



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant l'extension
de la durée des droits de superficie
distincts et permanents en faveur du
Tennis couvert des Cadolles SA et du Club
de tennis de Neuchâtel (CTN)**

(Du 1^{er} février 2016)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous sollicitons l'autorisation de prolonger la durée des trois droits de superficie distincts et permanents en faveur du Tennis couvert des Cadolles SA, du Club de tennis de Neuchâtel (CTN) et du Club-House pour une durée de 30 ans, soit jusqu'en 2046. Cette durée offre des avantages économiques pour les deux parties. Ces prolongations sont nécessaires pour permettre la poursuite de l'activité tennistique, afin d'assurer le rayonnement des clubs et de la société anonyme en faveur de la communauté et d'amortir les investissements financiers actuels et futurs.

Le présent rapport vous renseignera tout d'abord sur le contexte territorial et urbanistique, la présentation de la SA et des clubs, leurs enjeux, leurs rôles et leurs développements. Les aspects financiers ainsi qu'un projet d'arrêté complètent le document.



Figure 1 : orthophoto



Figure 2 : vue depuis le nord sur la halle et les courts

1. Contexte

La Ville de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds 10730 du cadastre de Neuchâtel, dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 10730, plan folio 101, 205: «Petite Cassarde, Les Cadolles», surface du bien-fonds 49'763 m², place-jardin 15'894 m², bois 14'353 m², forêt 11'554 m², jardin 1'007 m², route-chemin 614 m², accès-place 205 m², pré-champ 152 m², droit de superficie sur 5'784 m² pour les huit courts de tennis, locaux techniques 120 m², droit de superficie sur 1'251 m² pour un bâtiment à l'usage de restaurant avec terrasse, vestiaires et locaux techniques, droit de superficie sur 1'339 m² pour le tennis couvert des Cadolles SA.

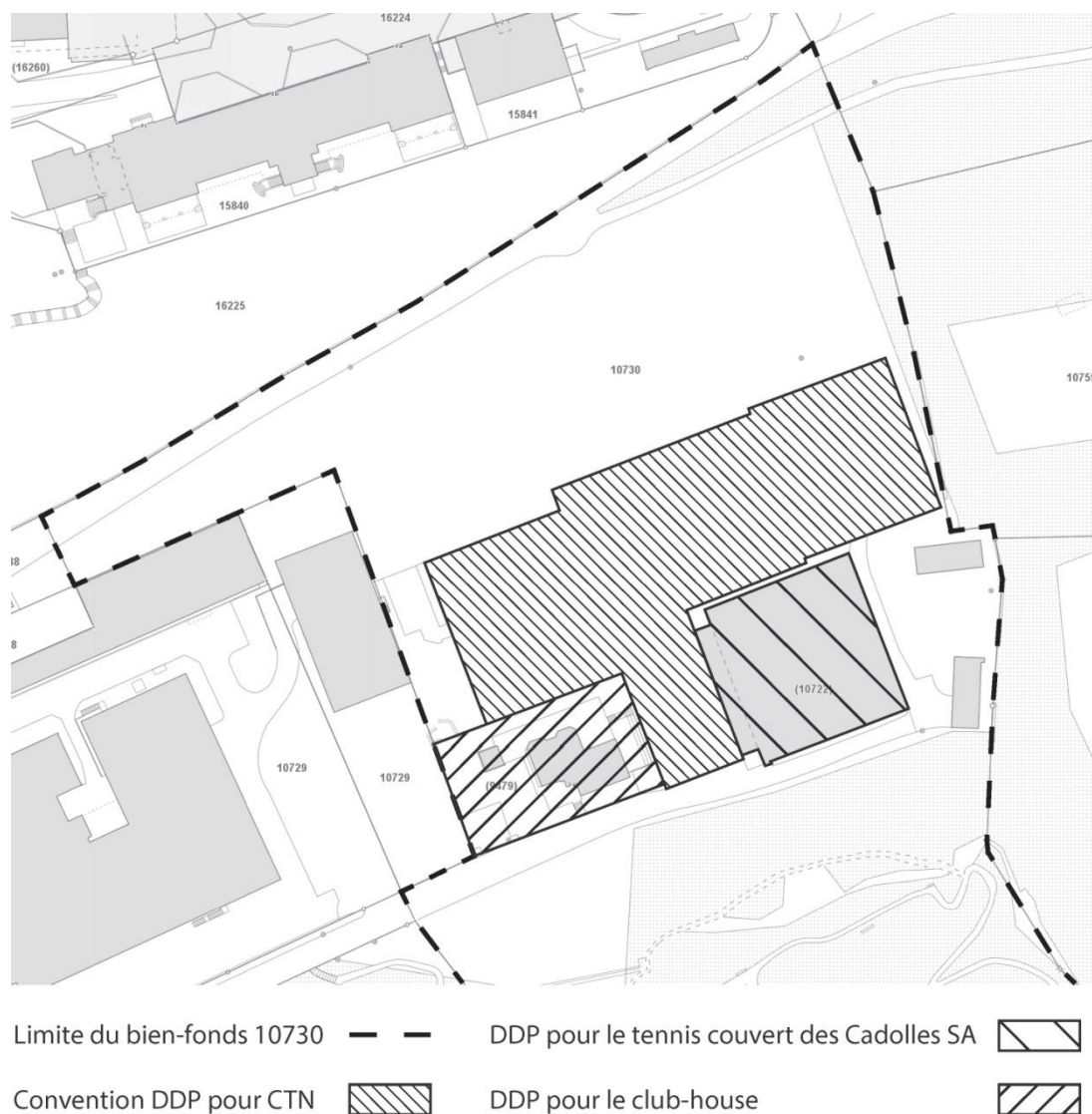


Figure 3 : extrait du plan cadastral avec emprise des conventions et DDP

2. Enjeux

En ville de Neuchâtel, le tennis se pratique essentiellement sur deux sites, propriétés de la Commune, et au sein de deux sociétés sportives, le CTN Les Cadolles et le TC Mail. Ces clubs jouent un important rôle éducatif et sportif. Il convient de souligner la qualité de leurs prestations.

Les clubs (CTN et Club-House) et la SA des Cadolles bénéficient respectivement de trois droits de superficie, concédés par la Ville de Neuchâtel. Ils arrivent tous à échéance le 31 décembre 2016. Lors de précédentes discussions, en 2004, le Conseil communal n'avait pas souhaité renouveler lesdits droits de superficie, étant donné qu'il était question de développer l'industrie à cet endroit.

Aujourd'hui, en tenant compte du développement du haut de la ville et de la mixité fonctionnelle apportée par les activités tennistiques, nous vous proposons une prolongation, de moyenne durée et temporaire, de la présence des tennis aux Cadolles.

Depuis 2011, la situation générale de ce secteur, dans le haut de la Ville, a bien évolué. De nouveaux logements (environ 185) ont été construits, l'accueil parascolaire s'y est développé, une crèche a ouvert et des magasins s'y sont implantés. Avec les logements pour étudiants (Cité Al'fen SA) et les logements pour personnes âgées (FMPA), la mixité est désormais présente, tant au niveau social qu'au niveau fonctionnel.

Une infrastructure sportive de proximité est un atout pour le quartier. Ces installations, situées dans un endroit idyllique, offrent des conditions idéales pour la pratique de ce sport populaire. Le terrain forme une cuvette qui permet un abri partiel au vent. Le CTN met à disposition des installations de sport, mais également un espace de détente et un restaurant, dont les habitants profitent. Le site accueille aussi des enfants domiciliés dans le quartier. Le maintien de ces équipements sportifs contribue à l'aménagement collectif du secteur ainsi qu'aux échanges avec les zones d'habitations avoisinantes. Ils peuvent subsister à moyen terme.

La durée de la prolongation (30 ans) doit nous permettre d'avoir une réflexion approfondie sur le développement du secteur situé au sud des nouveaux logements construits sur l'ancienne friche hospitalière. Il serait judicieux d'analyser les possibilités d'y construire aussi des logements, tout en préservant des activités en lien avec le bâtiment abritant autrefois des industries artisanales et tertiaires (EP SpraySystem SA ou Caractères SA).

Tout comme l'ancien hôpital, ces bâtiments offrent des repères visuels qui renforcent l'identité du lieu. Caractères SA, rachetée par Streiff AG en janvier 2014, permet aujourd'hui d'accueillir, en location, des entreprises en transition (mutation) entre deux sites. Streiff AG, entreprise familiale de menuiserie, appartient au groupe HIAG à Genève, qui depuis environ 15 ans s'est diversifiée en rachetant des bâtiments industriels qu'elle revalorise et rénove.

Le Centre électronique de gestion (CEG) s'y est installé en février 2015 pour y rester jusqu'à la fin des travaux d'assainissement de Verger-Rond 2. Le Registre neuchâtelois et jurassien des tumeurs (RNJT) y est implanté au 4^{ème} étage. Plusieurs services cantonaux y ont également aménagé, comme le Service cantonal d'achat, de logistique et des imprimés, le centre d'impression anciennement à Fleurier, le Département des finances ainsi qu'une partie du Service cantonal des bâtiments.

La révision du plan d'aménagement communal permettra de repenser la zone dans sa globalité. En prolongeant les droits de superficie de 30 ans, nous permettons aux clubs et à la SA d'entretenir, d'investir et d'amortir leurs installations (assainissement du chauffage, installation d'une bulle, rénovation de la halle couverte, etc).

3. Droits de superficie, conventions, baux

La Ville de Neuchâtel a reconnu l'intérêt de promouvoir le tennis et a mis à disposition les terrains nécessaires pour l'exercice de ce sport. Plusieurs actes légaux ont cimenté le partenariat entre le CTN et la Ville.

L'objet du présent rapport ne concerne que l'extension de la durée des droits de superficie. Leurs périmètres respectifs demeurent inchangés. Le loyer pour les courts et la redevance pour la halle demeurent également inchangés, mais indexés à l'IPC. En effet, la valeur des droits de superficie sur l'ensemble des sites de tennis sur le territoire communal fait l'objet de redevances similaires au mètre carré. Le terrain est calculé à un prix réduit à CHF 25.- le m² (zone d'utilité publique) au taux de 4% l'an ; la redevance est de CHF 1.- l'an par m², indexée à l'IPC.

La redevance future, indexée, sera donc, selon l'IPC en vigueur aujourd'hui, de CHF 1.85 le m² (IPC à 97.6 points, base 100, décembre 2010).

Les conventions et droits de superficie en vigueur sont les suivants :

- a) Convention (tenant lieu de bail à loyer) du 24.10.1967, avenant n°1 du 17.02.1969, avenant n°2 du 20.06.1980, pour les courts extérieurs, CTN;
- b) Droit de superficie DDP 9479, du 24.10.1967, pour le Club-House, CTN;
- c) Droit de superficie DDP 10722, du 3.06.1980, pour la halle avec 2 courts, SA;
- d) Bail à loyer du 26.11.1981, pour le parc à voitures, CTN.

La convention mentionnée sous a) concède au CTN une surface de 5'700 m² pour l'installation de huit courts de tennis. L'échéance de la convention est alignée avec l'échéance des droits de superficie, à savoir au 31.12.2016. La redevance annuelle est de CHF 2'186.-, indexée à l'IPC (avec la prolongation et d'entente entre les deux parties, l'indexation aura lieu dès que l'indice variera de 5% (au lieu de 10%), valeur de référence 105.1 points, base 100 décembre 1982).

En cas de prolongation de 30 ans dudit DDP, la redevance continuera d'être indexée à l'IPC.

Le droit de superficie mentionné sous b) attribue au CTN une surface de 1'251 m² pour le Club-House (buvette, restaurant, vestiaires), gratuitement. Il arrive à échéance le 31.12.2016.

En cas de prolongation de 30 ans dudit DDP, une redevance devra être perçue dès le 01.01.2017. Elle sera de CHF 2'314.35.- annuels, indexée à l'IPC (soit CHF 1.85 le m² annuel x 1'251 m², mêmes conditions pour tous les clubs de tennis, valeur IPC 196 points en août 2015, base 100 décembre 2010 (avant 110.9 points, base 100 décembre 1982).

A contrario, à l'échéance du DDP au 31.12.2016, si celui-ci n'est pas renouvelé, la Ville deviendrait propriétaire des constructions et des installations, moyennant le versement d'une indemnité équitable à dire d'expert.

Les actes authentiques de 1967 et 1980 ne fixant pas précisément la valeur de retour des constructions à l'échéance du DDP, les parties ont mandaté et cofinancé un expert pour définir la valeur vénale du Club-House. Le rapport d'expertise de juin 2015 arrête la valeur vénale dudit Club-House à CHF 695'000.-, soit la moyenne d'une fois la valeur intrinsèque majorée de deux fois la valeur de rendement.

Le droit de superficie mentionné sous c) attribue à Tennis couvert des Cadolles SA (société juridiquement distincte) une surface de 1'339 m² pour une halle abritant deux courts couverts. Il arrive à échéance le 31.12.2016. La redevance annuelle est de CHF 2'552.-, indexée à l'IPC.

Il convient de relever que la société Tennis couvert des Cadolles SA est une société sœur du CTN et que ce dernier en est l'actionnaire principal.

Si à l'échéance du DDP au 31.12.2016, celui-ci n'est pas renouvelé, la Ville deviendrait propriétaire de la halle et des installations/équipements, moyennant le versement d'une indemnité équitable à dire d'expert.

L'acte authentique de 1980 ne fixant pas précisément la valeur de retour des constructions à l'échéance du DDP, les parties ont mandaté et cofinancé un expert pour définir la valeur vénale de la halle. Le rapport d'expertise de juin 2015 l'arrête à CHF 1'030'000.-, soit la moyenne d'une fois la valeur intrinsèque majorée de deux fois la valeur de rendement.

Le bail à loyer mentionné sous d) attribue au CTN une surface de 195 m² pour des places de parc à proximité de ses installations tennistiques. Le bail est renouvelable tacitement d'année en année; le loyer annuel est de CHF 50.-.

L'accessibilité et la desserte par les transports en commun, la situation, l'offre en stationnement dans le secteur, le développement de la mobilité douce, etc, font que les conditions du bail du parc à véhicules doivent être repensées. En effet, les 195 m² permettent le stationnement de 15 véhicules. Une location minimale de CHF 10.- la place doit être requise, ceci dès l'entrée en vigueur des prolongements des DDP. Ainsi, le revenu locatif du parc à véhicules passerait de CHF 50.- à CHF 1'800.- annuels, dès le 01.01.2017.

Ce bail sera reconduit tous les 5 ans et les conditions locatives renégociées à chaque renouvellement.

En conclusion, en cas de non reconduction des DDP, convention et baux, la Ville de Neuchâtel devrait verser les indemnités suivantes :

- CHF 695'000.- pour le Club-House, y compris les prêts hypothécaires grevant le bâtiment. Par conséquent, la Ville devrait verser la soulte se montant à CHF 347'000.- (CHF 695'000.- moins CHF 348'000.-) ;

- CHF 1'030'000.- pour la halle, y compris les prêts hypothécaires grevant le bâtiment. Par conséquent, la Ville devrait verser la soulte se montant à CHF 589'950.- (CHF 1'030'000.- moins CHF 444'050.-).

Dans le cas d'un prolongement des DDP pour 30 ans, comme annoncé en préambule, les valeurs de retour des constructions seront définies de la manière suivante :

- 35% de la valeur vénale arrêtée en 2015 à CHF 695'000.-, soit arrondi à CHF 243'000.- pour le Club-House, charges hypothécaires grevant le bâtiment comprises.

La valeur 35% est attribuée au Club-House, car il peut être assimilé à un locatif (cuisine, vestiaires, sanitaires, etc) et que la prolongation de 30 ans permet d'amortir le bien afin d'en diminuer la valeur de retour.

Ainsi les éventuelles impenses (les plus-values apportées aux bâtiments par le superficiaire et/ou locataire, dûment validées par la Ville de Neuchâtel, seront compensées par la non déduction de la moins-value due au coefficient de vétusté (les impenses seront réglementées dans les actes notariés ad hoc)).

- 15% de la valeur vénale arrêtée en 2015 à CHF 1'030'000.-, soit arrondi à CHF 154'000.- pour la halle, charges hypothécaires grevant le bâtiment comprises.

La valeur 15% est attribuée à la halle, car il s'agit d'une installation avec équipements réduits. Cette valeur permet une nouvelle fois au superficiaire de complètement amortir son bien et d'en diminuer ainsi la valeur de retour.

De plus, les éventuelles impenses apportées par le superficiaire et/ou locataire seront compensées par la non déduction de la moins-value due au coefficient de vétusté.

Dans le cas d'espèce, l'extension des droits de superficie permet à la Ville de maintenir la maîtrise du foncier sur l'ensemble du site et de mieux concilier les intérêts des exploitants, tout en pérennisant un club et une SA qui répondent à un besoin avéré, tant au plan sportif que social.

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

4. CTN Les Cadolles

Fondé en 1894, le Club de Tennis de Neuchâtel - Cadolles (CTN) offre la compétition au plus haut niveau et la pratique du tennis en tant que loisir et détente. Il dispose notamment d'une des deux seules académies en Suisse romande, avec Lausanne, accréditée par Swiss Tennis en tant qu'académie partenaire régionale. Le CTN s'est développé pour devenir aujourd'hui l'un des plus grands clubs du canton. Il comprend 8 courts extérieurs en terre battue, 1 halle abritant 2 courts en surface synthétique, 1 bulle couvrant 2 courts en hiver, 1 mur d'entraînement, 15 places de parc, un club-house restaurant de 80 places avec terrasse, vestiaires, sanitaires et locaux de service.

Le CTN se compose de 450 membres, dont 250 juniors, 6 professeurs à plein temps, 5 moniteurs à temps partiel, 1 académie partenaire régionale, 11 équipes d'Interclubs adultes de tous les niveaux (environ 80 compétitrices et compétiteurs par équipe au niveau national) et 11 équipes juniors. En 2007, le CTN a remporté le titre de champion de Suisse en Ligue nationale A Messieurs.

Le CTN jouit d'une situation financière plus confortable que la SA, car son revenu provient principalement des cotisations. Quant à la SA, les locations permettent de couvrir ses charges et ses obligations bancaires, mais sans plus. Les montants des engagements bancaires sont présentés au chapitre 5 : Aspects financiers-investissement. La collaboration avec la Raiffeisen et la Banque Cantonale Neuchâteloise est assurée.

Les membres du comité du CTN sont entièrement bénévoles. Le tennis s'étant largement démocratisé, le club regroupe toutes les catégories sociales. En plus des membres individuels, le CTN propose des partenariats aux entreprises. Ainsi, plusieurs entreprises implantées en terres neuchâteloises sont membres du club et offrent à leurs employés, souvent des expatriés, la possibilité de faire partie d'un club et de jouer au tennis. Cette démarche facilite leur intégration dans la société locale, tout en enrichissant le club par un multiculturalisme apprécié.

Le CTN collabore aussi avec l'Université de Neuchâtel, en lui proposant d'organiser des cours pour les étudiants, ainsi qu'avec d'autres écoles de la région, en leur mettant des courts à disposition à des prix préférentiels. Par ailleurs, les courts du CTN sont utilisés pendant les

vacances d'été par des pensionnats ou autres institutions analogues qui offrent des leçons de tennis à leurs jeunes stagiaires d'été. Enfin, le CTN loue ses courts à l'heure aux hôtels de la région, leur permettant ainsi d'élargir leurs prestations.

Le site des Cadolles est aisément accessible par les transports publics (bus et funiculaire). Les courts sont utilisés au maximum de leur capacité, c'est-à-dire tous les jours de 9h à 21h. Le restaurant public est fréquenté par les collaborateurs des entreprises situées dans les environs, notamment dans la zone industrielle Pierre-à-Bot/Puits-Godet.

Le CTN et le responsable du mouvement junior ont fondé une académie de tennis qui est devenue un complément à l'école. Elle offre aux jeunes talents la possibilité de progresser pour atteindre des buts élevés au niveau national et international. Son rayonnement et son attractivité dépassent le cadre local. Seul un autre établissement a ces compétences en suisse romande.



Le CTN table sur deux axes principaux de développement. D'une part, l'organisation de tournois (et l'accompagnement des compétiteurs du club) et, d'autre part, la formation d'équipes d'Interclubs. Afin d'offrir aux jeunes la possibilité de jouer au plus haut niveau, une équipe de Ligue nationale A et une de Ligue C ont été mises sur pied; l'effectif regroupe des joueurs expérimentés de niveau international et intègre des jeunes de la région. Le CTN est le seul club du canton à disposer d'une équipe messieurs en Ligue A et organise les finales de la Ligue A pour 2018-2019, pour les 125 ans du Club.

4.1 Coopération avec la région FriJuNe

Les clubs du canton de Neuchâtel font partie de l'Association régionale Fribourg-Jura-Neuchâtel (FriJuNe Tennis), qui a décidé de confier au CTN et à son académie « PM » l'entière responsabilité de la promotion de la relève pour toute la région.

4.2 Ecoles partenaires / Clubs formateurs

Le CTN coopère avec les autres clubs de la région, qui peuvent devenir école partenaire ou club formateur. Ainsi, tous les juniors ont la possibilité de se développer et de choisir la structure la plus adaptée à leurs besoins.

4.3 Développement du CTN

La demande reste forte et ne parvient pas à satisfaire les requêtes actuelles, surtout au niveau des juniors. C'est la raison pour laquelle une étude stratégique a été réalisée.

5. Aspects financiers - investissements

Les obligations financières du CTN sont respectées et ses comptes bouclés avec un léger bénéfice. Le budget de fonctionnement se monte annuellement à environ CHF 150'000.-.

Le CTN bénéficie d'un prêt hypothécaire pour le Club-House auprès de la Banque Raiffeisen. Les intérêts sont payés régulièrement et la dette amortie selon les accords (soit CHF 5'000.- par semestre). L'hypothèque figurant au passif du bilan des comptes 2014 se monte à CHF 348'000.-.

Des membres du CTN ont investi CHF 170'000.- dans l'achat et l'installation d'une bulle en 2008. Aucun amortissement de la dette n'a été possible durant les premières années d'utilisation, mais le remboursement total est prévu en 2036.

Depuis 2010, le club a investi plus de CHF 125'000.- dans le Club-House.

La SA bénéficie d'un prêt hypothécaire pour la halle auprès de la BCN, dont les intérêts sont payés régulièrement et la dette amortie selon les accords (soit CHF 13'950.- par année). Au 30 avril 2014, l'hypothèque figurant au passif du bilan des comptes 2013 se montait à CHF 444'050. - .

Afin de se développer et de maintenir la qualité des lieux, des montants importants devront être investis pour le remplacement de 4 courts (environ CHF 500'000.-), le rachat des actions de la société Tennis couvert des Cadolles SA (environ CHF 100'000.-), l'agrandissement de la bulle ainsi que la pose de projecteurs pour l'éclairage des courts (environ CHF 250'000.-).

6. Développement

Le CTN s'est développé pour devenir un club phare dans le domaine du tennis, aussi bien au niveau local que régional et national. Son intégration dans le quartier des Cadolles est réussie. Vu les investissements réalisés et planifiés, et en accord avec le plan d'aménagement communal en cours de révision, une prolongation du droit de superficie de 30 ans est requise, pour les raisons précédemment évoquées. Une durée plus courte ne permettrait pas, par ailleurs, au CTN de poursuivre son activité dans de bonnes conditions. Si, au contraire, les DDP n'étaient pas prolongés, la Ville devrait reprendre les charges hypothécaires.

7. Conclusion

La prolongation de la durée des droits de superficie et des conventions permet d'assurer le développement du Tennis couvert des Cadolles SA et du Club de tennis de Neuchâtel, tout en assurant à la Ville une maîtrise du foncier.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 1^{er} février 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant l'extension de la durée des droits de superficie distincts et permanents en faveur du Tennis couvert des Cadolles SA et du Club de tennis de Neuchâtel (CTN)

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 des droits de superficie sur le bien-fonds 10730 du cadastre de Neuchâtel, concédés à Tennis couvert des Cadolles SA et au Club de tennis de Neuchâtel (ainsi qu'au Club-House), pour une durée de 30 ans à compter de leur échéance au 31.12.2016, soit jusqu'au 31.12.2046.

Art. 2.- En contrepartie, la Ville perçoit une redevance annuelle, indexée à l'IPC, de CHF 2'552.- pour la halle couverte, DDP 10722, et de CHF 2'186.- pour les courts extérieurs, selon convention.

Art. 3.- En contrepartie du prolongement de la durée du DDP 9479 (Club-House), gratuit jusqu'au 31.12.2016, la Ville percevra dès le 01.01.2017 une redevance annuelle de CHF 2'314.35, indexée à l'IPC.

Art. 4.- Le Conseil communal est autorisé à établir un bail à loyer pour la surface de 195 m² sur le bien-fonds 10730 du cadastre de Neuchâtel, permettant le maintien des 15 places de parc aménagées, au prix de CHF 10.- la place, soit CHF 1'800.-, annuels, indexé à l'IPC, dès le 01.01.2017. Le bail sera reconduit tous les 5 ans et les conditions locatives renégociées pour les mêmes périodes.

Art. 5.- 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 des superficiaires, soit Tennis couvert des Cadolles SA et Club de tennis de Neuchâtel (CTN), la moitié chacun.

Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.