



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant cinq opérations immobilières mineures

(Du 22 octobre 2003)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Afin de ne pas multiplier les rapports à l'intention de votre Autorité, nous groupons périodiquement les opérations immobilières de moindre importance que nous sommes amené à vous soumettre.

Par le présent rapport, nous sollicitons votre accord pour les cinq opérations suivantes :

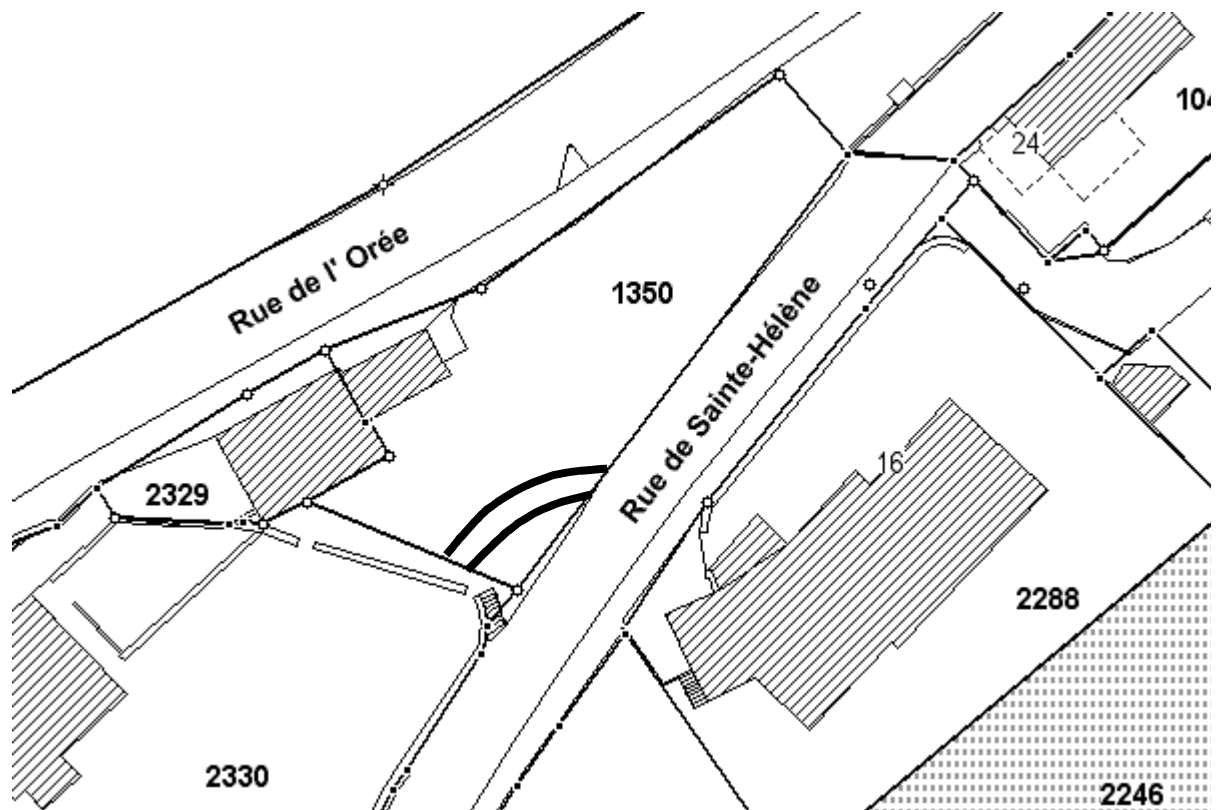
1. Rue de l'Orée 116 – Aménagement d'un accès

Conformément au permis de construire délivré le 5 septembre 2003, le propriétaire de l'article 2330 du cadastre de la Coudre a aménagé, sur sa propriété, deux places de parc et un couvert de jardinet.

Dans le but de préserver le mur de pierres sèches bordant la partie Nord du chemin de Sainte-Hélène, le propriétaire nous demande l'autorisation de créer l'accès depuis l'article 1350 du cadastre de La Coudre, notre propriété, dont la désignation sommaire est la suivante :

Cadastre de La Coudre : Bien-fonds 1350
 Plan folio 103 - Monruz-Dessus
 Jardin 453 m², route chemin 12 m²,
 accès place 6 m², transformateur 23 m².

L'assiette de l'accès figure sur le sur le plan ci-dessous.



L'aménagement et l'entretien de l'accès sont à la charge exclusive du propriétaire de l'article 2330 du cadastre de La Coudre.

La servitude sera concédée à titre gratuit, mais en contre-partie le propriétaire de l'article 2330 assurera l'entretien de l'article 1350, notre propriété, s'agissant de l'entretien, ramassage de détritux jetés par les passants depuis la rue de l'Orée, de la taille et de l'élagage de la végétation.

Ainsi, le Service des parcs et promenades sera déchargé de cette tâche. (cf. projet d'arrêté I ci-après)

2. Reconduction de deux droits de superficie en faveur de la Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel

La Commune de Neuchâtel a concédé à la Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel les deux droits de superficie suivants:

1. Par un acte du 30 avril 1955, un droit de superficie gratuit jusqu'au 31 décembre 2004. Celui-ci est immatriculé article 9537 du cadastre de Neuchâtel, grevant l'article 9518 du même cadastre, pour une surface de 1241 m², Verger-Rond.
2. Par un acte du 1^{er} février 1958, un droit de superficie gratuit jusqu'au 31 décembre 2007. Celui-ci est immatriculé article 9536 du cadastre de Neuchâtel, grevant l'article 9517 du même cadastre, pour une surface de 1839 m², Verger-Rond.

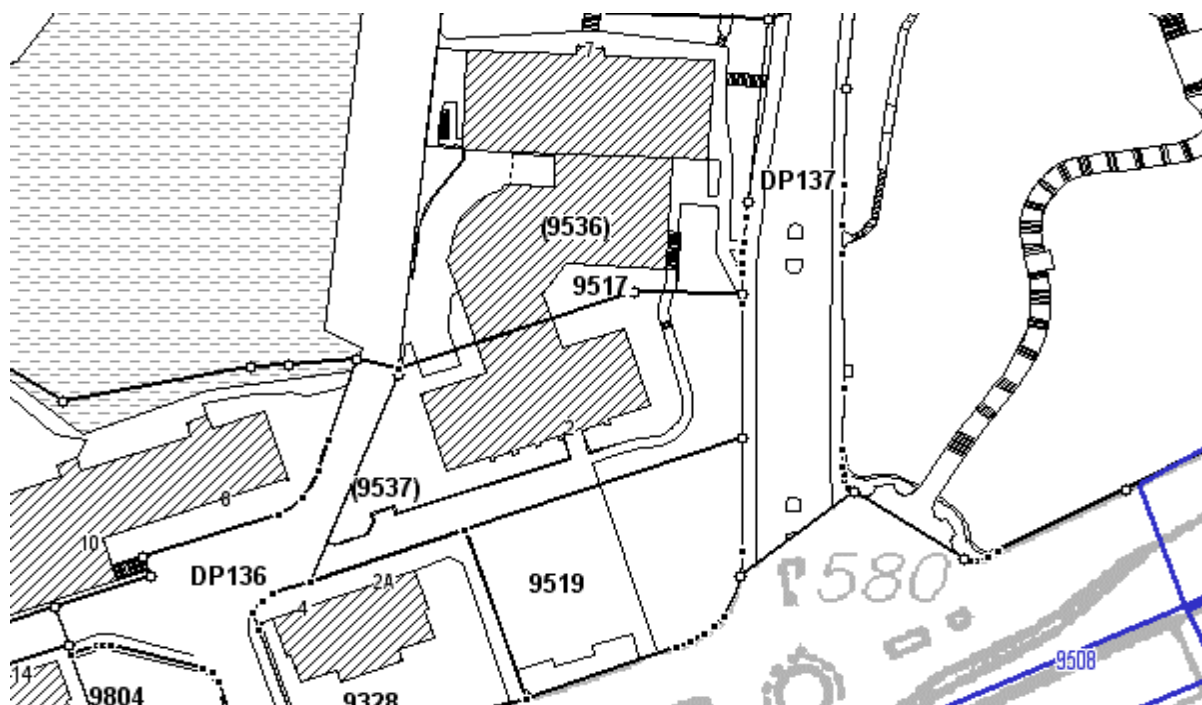
Compte tenu de la prochaine échéance de ces deux droits de superficie, nous sollicitons l'aval de votre Autorité, afin de les reconduire pour une nouvelle période de 50 ans environ, en harmonisant leur échéance au 31 décembre 2053 (projet d'arrêté II ci-après).

Les droits de superficie ont été, à l'époque, concédés à titre gratuit dans la mesure où les bâtiments construits par la Caisse de pensions devaient être loués à la Ville pour y héberger du personnel hospitalier.

Aujourd'hui, les bâtiments sis sur les articles 9517 et 9518 ont n'ont plus l'affectation de l'époque. Ils comprennent des locaux administratifs de la Ville, occupés notamment par le CEG et l'école Montessori.

Dans un souci de transparence et d'imputation de la réalité des coûts, nous estimons qu'il n'est pas opportun de maintenir la gratuité des droits de superficie s'il n'existe pas de raison majeure de réduire les loyers des bâtiments sis sur les terrains concernés. Ainsi, nous proposons de reconduire ces droits contre paiement d'une redevance de 15 fr/m²/an.

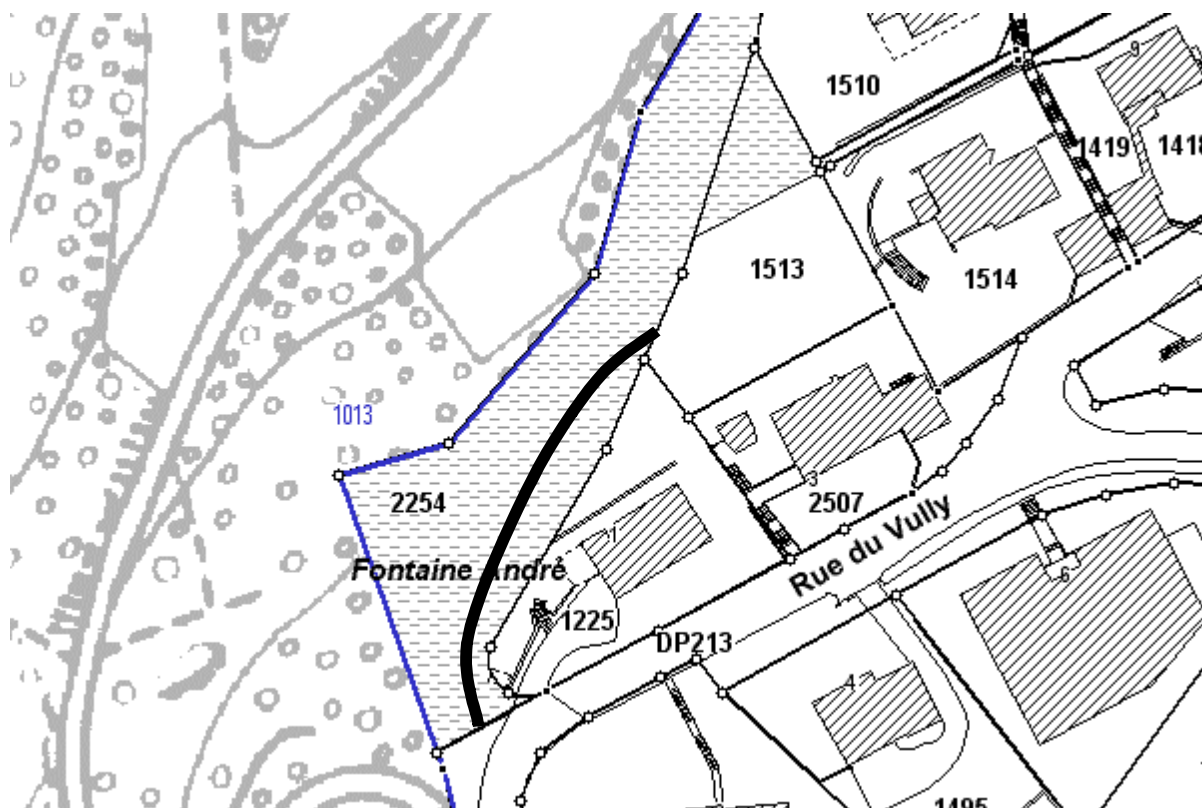
Les loyers seront vraisemblablement adaptés en conséquence par la Caisse de pensions.



3. Constitution d'une servitude de passage à la rue du Vully.

L'acquéreur de l'article 1513 du cadastre de La Coudre, souhaite aménager un accès convenable à sa parcelle de la rue du Vully. Ce passage s'exercerait sur l'article 2254, propriété de la Ville en nature de forêt, selon le plan ci-après et aux conditions suivantes :

- Le chemin d'accès doit s'intégrer le mieux possible dans le site et les frais d'aménagement et d'entretien sont à la charge de l'acquéreur de l'article 1513 du cadastre de la Coudre.
- Le projet de chemin doit être mis à l'enquête publique avec le futur projet de construction.



Dans des cas analogues, le Département de la Gestion du territoire autorise de tels chemins, admis comme "construction de minime importance" en forêt, conformément à l'article 19 de la loi cantonale sur les forêts, contre compensation de 10 fr/m² pour un reboisement correspondant, qui sera versée à la réserve forestière. Cette compensation est à charge de l'acquéreur de l'article 1513.

L'aménagement de ce passage permet de mettre en valeur l'article 1513. Il améliore par ailleurs la desserte des services d'urgence, ambulance, pompiers pour les autres habitants du quartier. (cf. projet d'arrêté III ci-après)

4. Cession d'une parcelle de terrain à la rue des Grillons

Le propriétaire de l'article 8206 du cadastre de Neuchâtel souhaite acquérir l'article 8557 du même cadastre, dont la désignation sommaire est la suivante :

Cadastre de Neuchâtel : Bien-fonds 8557
 Plan folio 44 – chemin des Grillons
 Place-jardin de 63 m²,

Cette parcelle est grevée d'une servitude de passage à pied au profit de tous les immeubles mitoyens sis à l'Est, soit les articles 8206, 8207,

8208, 8209, 8210, 8211 et 8212.

Cette parcelle est actuellement une charge pour la Commune, qui doit l'entretenir. Il s'avère judicieux de la céder, d'autant plus que le mur de soutènement, côté chaussée en fait partie.

Nous vous proposons dès lors de céder, au prix de 25 fr/m², la parcelle de 63 m² formant l'article 8557, au propriétaire de l'article 8206 du cadastre de Neuchâtel. Ce prix est celui que nous pratiquons pour les transferts au domaine public. Dans la mesure où la surface concernée est résiduelle, nous proposons d'appliquer le même prix. Le propriétaire aura à charge l'entretien du mur de soutènement.

En nous libérant de cette parcelle, nous nous déchargeons de son entretien, en permettant au propriétaire de l'article 8206 de créer une place de stationnement à ses frais, tout en maintenant la servitude de passage en faveur de ses voisins. (cf. projet d'arrêté IV ci-après)

5. Cession d'un hangar du feu désaffecté à la rue du Rocher

Le propriétaire des immeubles Rocher 4 et 6, articles 14354 et 14355 du cadastre de Neuchâtel, vient de procéder à des rénovations importantes de ses bâtiments.

Un hangar de pompiers, d'une surface de 105 m², contigu en ouest, est désaffecté. Il contient par ailleurs une station électrique que nous devons maintenir. Ce bâtiment est délabré, et nécessite d'importants travaux, réfection de la toiture, etc. pour assurer le bon fonctionnement de notre station.

Le propriétaire des immeubles Rocher 4 et 6 est disposé à reprendre ce bâtiment, article 12331 pour un prix de 10'000 francs et à le remettre en bon état, tout en nous concédant, à titre gratuit, une servitude pour le maintien et l'entretien du bâtiment abritant la station électrique, qui représente plus d'un tiers de la construction.

Nous évitons ainsi des investissements importants, tout en conservant notre station. (cf. projet d'arrêté V ci-après)

En vous remerciant de prendre en considération le présent rapport, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'accepter les cinq arrêtés qui lui sont liés.

Neuchâtel, le 22 octobre 2003

Au nom du Conseil communal:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté concernant l'octroi d'une servitude de passage à la rue de l'Orée

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à concéder, au propriétaire de l'article 2330 du cadastre de la Coudre, une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, grevant l'article 1350 du même cadastre.

Art.2.- Cette servitude est concédée à titre gratuit. En contrepartie, le propriétaire de l'article 2330 assure l'entretien, le ramassage de détritrus, la taille et l'élagage de la végétation sur l'article 1350.

Art.3.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

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

Projet II

Arrêté concernant la reconduction de deux droits de superficie en faveur de la Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel.

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à reconduire les deux droits de superficie en faveur de la Caisse de pensions du personnel de la Ville de Neuchâtel, au Verger-Rond, immatriculés article 9537 du cadastre de Neuchâtel, grevant l'article 9518 du même cadastre, et 9536 du cadastre de Neuchâtel, grevant l'article 9517 du même cadastre, jusqu'au 31 décembre 2053.

Art. 2.- Ces droits de superficie sont concédés contre paiement d'une redevance de 15 francs par mètre carré par an.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de la Caisse de pensions du Personnel de la Ville de Neuchâtel.

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

Projet III

**Arrêté
concernant la constitution d'une servitude de passage à la rue du
Vully.**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à concéder à l'acquéreur de l'article 1513 du cadastre de La Coudre, une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, grevant l'article 2254, propriété de la Ville de Neuchâtel.

Art. 2.- Cette servitude est accordée à titre gratuit. L'aménagement, l'entretien du chemin et le paiement de la taxe compensatoire sont à la charge de l'acquéreur de l'article 1513.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

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

Projet IV

Arrêté concernant la cession d'une parcelle de terrain à la rue des Grillons.

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre, au prix de 25 francs le m², au propriétaire de l'article 8206 du cadastre de Neuchâtel, l'article 8557 du même cadastre, parcelle de 63 m².

Art. 2.- La servitude de passage à pied au profit des articles 8206, 8207, 8208, 8209, 8210, 8211 et 8212 est maintenue.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de l'acquéreur.

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

Projet V

**Arrêté
concernant la cession d'un hangar du feu désaffecté à la rue du
Rocher.**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder l'article 11331 du cadastre de Neuchâtel au propriétaire des articles 14354 et 14355 du même cadastre, contigus en Est.

Art. 2.- Le propriétaire des articles 14354 et 14355 concède à la Commune de Neuchâtel une servitude gratuite de maintien et d'entretien de la partie du bâtiment qui abrite la station électrique, qui représente plus d'un tiers du bâtiment. Il prend en outre à sa charge la réfection de la toiture, les différents travaux nécessaires et l'entretien du bâtiment.

Art. 3.- Compte tenu des conditions fixées à l'article 2, le prix de vente du bâtiment est fixé à 10'000 francs.

Art. 4.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.