



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant un échange de terrain avec la Commune des Ponts-de-Martel, aux lieux-dits « Les Prises » et « Les Marais » et la vente de l'ancien centre forestier de la Molta

(Du 9 février 2005)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Notre Commune est propriétaire de plus de 500 hectares de terrain dans la région des Ponts-de-Martel et de la Chaux-du-Milieu. Dans le hameau de la Molta-Dessus, nous possédons deux immeubles, dont l'un abrite notre centre forestier. Or, ce dernier ne correspond plus à nos besoins actuels. Pour cette raison, nous envisageons de nous séparer de cet immeuble et de transférer l'activité qu'il abrite dans la zone industrielle au lieu-dit « Les Marais ». Cette dernière opération fait l'objet d'un rapport distinct également soumis à votre Autorité.

La Commune des Ponts-de-Martel qui, de son côté, ne dispose que de très peu de terrains constructibles, s'est approchée de notre Ville pour solliciter la vente d'une parcelle de 12'000 m² environ au nord du village, au lieu-dit « Les Prises ». La viabilisation de cette zone est aujourd'hui

rendue possible par l'extension du réseau d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées de la Commune jusqu'au hameau de la Molta-Dessus dont notre centre forestier a justement profité.

Le présent rapport a donc un triple objectif :

- régulariser la question de notre participation aux frais d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées dans le hameau de la Molta-Dessus ;
- obtenir votre autorisation pour procéder à un échange de terrains dans les deux zones concernées, soit celle des Prises et celle des Marais ;
- obtenir votre autorisation pour procéder à la vente de l'ancien centre forestier de la Molta.

2. Frais d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux

Sur la base d'un crédit voté par son Conseil général, le 8 mars 2000, la Commune des Ponts-de-Martel a réalisé les travaux nécessaires au raccordement aux réseaux d'eau potable et des eaux usées des trois immeubles du hameau de la Molta-Dessus.

Le décompte des frais de cette réalisation, à charge des propriétaires concernés, se présente comme suit:

	Fr.	Fr.
Crédit voté	280'000	
<i>dont à déduire</i>		
- frais pour la défense contre le feu		40'000
- participation des Ponts-de-Martel		<u>120'000</u>
Solde à répartir		<u>120'000</u>

Dès lors qu'il s'agit de raccorder trois immeubles, la part de chacun s'élève à 40'000 francs, soit 80'000 francs pour la Commune de Neuchâtel, qui est propriétaire de deux immeubles, et 40'000 francs pour le second propriétaire.

Comme expliqué ci-dessous, nous vous proposons de porter le montant à notre charge en déduction du produit de la vente de notre terrain des Prises.

3. Echange de terrains

La Commune des Ponts-de-Martel nous demande d'acquérir une surface de 12'000 m² environ, à détacher de l'article 2359 du même cadastre, au lieu-dit « Les Prises », pour y créer une zone constructible au nord du village.

Elle estime à environ 70 francs le m² les frais nécessaires à la viabilisation de ces terrains. Ces frais sont engendrés par la contribution pour la plus-value découlant du dézonage, la construction d'une route ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable, des eaux usées, d'électricité et de téléphone. Compte tenu de ces frais, la Commune des Ponts-de-Martel souhaite pouvoir vendre le terrain constructible équipé au prix d'environ 100 francs le m². Dans ces conditions, il nous apparaît raisonnable de nous défaire de cette parcelle pour un prix de 25 francs le m².

En contrepartie de cette cession, la Commune des Ponts-de-Martel est disposée à nous vendre l'article 2385 du même cadastre, au lieu-dit « Les Marais », au même prix de 25 francs le m², mais pour un terrain dont il y a lieu de relever qu'il est entièrement équipé. C'est sur cette parcelle de 1'764 m² que nous prévoyons la construction d'un nouveau centre forestier et d'un chauffage à distance. Ce projet fait l'objet d'un rapport distinct, mais nous saisissons l'occasion de solliciter ici l'autorisation de constituer les servitudes nécessaires en relation avec ces constructions, tels que passage de conduites, etc.

Du point de vue financier, l'opération se présente de la manière suivante :

	Fr.	Fr.
Vente de 12'000 m ² environ à 25 francs le m ²	300'000	
<i>à déduire notre participation à</i>		
- l'adduction d'eau à la Molta-Dessus		80'000
- l'acquisition de l'article 2385 au lieu-dit « Les Marais », 1'764 m ² à 25 francs, arrondi à		<u>45'000</u>
Solde en notre faveur		<u><u>175'000</u></u>

Tous les frais relatifs à la vente des 12'000 m² (géomètre, notaire, lods, contribution de plus-value, inscription au Registre foncier, etc.) sont à la charge de la Commune des Ponts-de-Martel.

Notre Commune assumera quant à elle les frais de notaire, lods et inscription au Registre foncier pour l'acquisition de l'article 2385 au lieu-dit « Les Marais ».

4. Vente de l'ancien centre forestier de la Molta.

Pour rationaliser le travail du garde-forestier et le loger décentement, votre Conseil avait voté, le 15 mai 1961, un crédit de 160'000 francs. Prélevé au Fonds des excédents forestiers, ce montant avait permis la construction d'un bâtiment inspiré de ce qui se faisait à l'époque en Finlande.

Ce bâtiment comprend :

Au rez-de-chaussée : une chaufferie, qui date de 1993, un silo à copeaux, un garage, un atelier, une buanderie, une cave et des WC ; une annexe extérieure sert par ailleurs de réserve de plaquettes de chauffage.

Au premier étage : 4 chambres, une cuisine, une salle de bain, un hall.

Au deuxième étage : 2 chambres, une cuisinette, un WC, une douche et un réduit.

Ce bâtiment est occupé par le garde-forestier des Joux et sa famille.

Le revenu locatif actuel est de 11'988 francs par année.

Nous avons fait examiner ce bâtiment par un architecte de la région qui en estime la valeur à un tout petit peu plus de 300'000 francs. L'expert a en effet mis en évidence le fait que, par manque de moyens, ce bâtiment n'a pas été entretenu comme il aurait dû l'être. C'est ainsi que toutes les fenêtres sont dans un état déplorable et que des travaux de peinture ou encore des rénovations de sols seraient nécessaires. Par ailleurs, il conviendrait d'envisager la modernisation du chauffage existant : en effet, le stockage des copeaux de bois à l'intérieur du bâtiment se limite à quelques mètres cube, ce qui nécessite le remplissage à intervalles réguliers du silo à la main depuis l'extérieur.

Compte tenu de l'importance et du coût des travaux qui devraient être entrepris en prévision de la vente de cet immeuble, nous pensons raisonnable de saisir l'offre qui nous est faite par notre garde-forestier actuel, Monsieur Bernard Haldimann : sentimentalement attaché à ce lieu dans lequel il est né puisqu'il est le fils de notre précédent garde-forestier, Monsieur Haldimann nous propose en effet d'acquérir cet immeuble pour une somme de 280'000 francs. Le produit de la vente devra logiquement et légalement être versé au fonds forestier de réserve, nouvelle appellation du fonds des excédents forestiers.

5. Conclusion

Les diverses opérations qui vous sont proposées dans le présent rapport nous paraissent à tous points de vue judicieuses. En effet :

- le raccordement de nos immeubles aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées a d'ores et déjà permis d'améliorer la sécurité incendie et le respect de l'environnement ;
- le transfert immobilier envisagé au lieu-dit « Les Prises » permet à la Commune des Ponts-de-Martel d'offrir à la population, dans une situation favorable par leur exposition plein sud, les parcelles de terrain à bâtir qui lui font actuellement cruellement défaut ;
- le transfert immobilier envisagé au lieu-dit « Les Marais » permet à notre Ville de disposer d'un terrain idéalement situé pour construire un nouveau centre forestier qui soit à la fois adapté aux exigences actuelles et qui autorise une meilleure valorisation du bois de nos forêts par la création d'une centrale de chauffage à copeaux de bois desservant différents bâtiments du village ;
- la vente de l'ancien centre forestier de la Molta nous permet d'éviter de gros investissements.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de voter les projets d'arrêtés ci-après.

Neuchâtel, le 9 février 2005

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,

Le chancelier,

Françoise Jeanneret

Rémy Voirol

Annexe : plan

Projet I

Arrêté concernant un échange de terrain avec la Commune des Ponts-de- Martel, aux lieux-dit « Les Prises » et « Les Marais »

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre à la Commune des Ponts-de-Martel, au prix de 25 francs le m², une parcelle de terrain de 12'000 m² environ, à détacher de l'article 2359 du même cadastre. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art.2.- Les frais de raccordement des deux immeubles de la Molta, propriété de la Commune, aux réseaux d'eau potable et des eaux usées, soit 80'000 francs seront déduits du prix de vente du terrain.

Art.3.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir l'article 2385, parcelle de 1764 m², propriété de la Commune des Ponts-de-Martel, au prix de 25 francs le m², et de constituer toutes servitudes nécessaires à la centrale de chauffe à construire, passage de conduites, etc.

Art.4.- Le solde du prix du terrain, après déduction de la participation de la Ville au raccordement de la Molta en eau potable et eaux usées, et déduction du prix d'acquisition de l'article 2385 du cadastre des Ponts-de-Martel, se monte à 175'000 francs.

Art.5.- Tous les frais relatifs à l'acquisition de la parcelle de 12'000 m², tels que géomètre, notaire, lods, contributions de plus-value, inscription au Registre foncier etc., sont à la charge de la Commune des Ponts-de-Martel, la Commune de Neuchâtel prenant à sa charge les frais d'acquisition de l'article 2359.

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

Projet II

Arrêté concernant la vente de l'ancien centre forestier de la Molta

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 vendre à M. Bernard Haldimann, garde-forestier, domicilié aux Ponts-de-Martel, l'ancien centre forestier des Joux et ses dégagements pour le prix de 280'000 francs.

Art.2.- La surface exacte, à détacher de l'article 2359 des Ponts-de-Martel, sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art.3.- Le produit de la vente sera affecté au fonds forestier de réserve.

Art.4.- Tous les frais relatifs à cette acquisition, tels que géomètre, notaire, lods, inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

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

Les Ponts-de-Martel

