DICASTÈRE DES FINANCES
22-002

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT DIVERS TRANSFERTS DE PATRIMOINE

(Du 17 janvier 2022)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Conformément à la Loi sur les Finances de l'Etat et des Communes (LFinEC) ainsi qu'à notre réglementation communale, les transferts du patrimoine financier au patrimoine administratif sont de la compétence de votre autorité.

Par souci de transparence, nous vous informons également sur les transferts du patrimoine administratif au patrimoine financier.

Dans le cadre des travaux préparatoires du bilan de fusion au 1er janvier 2021, un certain nombre de transferts de patrimoine sont nécessaires afin de respecter les normes MCH2. De plus, une convention entre l'Etat et la Ville inclut le transfert d'un bâtiment pour le Jardin botanique ainsi que l'Octogone pour le Musée d'ethnographie. Enfin, une correction d'affectation d'immeuble au patrimoine doit être effectuée afin qu'elle corresponde à son utilisation.

1. Bilan de fusion

Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif

Le Pavillon des forêts à Valangin valorisé à 16'000 francs (biens-fonds No 533) est transféré du patrimoine financier au patrimoine administratif conformément à l'application de règles communes en matière d'évaluation et de valorisation au bilan.

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

Trois biens-fonds sont transférés du patrimoine administratif au patrimoine financier. Il s'agit de places de stationnement à La Possession valorisées à 42'000 francs (bien-fonds No 4116) et à Cudeau-du-Haut valorisées à 140'240 francs (bien-fonds No 4512) à Corcelles-Cormondrèche ainsi qu'à la rue du Chasselas valorisées à 348'969 francs (bien-fonds No 3508) à Peseux.

2. Convention avec l'Etat

Suite à plusieurs années de discussion, l'Etat, l'ECAP et la Ville de Neuchâtel ont signé une convention le 25 novembre 2020 portant sur plusieurs dossiers fonciers et immobiliers. En résumé, les opérations suivantes ont été convenues entre les parties :

- Aux Cadolles : changements d'affectation de plusieurs parcelles, mise à jour de droits de superficie existants et octroi de deux nouveaux droits de superficie (DDP) à l'ECAP pour la construction d'un data-center en faveur du Service informatique de l'Entité neuchâteloise.
- Au Jardin botanique : Acquisition par le Ville des biens-fonds formant le Jardin botanique appartenant à l'Etat pour un montant de 1'700'000 francs.
- Au Musée d'ethnographie : Acquisition à réaliser par la Ville du bâtiment de l'Octogone appartenant à l'Etat pour un montant de 1'020'000 francs.
- Pour rétablir l'équilibre sur le plan financier entre la Ville et l'Etat, acquisition par l'Etat de plusieurs biens-fonds en ZUP propriété de la Ville.

L'objet de cette convention a été de définir le principe et les modalités des transactions immobilières décrites ci-dessus.

S'agissant des biens-fonds aux Cadolles, ceux-ci restent au patrimoine financier et sont valorisés en tant que droits de superficie.

Moins-value Cadolles	-2'906'000.-
Acquisition Octogone	1'020'000.-
Acquisition Jardin botanique	1'700'000.-
Soulte	**-186'000.-**

La moins-value sur les biens-fonds des Cadolles est consécutive à leurs changements d'affectation en zone d'utilité publique, valorisées à des montants inférieurs.

Les biens-fonds à acquérir pour le Musée d'ethnographie et acquis pour le Jardin botanique seront et sont transférés au patrimoine administratif pour respectivement 1'020'000 francs et 1'700'000 francs.

En ce qui concerne l'Octogone, le montant de 1'020'000 francs permettra d'annuler comptablement l'indemnité que la Ville s'était engagée à verser pour son acquisition. Dans le rapport 16-010 du Conseil communal au Conseil général concernant la demande de crédit pour finaliser (étape II) la rénovation du Musée d'ethnographie et le réaménagement de ses espaces d'exposition et d'exploitation, du 14 mars 2016, il avait déjà été évoqué de procéder à un échange de bâtiment (page 34).

Les bâtiments (villa et serres) du jardin botanique sont versés au patrimoine administratif du fait de leur utilisation exclusive par le service du même nom.

3. Transfert de patrimoine

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

De par son utilisation par une structure d'accueil privée, l'immeuble sis Jaquet Droz 9 à Neuchâtel (bien-fonds No 5514) doit être transféré du patrimoine administratif au patrimoine financier pour 599'720 francs.

4. Consultation

Le présent rapport sera présenté à la commission financière en date du 27 janvier 2022.

5. Impacts du rapport

Le présent rapport n'entraine pas d'incidence sur le personnel communal ni sur l'environnement. Les impacts sur les finances sont expliqués ci-avant.

6. Conclusion

Les transferts au patrimoine administratif sont de la compétence de votre autorité. Nous remercions dès lors de bien vouloir accepter le projet d'arrêté qui vous est soumis.

Neuchâtel, le 17 janvier 2022.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,	Le chancelier,
Thomas Facchinetti	Daniel Veuve

Projet

ARRETE
CONCERNANT DIVERS TRANSFERTS AU PATRIMOINE ADMINISTRATIF

(Du …)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

Vu le règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC), du 20 août 2014,

Vu le règlement communal transitoire sur les finances, du 21 décembre 2020,

Vu l'information à la Commission financière du 27 janvier 2021,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier – Bilan de fusion, transferts de patrimoine

Le Pavillon des forêts à Valangin (biens-fonds No 533) est transféré au patrimoine administratif pour 16'000 francs.

Art. 2 – Octogone

Le bâtiment l'Octogone, objet d'une servitude de superficie sur le bien-fonds 1'378 du cadastre de Neuchâtel sera transféré au patrimoine administratif pour 1'020'000 francs en application de l'art. 8 de la convention portant sur le règlement global de dossiers concernant le secteur des Cadolles, le Jardin botanique et l'Octogone du Musée d'ethnographie du 25 novembre 2020.

Art. 3 – Jardin botanique

Les biens-fonds No 12'573 et 3'467 du cadastre de Neuchâtel formant le Jardin botanique sont transférés au patrimoine administratif pour 1'700'000 francs.

Art. 4 – Exécution

Le Conseil communal est chargé de l’application du présent arrêté.