



Point n° 7 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'achat du bâtiment « Kull Marine » situé sur la zone technique du port, DP 110, Place des Perchettes à Auvernier et demande de crédit de CHF 400'000.-

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

Le 27 novembre 2013, le Conseil communal a été informé du souhait de Monsieur Kull de prendre sa retraite et de remettre son commerce. Monsieur Kull exploite un atelier de réparations nautiques sur la zone portuaire à Auvernier.

Monsieur Kull a un repreneur potentiel qu'une banque est prête à soutenir moyennant la constitution d'une garantie de CHF 260'000.-, qu'elle prévoyait sous la forme d'une cédule hypothécaire.

Or, dans la mesure où le terrain sur lequel est édifié l'atelier nautique n'est pas immatriculé au Registre foncier, puisqu'il s'agit d'une concession accordée par l'Etat à l'ancienne commune d'Auvernier et louée à la société susmentionnée, il n'est pas possible de le grever de gages immobiliers.

Le mandataire de Monsieur Kull demande alors au Conseil communal la possibilité d'immatriculer ce bien au Registre foncier et de constituer un droit de superficie au profit de Kull-Marine Sàrl, qui pourrait alors souscrire des engagements hypothécaires. Mais comme ce bâtiment se situe sur le DP cantonal (zone technique), le Conseil communal ne peut pas entrer en matière.

Historique

Ce dossier est aux mains des autorités depuis août 1979. Un rapport du Conseil communal de l'époque au Conseil général en date du 11 juin 1981 demandait l'octroi d'un cautionnement.

Quelques précisions s'imposent :

A l'époque, cet atelier était situé près de la gare du tram, mais la commune avait besoin de ce terrain pour la construction de l'actuelle salle polyvalente (1982).

Plusieurs années auparavant, une priorité avait été accordée à l'entreprise Schindler (reprise entretemps par Monsieur Kull) pour une installation au port.

En lisant les procès-verbaux de l'époque, on se rend compte des nombreux débats que ce dossier a suscités ; certains conseillers généraux estimaient que la commune aurait dû construire elle-même, mais le Conseil communal avait la même « philosophie politique » que Monsieur Kull, à savoir la responsabilisation de chacun plutôt que la multiplication des investissements publics. Le Conseil communal d'alors fait état d'une solution exceptionnelle.

La Commission du port et des rives avait, elle aussi, étudié les deux solutions, à savoir le cautionnement ou la construction par la commune et la location à Monsieur Kull. Elle a conclu en disant qu'en cas de construction par la commune, le risque de « précédent » était beaucoup plus élevé.

Le 11 juin 1981, le Conseil général accepte le cautionnement et un contrat de bail est établi le 28 septembre 1981. Il contient les éléments suivants :

- Monsieur Kull est autorisé à construire et le bâtiment restera sa propriété
- Il pourra remettre ce local pour une utilisation semblable sous réserve de l'autorisation du Conseil communal et de l'Etat
- Au cas où la construction ne serait pas remise à un tiers, elle deviendrait la propriété de la commune moyennant le paiement d'une indemnité équitable

- Ces locaux ne pourront être utilisés que pour des activités en rapport direct avec l'exploitation de l'atelier (en aucun cas pour un commerce de boissons ou de marchandises périssables)

M. Kull a donc à l'époque, construit à ses frais ce bâtiment, mais sans pouvoir obtenir de droit de superficie. Le Conseil communal souhaite, d'une part, voir perdurer une activité de ce type sur le port et, d'autre part, respecter la teneur du contrat de bail du 28 septembre 1981. Il a donc fait les démarches nécessaires pour l'achat de ce bâtiment.

Tout d'abord, le Conseil communal s'est adressé au Service de la faune, des forêts et de la nature afin d'obtenir le droit d'acquérir ce bâtiment. Pour rappel, les trois autres bâtiments situés dans cette zone sont déjà propriété de la commune (La Capitainerie, le Croquignolet et les maisons des pêcheurs). Le Conseil communal a reçu une réponse positive du service.

Le Conseil communal a ensuite fait estimer le bâtiment par un bureau d'architectes et une proposition d'achat a été faite à Monsieur Kull sous réserve de l'acceptation du Conseil général.

Sur la base des CHF 400'000.- nous avons tenu compte de :

Amortissement : 1%	CHF 4'000.- (le patrimoine financier ne doit pas être amorti comptablement)
Taux d'intérêt : 3%	CHF 12'000.-
Entretien : 1%	CHF 4'000.-

Charges totales	CHF 20'000.-
Rendement minimum : 2%	CHF 8'000.- (obligatoire)

Sous-total	CHF 28'000.-
Location terrain	CHF 1'570.-

Total	CHF 29'570.-
Loyer mensuel :	CHF 2'464.- (pour un bâtiment d'une surface de 206m ²)

Le Conseil communal vous remercie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, d'accepter ce crédit et l'arrêté ci-après.

Le Conseil communal

Colombier, le 30 septembre 2014

Le Conseil général de la commune de Milvignes,
dans sa séance du 4 novembre 2014,
vu un rapport du Conseil communal du 30 septembre 2014,

arrête :

- Article premier.-** Un crédit de **CHF 400'000.-**, est accordé au Conseil communal pour l'achat du bâtiment « Kull Marine » situé sur la zone technique du port, DP 110, Place des Perchettes, à Auvernier
- Art. 2.-** La dépense sera portée au compte des investissements du patrimoine financier no J943.503.010.
- Art. 3.-** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Art. 4.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui deviendra exécutoire à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président : Le secrétaire :
S. Ischer O. Steiner