



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant
une vente de terrain à la Commune
des Ponts-de-Martel au lieu-dit
« Les Prises » ainsi que la vente de
l'immeuble « La Molta-Dessus 5 »**

(Du 10 décembre 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En date du 14 mars 2005, votre Autorité a adopté un arrêté concernant un échange de terrains avec la Commune des Ponts-de-Martel, aux lieux-dits « Les Prises » et « Les Marais ». Le but de cette opération était de permettre à la Commune des Ponts-de-Martel de disposer de terrains constructibles pour son développement et à la Ville de Neuchâtel de construire un nouveau centre forestier.

Si le centre forestier est aujourd'hui inauguré et en service, les transferts immobiliers prévus à l'époque n'ont pas encore pu être concrétisés dans la mesure où le projet de développement envisagé par la Commune des Ponts-de-Martel n'a pas évolué comme prévu.

Le but du présent rapport est de vous décrire les changements intervenus, de vous proposer une modification de l'arrêté voté à l'époque et, par la même occasion, la vente d'un autre bâtiment propriété de la Ville sur le territoire de la Commune des Ponts-de-Martel.

2. Projet de la Commune des Ponts-de-Martel

On rappellera que la Ville de Neuchâtel est propriétaire de plus de 500 hectares de terrain dans la région des Ponts-de-Martel et de la Chaux-du-Milieu alors que la Commune des Ponts-de-Martel ne dispose que de très peu d'espace pour assurer son développement.

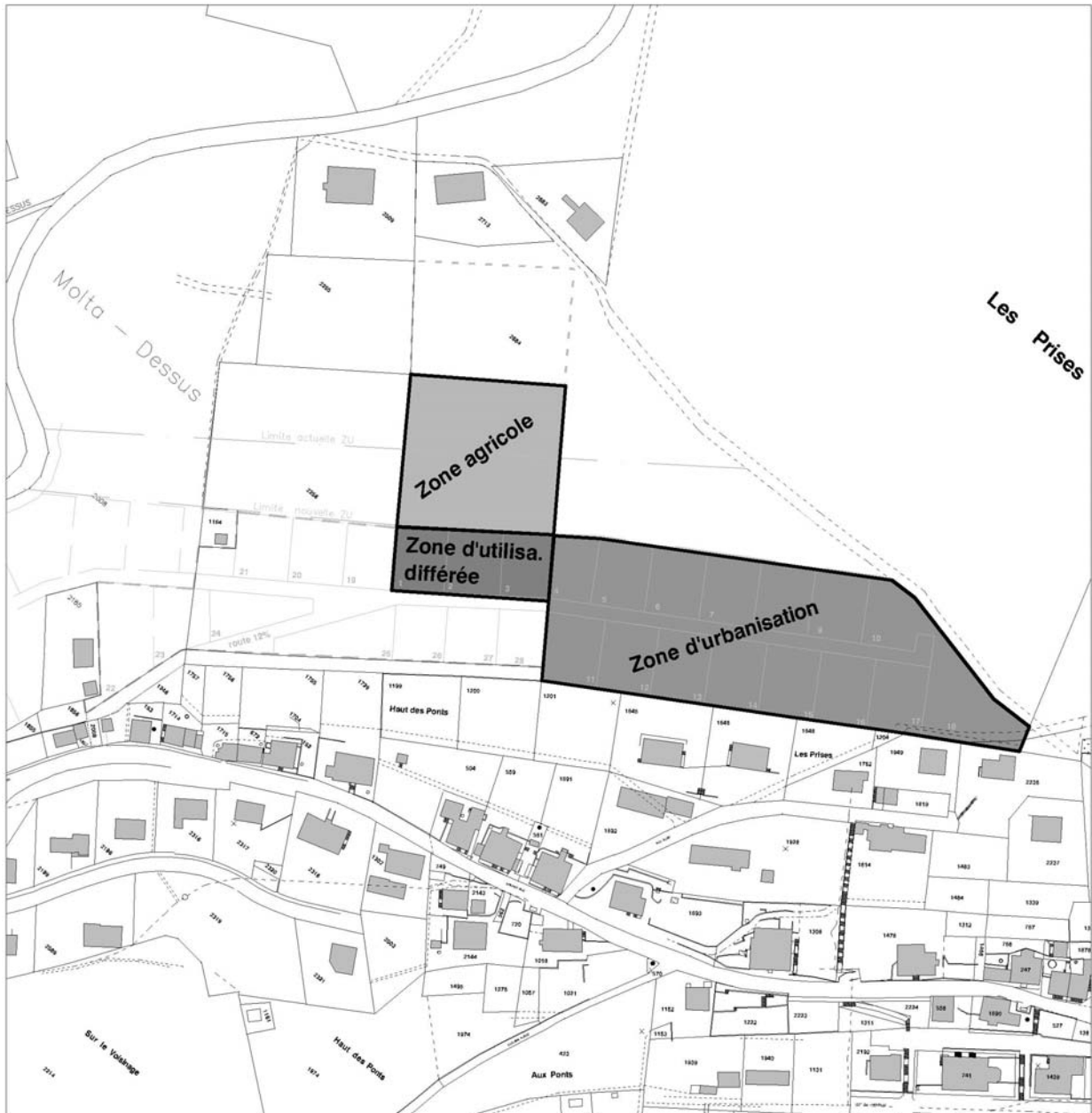
Le but de l'opération à laquelle votre Autorité avait donné son aval en 2005 consistait à vendre à la Commune des Ponts-de-Martel une surface de 12'000 m² environ, à détacher de l'article 2359 du cadastre de cette commune, afin de lui permettre de développer un quartier destiné à accueillir de nouveaux habitants et de favoriser ainsi le maintien des infrastructures villageoises, notamment la survie du collège.

Suite à la décision de votre Autorité du 14 mars 2005, la Commune des Ponts-de-Martel a mandaté un architecte afin d'étudier la mise en œuvre concrète de ce projet. Cette étude a malheureusement démontré qu'en raison notamment de la pente du terrain, la réalisation des accès nécessaires aux bâtiments prévus aurait porté le prix de vente des parcelles à un montant avoisinant les 200 francs le mètre carré, ce qui n'est pas imaginable dans une région comme les Ponts-de-Martel et aurait donc condamné le projet.

Après réexamen du dossier avec l'aide de ses mandataires, la Commune des Ponts-de-Martel a trouvé une solution permettant de réaliser les accès à des prix supportables pour les futurs acquéreurs. Bien qu'elle ne permette pas la construction de davantage d'immeubles, cette solution nécessite l'acquisition de surfaces supplémentaires par rapport au projet original, ces surfaces supplémentaires devant servir de monnaie d'échange à l'égard d'un propriétaire privé dont la parcelle sera utilisée pour réaliser le nouvel accès.

Nous vous proposons dès lors de vendre à la Commune des Ponts-de-Martel les surfaces suivantes :

<i>nbre m²</i>	<i>prix/m²</i>	<i>situation</i>	<i>Fr.</i>
15'115 m ²	à 25 francs/m ²	en zone d'urbanisation	377'875.--
2'555 m ²	à 25 francs/m ²	en zone d'utilisation différée	63'875.--
6'320 m ²	à 5 francs/m ²	en zone agricole	31'600.--
23'990 m²			<u>473'350.--</u>



Comme vous pouvez le constater, le prix des surfaces destinées à la construction est le même que celui que vous aviez accepté en 2005, soit 25 francs le m², alors que la surface située en zone agricole serait vendue au prix de 5 francs le m².

On rappellera qu'il convient de déduire de cette somme :

- Le montant de 44'000 francs dû par la Commune de Neuchâtel pour l'achat du terrain sur lequel a été érigé le nouveau centre forestier ;
- Un montant de 80'000 francs dû depuis l'année 2000 pour l'adduction d'eau des immeubles de la Molta.

Les frais de la transaction seront à la charge de l'acheteur, la Ville de Neuchâtel supportant de son côté la contribution résultant de la plus-value des terrains agricoles désormais affectés en zone d'urbanisation. Cette plus-value est estimée à un peu plus de 70'000 francs.

Au final, le décompte de l'opération se présente comme suit :

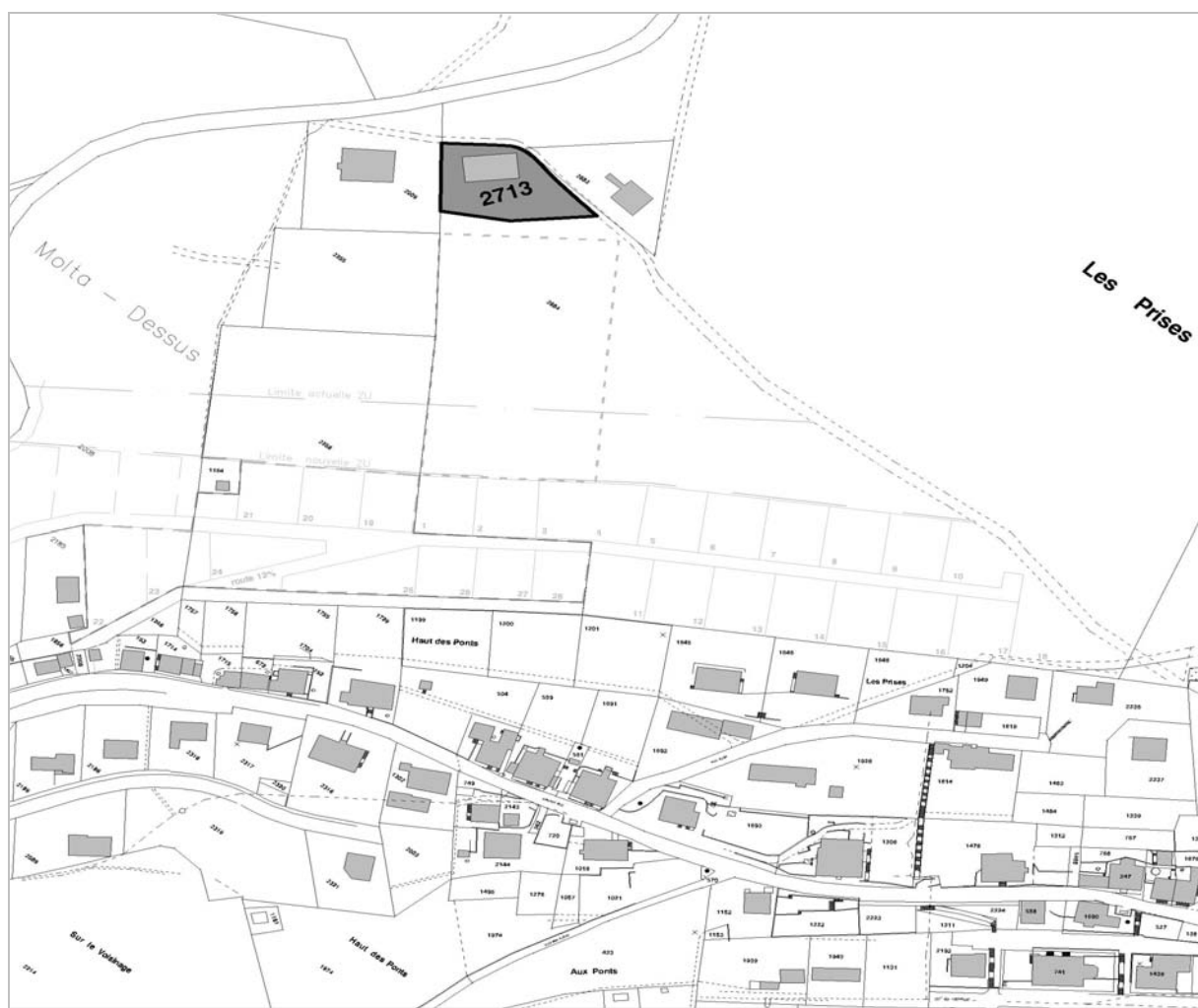
	Fr.	Fr.
Prix de vente :		473'350.--
Dont à déduire :		
Prix d'achat du terrain du centre forestier :	44'000.--	
Frais d'adduction d'eau :	80'000.--	
Contribution sur la plus-value :	<u>70'000.--</u>	<u>194'000.--</u>
A encaisser :		<u>279'350.--</u>

Il est important de relever que les prix arrêtés ne permettent pas à la Commune des Ponts-de-Martel de réaliser un quelconque bénéfice lors de la vente finale aux futurs acquéreurs : en effet, selon les calculs des architectes et des ingénieurs mandatés, le coût de l'équipement à la charge de la Commune des Ponts-de-Martel s'élèvera à 2'924'000 francs, alors que le produit de la vente des terrains se montera quant à lui à 3'036'020 francs (23'354 m² à 130 francs le m²). La différence entre les charges et les recettes, soit 112'000 francs environ, sera absorbée par les frais financiers de l'opération, ce qui permet de parler d'une opération blanche pour la Commune des Ponts-de-Martel.

3. Vente de l'immeuble « La Molta-Dessus 5 »

La Ville de Neuchâtel est propriétaire, au lieu-dit « La Molta-Dessus », aux Ponts-de-Martel, d'une parcelle formant l'article 2713 du cadastre du même lieu sur laquelle est construite une ancienne ferme. On ignore la date de construction exacte de ce bâtiment, qui est en tous les cas antérieur à 1902 selon les archives de l'établissement cantonal d'assurance incendie.

Edifiée en zone agricole, la ferme était encore exploitée comme telle jusqu'il y a une vingtaine d'années. Par une décision du 5 juin 2007 prise en application de l'article 84 de la loi sur le droit foncier rural, la commission foncière agricole a constaté que l'article 2713 du cadastre des Ponts-de-Martel, en nature d'habitation, rural, place-jardin, pré et champs de 2'010 m², n'avait plus de vocation agricole et pouvait donc être vendu. Ce même 5 juin 2007, le chef du Département de la gestion du territoire a confirmé la décision de la commission foncière agricole.



Nous avons confié à un bureau d'architecture l'expertise de cet immeuble de 2'269 m³, pour une surface au sol de 275 m² comprenant un appartement de 3 pièces, un appartement de 2 pièces, une grange ainsi que des dépendances. Compte tenu de l'état d'entretien du bâtiment, qu'il qualifie de « très moyen », l'expert a fixé le prix de vente à 245'000 francs, terrain compris.

La valeur au bilan de la Ville de ce nouvel article 2713 de 2'010 m² est très faible (2'654 francs) dans la mesure où il a été détaché de la parcelle 2684 dont la part affectée au Service des domaines totalisait 734'871 m² et figurait à notre bilan pour un montant de 970'293 francs. Le rendement effectif de l'immeuble dont nous vous proposons la vente doit donc être déterminé en faisant le rapport entre le loyer, qui s'élève à 9'348 francs par année, et la valeur d'expertise de 245'000 francs, ce qui nous donne un rendement de 3,8% qui peut être qualifié de faible si on le compare au taux de 6,5% usuellement admis dans le domaine immobilier.

Ce rendement deviendrait même négatif s'il fallait assumer les charges financières induites par les importants investissements que notre collectivité devrait consentir ces prochaines années pour cet objet et qui se monteraient à 300'000 francs environ pour des travaux sur le toit et les façades, l'isolation, les installations sanitaires et électriques. Selon la réglementation en la matière et compte tenu de la nature diverse des travaux, le taux d'amortissement varierait entre 5 et 10%. En retenant un taux moyen de 7% auquel il convient d'ajouter les intérêts passifs au taux de 3,6%, les frais financiers supplémentaires s'élèveraient à 26'400 francs par année en moyenne ou 31'800 francs la première année.

Mis au courant de nos intentions, nos locataires actuels, qui occupent la ferme depuis de très nombreuses années, nous ont fait une offre d'acquisition à hauteur de 255'000 francs que nous vous proposons d'accepter. Comme dans le cas des immeubles de Chaumont, nous sommes en effet d'avis que cet ancien domaine agricole ne présente pas d'intérêt stratégique pour notre Ville et que, compte tenu des investissements nécessaires pour en assurer l'entretien, il est plus judicieux de le vendre à ses occupants, qui pourront le rénover à leur guise et au rythme qu'ils auront choisi.

Conformément à l'article 106 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.



Immeuble « La Molta Dessus 5 »

4. Conclusions

Que ce soit à l'occasion de la rénovation de la Pinte de La Petite-Joux, de l'adduction d'eau de nos immeubles de la Molta ou, plus récemment, de la construction de notre nouveau Centre forestier, la Commune des Ponts-de-Martel a toujours assuré la Ville de Neuchâtel de sa précieuse collaboration dans la réalisation de ses projets. Il nous paraît dès lors tout naturel d'aller aujourd'hui à la rencontre de ce fidèle partenaire en mettant à sa disposition les terrains nécessaires à son développement.

Quant à la vente de l'immeuble de la Molta-Dessus 5, elle s'inscrit dans la volonté de notre Ville de ne pas conserver dans son patrimoine immobilier des objets qui ne présentent pas d'intérêt stratégique et dont le rendement n'est pas intéressant.

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

Neuchâtel, le 10 décembre 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté concernant une vente de terrain à la Commune des Ponts-de- Martel, au lieu-dit « Les Prises »

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 la Commune des Ponts-de-Martel,

- a) une parcelle de 15'115 m² en zone d'urbanisation au prix de 25 francs le m²
- b) une parcelle de 2'555 m² en zone d'utilisation différée au prix de 25 francs le m²
- c) une parcelle de 6'320 m² en zone agricole au prix de 5 francs le m²

Ces parcelles, dont la surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal, seront détachées de l'article 2359 du cadastre des Ponts-de-Martel.

Art. 2.- Seront déduits du prix de vente de 473'350 francs :

- a) les frais de raccordement des deux immeubles de la Molta aux réseaux d'eau potable et des eaux usées, soit 80'000 francs.
- b) le prix d'acquisition de l'article 2585 du cadastre des Ponts-de-Martel sur lequel est érigé le nouveau centre forestier, soit 44'000 francs.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à cette opération, tels que géomètre, notaires, lods, inscription au Registre foncier, sont à la charge de la Commune des Ponts-de-Martel.

Art. 4.- La contribution de plus-value résultant du dézonage de 17'670 m² de la zone agricole à la zone d'urbanisation ainsi que les frais d'acquisition de l'article 2585 du cadastre des Ponts-de-Martel sur lequel est érigé le nouveau centre forestier, sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui abroge les dispositions contraires de l'arrêté du Conseil général, du 14 mars 2005.

Projet II

Arrêté concernant la vente de l'immeuble La Molta-Dessus 5 aux Ponts-de-Martel

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 Madame Aline Béguin et Monsieur Yves-Alain Montandon, au prix de 255'000 francs, l'article 2713 du cadastre des Ponts-de-Martel, parcelle bâtie de 2'010 m².

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette opération, tels que, géomètre, notaire, lods, inscription au Registre foncier, sont à la charge des acquéreurs.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.