'Hôtel Beulac et passage public à pieds sur 362 m<sup>2</sup>



Figure 3 : extrait du plan cadastral avec emprise des DDP

## 2. Historique

La Commune de Neuchâtel, par arrêté du Conseil général du 5 avril 1954 et par arrêté du Conseil d'Etat du 9 octobre 1956, a concédé à la société Hôtel Beaulac SA, par acte constitutif, un droit de superficie pour une durée de 75 ans (échéance en 2031). Ce droit de superficie, immatriculé au registre foncier, grève les propriétés de la Ville et de l'Etat de Neuchâtel. La Commune a signé pour les deux entités.

L'Hôtel Beaulac a été mis en exploitation en août 1957. Il a largement contribué au développement touristique de la ville et du canton de Neuchâtel. Après 2 ans d'exploitation, une extension en est du bâtiment s'est avérée nécessaire, des salles de réunions et de conférence faisant défaut. En 1959, 1961 et 1977, de nouveaux droits ont été sollicités mais pour des raisons que nous ignorons, les propriétaires de l'époque n'ont pas réalisé leur projet. Seul le droit de marchepied le long de la rive du lac a été rétabli.

M. Balmelli achète l'hôtel en août 1988. Il comprend alors 46 chambres, les cuisines, deux restaurants et les locaux techniques. Le taux d'occupation des lits est de 66% et celui des chambres atteint 80%. A l'époque, selon l'office du tourisme, le taux d'occupation moyen des hôtels de la ville ne dépassait pas 45%. Le chiffre d'affaires (CA) en 1991 est de l'ordre de 5 millions de francs.

L'évolution générale de l'hôtellerie en Suisse consiste en une rationalisation des exploitations, en complétant la capacité existante en chambres d'hôtel.

En 1990, le projet d'agrandissement tient compte des recommandations de la Société suisse des hôteliers sur le besoin en locaux d'une part et les prestations à fournir pour assurer la conformité de l'établissement en classification 4 étoiles, d'autre part. Il s'agit de rationaliser et optimiser le fonctionnement du secteur restauration. Ainsi le bâtiment a été surélevé (salles de séminaires et de banquets pour 300 personnes), 15 suites-juniors, 23 chambres à 2 lits, un bar d'accueil de 50 places, un salon-bibliothèque et une zone de détente ont été créés. La réception a été agrandie et informatisée, divers locaux de services et un parking fermé de 20 places, ont été aménagés. Ce projet a porté la capacité d'hébergement de l'hôtel à 160 lits et l'occupation du personnel à environ 100 personnes. Pour réaliser ce projet, l'assiette du droit de superficie a été étendue à environ 2'000 m<sup>2</sup>. Cela a permis à notre ville de disposer

d'un établissement hôtelier de haut niveau et de contribuer au développement touristique de notre région.

La division cadastrale, l'échange immobilier, la radiation du droit de superficie existant et la constitution de deux droits de superficie ont été requis selon l'acte notarié du 28 avril 1993, un pour l'Etat et l'autre pour la Ville.

En avril 2006, M. René Balmelli cède le capital-actions de Beaulac SA à 5 actionnaires, experts à l'échelle internationale dans le domaine immobilier et hôtelier.

Au moment de la transaction, l'offre de l'Hôtel Beaulac souffre d'un lourd déficit qualitatif, structurel et esthétique. L'hôtel, le restaurant et le centre de conférences étaient en perte de vitesse et ne répondaient plus aux exigences de la clientèle.

L'objectif était par conséquent de redonner à l'établissement ses lettres de noblesse et de repositionner l'établissement selon les meilleurs standards applicables à un hôtel d'affaires et séminaires de 4 étoiles. Par ailleurs, la démarche visait à pérenniser l'établissement et à proposer une offre qualitative pour le tissu économique de la ville et du canton de Neuchâtel.

A ce titre, d'importants travaux de rénovation ont été entrepris sur la base d'une planification méticuleuse, permettant de garder l'établissement en exploitation sans interruption :

### 2007

- Création du nouveau restaurant, Lake Side, proposant une cuisine fusion, un sushi bar, un espace café-bar-lounge et deux terrasses surplombant le lac et le port. Le Lake Side a la vocation d'être un lieu de rencontres aussi bien pour les clients internationaux, que pour la clientèle régionale.
- Remplacement de l'ensemble des équipements professionnels, (notamment la cuisine).

- Rénovation des espaces d'accueil de l'hôtel et des salons du rez-de-chaussée.
- Installation de l'air-conditionné central

### 2008

- Rénovation intégrale de 31 chambres situées dans l'aile ouest.
- Mise à niveau de l'ensemble des autres chambres (moquettes, peinture, TV)
- Création de 4 chambres supplémentaires.

### 2009

- Mise à niveau du centre de conférences (technique, audio, vidéo, moquettes, mobilier).

### 2010

- Rénovation complète de 16 chambres situées dans l'aile ouest.

### 2011

- Création de 6 nouvelles chambres et d'une salle de réunion au niveau du rez-de-chaussée, complétant l'offre de services.
- Changement de la literie de l'hôtel.

### 2012

- Rénovation de 24 salles de bains dans l'aile ouest.
- Aménagement d'une nouvelle pergola sur la terrasse ouest.

Cette démarche de rénovation complète de l'hôtel a été associée à un important effort d'optimisation énergétique, notamment par le changement des vitrages, le remplacement des deux chaudières et de la production d'eau chaude. Les technologies choisies offrent un meilleur rendement, comme par exemple le système de récupération d'énergie et les démarches sur l'éclairage, ainsi que le remplacement de plusieurs équipements de cuisine et de buanderie.

### **3. Les enjeux**

Grâce à l'amélioration qualitative de l'offre et à un management dynamique, les résultats ont suivi une croissance ininterrompue, malgré la crise économique, pour atteindre un chiffre d'affaires dépassant les 8 millions de francs en 2012, avec un taux d'occupation de 65%. Le restaurant et le service banquets ont servi quelque 70'000 repas.

Depuis le rachat de l'établissement en 2006, quelque 11 millions de francs ont été investis pour mener à bien la stratégie de repositionnement de l'établissement. Ce montant a notamment été financé par les actionnaires. Pour information, entre fin 2011 et début 2012, plus de 3 millions de francs ont été investis dans les nouvelles chambres du rez-de-chaussée. L'ensemble de ces travaux a été exécuté par des acteurs de la place économique neuchâteloise.

### **4. Le niveau de l'offre touristique**

Selon Tourisme Neuchâtelois, l'offre hôtelière dans le canton de Neuchâtel en général et en ville de Neuchâtel en particulier, est insuffisante. Avec un taux annuel d'occupation hôtelière dépassant les 65% dans la capitale cantonale, la Ville et l'Etat de Neuchâtel doivent mettre en place des conditions-cadres qui permettent à l'Hôtel Beulac d'assurer sa gestion et ses futurs investissements à long terme et dans une perspective de développement durable. L'Hôtel Beulac compte parmi les établissements hôteliers les plus rentables du Pays des Trois-Lacs. Sa situation exceptionnelle, les récents investissements ainsi que la solidité financière de ses propriétaires font de lui un acteur clé de l'offre touristique régionale.

En 2011, l'Hôtel Beulac a totalisé 18.70 % de la fréquentation hôtelière communale (8.93% à l'échelle cantonale) avec plus de 20'500 nuitées, principalement générées par une clientèle d'affaires exigeante, liée aux entreprises de la région.

## 5. Le rôle de l'Hôtel Beaulac

De tout temps, l'Hôtel Beaulac a été un établissement emblématique pour la ville de Neuchâtel, bénéficiant d'un emplacement privilégié. Avec ses 96 chambres et ses 7 salles de conférences, l'Hôtel Beaulac est le plus important acteur hôtelier à l'échelle cantonale.

Le restaurant Lake Side est un lieu de rendez-vous prisé par les neuchâtelois, fréquenté par les hommes d'affaires, les politiciens, les sportifs ou les épicuriens. Le Lake Side est également l'endroit incontournable pour les amateurs de sushi. Une clientèle locale variée s'y retrouve tout au long de la journée.

Le Lake Side a également une vocation de promotion des produits du terroir, offrant une sélection de spécialités régionales (vins, fromages, mets, etc.) à une clientèle étrangère avide de découvertes. Une sélection des vins des Caves de la Ville figure d'ailleurs sur la carte de l'établissement.

L'Hôtel Beaulac travaille en étroite collaboration avec Tourisme neuchâtelois et ses diverses offres promotionnelles thématiques afin de promouvoir l'attractivité et améliorer la visibilité de la région dans un contexte touristique très concurrentiel. Au sein de la nouvelle entité touristique « Jura Trois-Lacs », un accent particulier est mis sur la clientèle touristique et le segment « conférences-séminaires ».

Un soutien privilégié est aussi donné aux acteurs culturels de la région sous la forme de partenariat, notamment avec le Festi'Neuch, le festival NIFFF, le Neuchâtel Trophy, mais également avec des manifestations ponctuelles ou plus modestes.

Dans un esprit de soutien à l'économie locale, l'hôtel a fait appel à des entreprises de la région pour diverses réalisations liées aux travaux et à la maintenance des infrastructures.



## **6. La planification urbanistique**

L'Hôtel Beaulac, situé dans un endroit charnière entre le port et les Jeunes-Rives, constitue une donnée importante des projets de réaménagement à venir. En effet, si ce secteur a toujours présenté un intérêt évident, tant du point de vue urbanistique que touristique, les réflexions de ces dernières années, notamment dans le cadre du plan directeur sectoriel. Le lac et ses rives, ont confirmé sa position stratégique entre la ville et le lac.

C'est par le biais de deux concours d'importance majeure, Europan 10 en 2010 (réaménagement des Jeunes-Rives) et Numaport en 2011 (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) que l'image de Neuchâtel, ville au bord de l'eau, est en train de se redessiner. Ces projets nous offrent l'opportunité de revaloriser l'ensemble du site et, plus particulièrement, de coordonner les perspectives de développement de l'Hôtel avec nos objectifs d'amélioration de la relation ville-lac et des parcours de mobilité douce.

## **7. Les aspects financiers**

Ces lourds investissements impliquent également que l'Hôtel Beaulac doive consolider son financement auprès d'un organisme de crédit bancaire pour pérenniser sa stratégie. Toutefois, cette démarche est compromise en raison de l'échéance actuelle des droits de superficie qui est trop proche (2031), selon les standards bancaires, qui exigent une durée de 50 ans au moins.

L'Hôtel Beaulac ambitionne par ailleurs de continuer à investir pour améliorer son offre, développer le produit et réaliser de nouveaux projets.

L'obtention d'une prolongation de la durée des droits de superficie de 31 ans dès leur échéance, soit jusqu'en 2062, est, par conséquent, déterminante pour permettre l'amortissement des investissements actuels et futurs.

La prolongation des droits de superficie est conditionnée à l'augmentation d'environ 60% de la redevance annuelle actuelle, compte tenu des possibilités d'extension des droits à bâtir de l'Hôtel Beaulac SA.

## 8. Droit de superficie

En 1956, le droit de superficie a fait l'objet d'une redevance moyennant le paiement d'une indemnité unique de 80'000 francs pour les 75 ans.

Par acte notarié du 28 avril 1993, la redevance annuelle, exigible en plus du montant précité, est fixée à 50 francs le m<sup>2</sup> pour les deux droits de superficie (en faveur de la Ville et de l'Etat de Neuchâtel), soit 13'225 francs pour la Ville et 22'900 francs pour l'Etat. Ces redevances sont indexées suivant l'évolution de l'indice moyen des prix à la consommation. L'indice de base est de 131.20 points décembre 1991, base 100 décembre 1982. L'indexation ne peut avoir lieu qu'au maximum une fois par année.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la rente pour la Ville est de 16'191 francs, celle pour l'Etat de 27'648 francs.

Le chef du Département de la gestion du territoire, consulté début 2012 est favorable au principe d'une prolongation de la durée du droit de superficie et d'une réévaluation du montant de la redevance. Ainsi la nouvelle rente pour la Ville est de 25'000 francs (dès le 1<sup>er</sup> décembre 2012) et celle pour l'Etat de 43'000 francs. Elles tiennent compte du prorata des surfaces des droits de superficie.

La décision finale de l'Etat est cependant réservée à la signature par le Conseil d'Etat de l'arrêté valant procuration pour signature de la modification du droit de superficie sur la base d'un projet d'acte notarié.

A moyenne échéance et afin de répondre à une demande croissante et proposer un hébergement de standing supérieur, un projet d'extension est envisagé sous la forme d'un étage supplémentaire. Cette structure permettrait d'accueillir 24 chambres doubles offrant des vues imprenables sur le lac ou la vieille ville de Neuchâtel. La capacité totale de l'établissement serait ainsi portée à 120 chambres. Le projet est actuellement au bénéfice d'une autorisation de construire du Conseil communal du 23 juin 2009. Sa validité a été prolongée de 2 ans, jusqu'au 22 juin 2013. La surface de l'attique s'élève à 1'053 m<sup>2</sup> pour un coût actuellement estimé entre 4 et 5 millions de francs. C'est également pour ce motif que la redevance a été réévaluée.

Nous rappelons que notre politique foncière vise à demeurer propriétaire des terrains, ce qui reste possible en concédant des droits de superficie.

L'extension du droit de superficie nous permet de maintenir la maîtrise du foncier sur l'ensemble du site et de mieux concilier les intérêts des nombreux exploitants situés dans le port, tout en pérennisant un établissement stratégique pour le tourisme neuchâtelois.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 du Règlement général.

## **9. Conclusion**

Beaulac SA est indéniablement un atout touristique pour notre ville.

La prolongation de la durée du droit de superficie permet d'assurer le développement de cet établissement de qualité.

L'enjeu est de proposer une offre hôtelière attractive, cette dernière s'inscrivant dans la politique touristique développée dans le cadre de la région Jura-Trois-Lacs.

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 15 août 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,  
Pascal Sandoz

Le vice-chancelier,  
Bertrand Cottier

Projet

**Arrêté  
concernant l'extension de la durée des droits de superficie distincts  
et permanents en faveur de l'Hôtel Beaulac**

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 prolonger la durée, d'entente avec l'Etat, des deux droits de superficie sur les biens-fonds 13496 et 13497 du cadastre de Neuchâtel, accordés à l'Hôtel Beaulac SA, pour une durée de 31 ans, à compter de leur échéance en 2031 afin de porter leur terme à 2062.

**Art. 2.**- Pour le droit qu'elle concède, la Ville perçoit une redevance annuelle de 25'000 francs, indexée à l'IPC, référence mai 2012 (99,8 points), base 100 décembre 2010.

**Art. 3.**- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, acte authentique, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge d'Hôtel Beaulac SA.

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