



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel

Quartier des Prises – Premier volet

**Rapport à l'appui de l'acceptation de transactions immobilières
indispensables à la création du lotissement des Prises**

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1 - Préambule

Le Conseil communal a le plaisir, ce soir, d'enfin vous proposer une série de rapports permettant de démarrer la construction du quartier des Prises cette année encore.

Nous nous permettons de vous rappeler l'historique des décisions prises par votre autorité dans le cadre de ce projet :

Séance du Conseil général du 8 mars 2000 :

Acceptation d'un crédit de fr. 290'000.- pour relier les immeubles du hameau de La Volta-Dessus au réseau de distribution de l'eau potable et aux collecteurs des eaux usées : le Conseil général a accepté un crédit de fr. 290'000.- pour relier les immeubles du hameau de La Volta-Dessus au réseau de distribution de l'eau potable et aux collecteurs des eaux usées. Cela concerne indirectement le futur lotissement des Prises, puisque cet ouvrage a permis d'entamer les négociations d'échange de terrain en vue de la création de la voie d'accès au nouveau lotissement. De plus, les pompes installées au réservoir à l'époque conviendront parfaitement au futur quartier.

Séance du Conseil général du 18 juin 2002 :

Acceptation d'une modification partielle du zonage des parcelles n°2256 et 2359 : le Conseil général a accepté une modification partielle du zonage des parcelles n°2256 et 2359, afin de passer la bande de six mètres destinée à la future route d'accès au nouveau lotissement de "Zone d'utilisation différée" à "Zone d'habitation à moyenne densité".

Séance du Conseil général du 30 mars 2004 :

Acceptation d'un crédit de fr. 30'000.- afin de financer les études nécessaires pour la création du lotissement des Prises : le Conseil général a accepté un crédit de fr. 30'000.- afin de financer les études exigées par le service cantonal de l'aménagement du territoire pour la création du lotissement des Prises.

Séance du Conseil général du 1^{er} juin 2004 :

Acceptation d'un crédit de fr. 10'000.- pour finaliser l'échange de terrain appartenant à M. Pierre-Yve Guillaume-Gentil : le Conseil général a accepté un crédit de fr. 10'000.- dans le but de finaliser l'échange de terrain appartenant à M. Pierre-Yve Guillaume-Gentil.

Séance du Conseil général du 17 mai 2005 :

Acceptation de l'échange de terrain avec la ville de Neuchâtel aux lieux-dits "Les Prises" et "Le Marais Rouge" : le Conseil général a accepté la vente à la ville de Neuchâtel d'une parcelle de 1'764 m² lui permettant de construire un centre forestier et une centrale de chauffe, à l'ouest de l'entreprise KM Bois Sàrl, ainsi que l'achat à la ville de Neuchâtel d'une parcelle d'environ 12'000 m² au lieu-dit "Les Prises" dans le but de créer une nouvelle zone à bâtir. Le prix du terrain a été fixé à fr. 25.-/m² pour les deux tractations.

Séance du Conseil général du 22 février 2006 :

Acceptation des modifications partielles du plan d'aménagement et de l'extension de la zone à bâtir au lieu-dit "Les Prises" : le Conseil général a accepté des modifications partielles du plan d'aménagement permettant l'extension de la zone à bâtir au lieu-dit "Les Prises". Il s'agissait de diminuer le nombre d'habitants potentiel dans la zone à bâtir en vigueur afin d'obtenir l'autorisation de l'Etat d'ouvrir à la construction le secteur des Prises.

Depuis la dernière décision prise par le Conseil général, le Conseil communal a constamment œuvré dans le but de concrétiser ce projet, avec la précieuse collaboration du bureau d'architectes GTU et du bureau d'ingénieurs AJS.

Nous avons du faire face à bien des déceptions, notamment au niveau de nouvelles exigences du Service cantonal de l'aménagement du territoire, ainsi que de différentes lenteurs administratives.

Le projet a également du totalement être revu, puisque sa première version s'est avérée irréalisable en terme de coûts.

De ce fait, de nouvelles négociations ont du avoir lieu avec Monsieur Guillaume-Gentil et la ville de Neuchâtel (propriétaires des terrains convoités) pour, en finalité, amener la construction du nouveau quartier le plus près possible de la route cantonale.

Il s'agit-là de la seule solution permettant une réduction des coûts, afin d'éviter de créer une longue et coûteuse route d'accès.

Le Conseil communal a, en outre, consulté la commission d'urbanisme afin de finaliser le règlement de quartier. Une séance d'information a également été mise sur pied afin d'exposer le projet et ses conséquences aux riverains et de répondre à leurs questions.

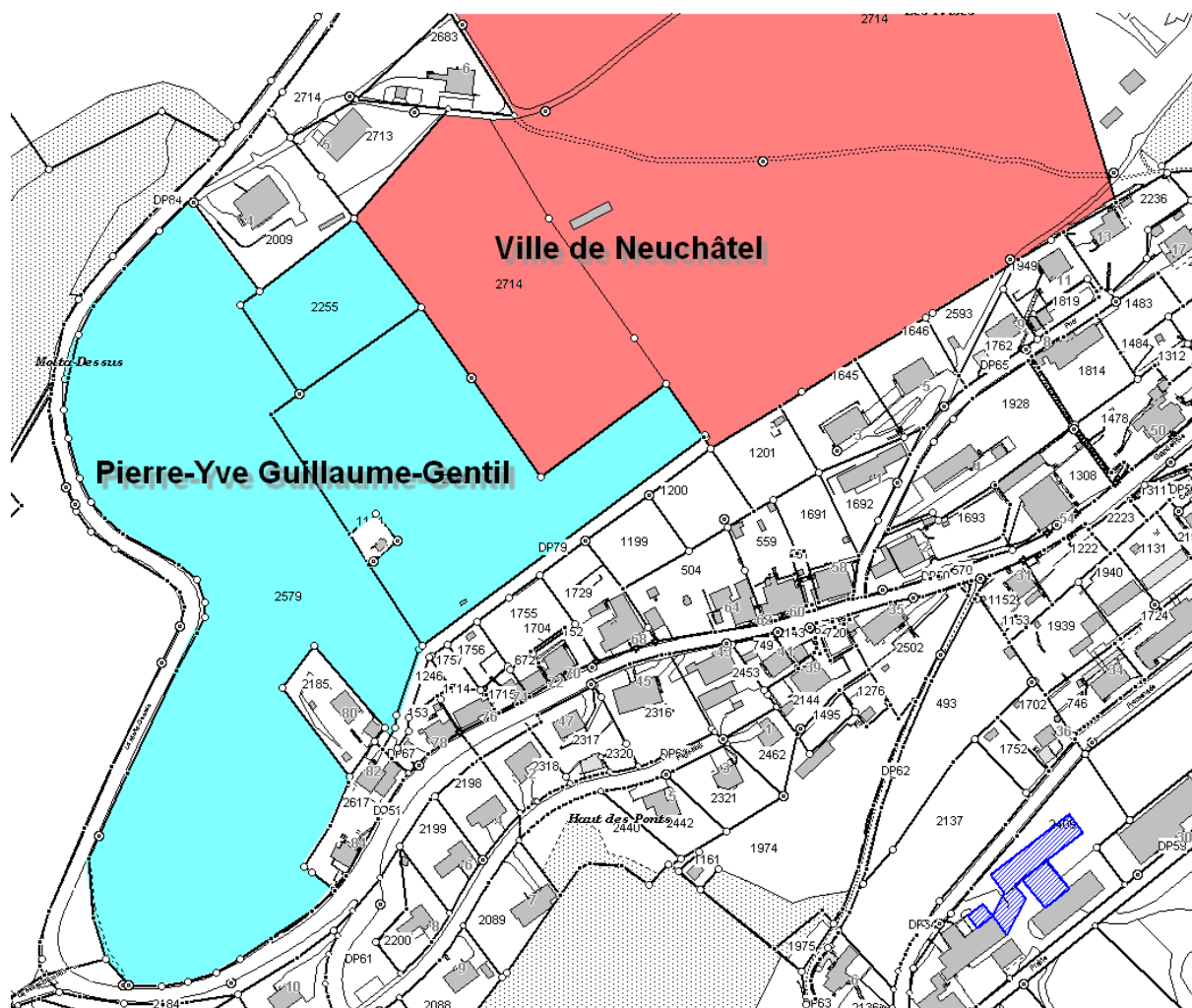
Ces nombreuses démarches permettent aujourd'hui au Conseil communal, avec la précieuse collaboration de personnes et d'autorités sensibles au développement et à la pérennité du village des Ponts-de-Martel, de soumettre à votre autorité une série de rapports, répartis en plusieurs volets.

Le premier volet, au travers du présent rapport, concerne les transactions immobilières indispensables à la création du lotissement des Prises.

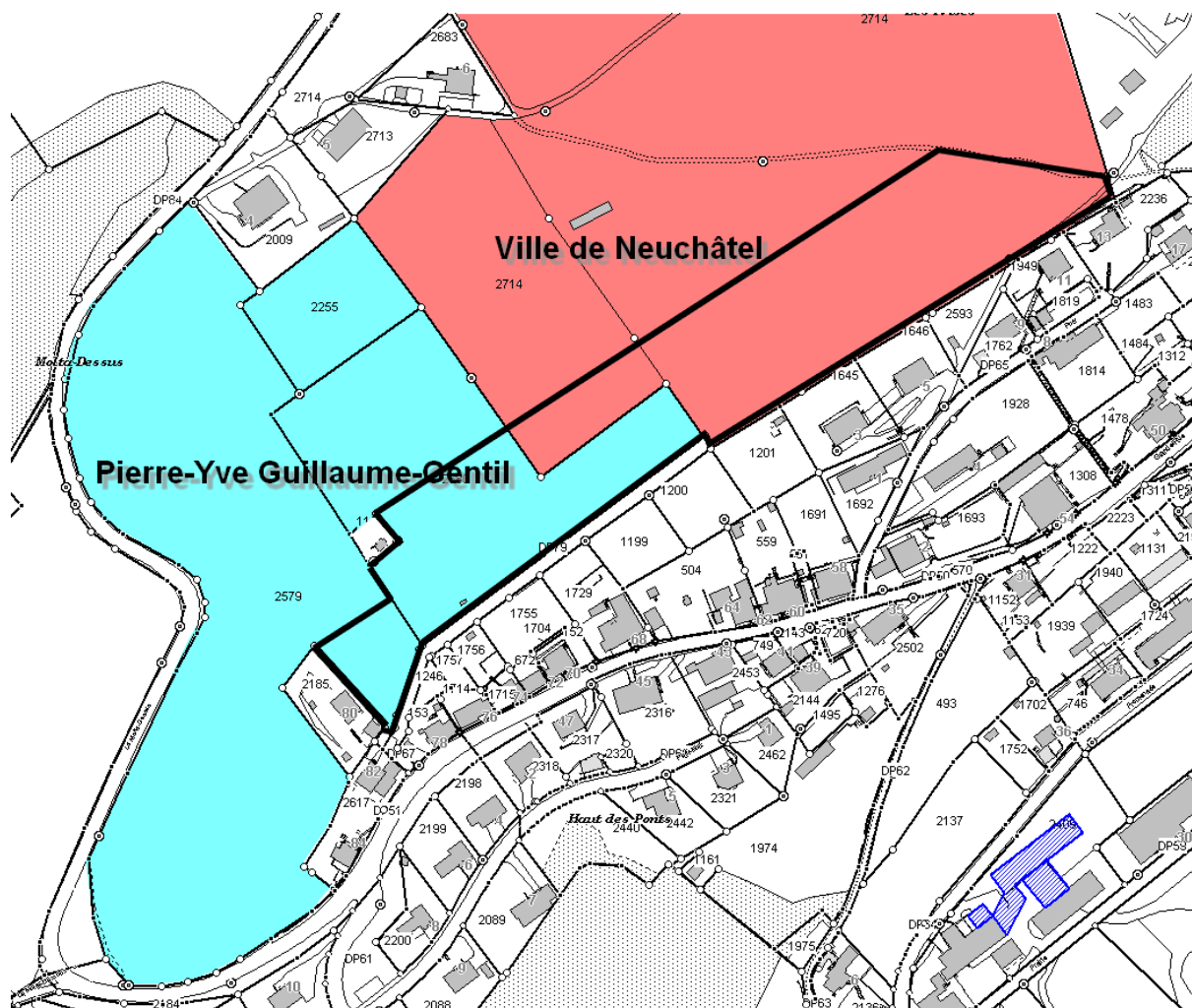
Les plans suivants ne sont que des schémas. Les surfaces exactes seront définies précisément ultérieurement par le géomètre cantonal lors des divisions parcellaires.

2 – Présentation des surfaces concernées

Les propriétaires actuels des terrains dans ce secteur sont les suivants :

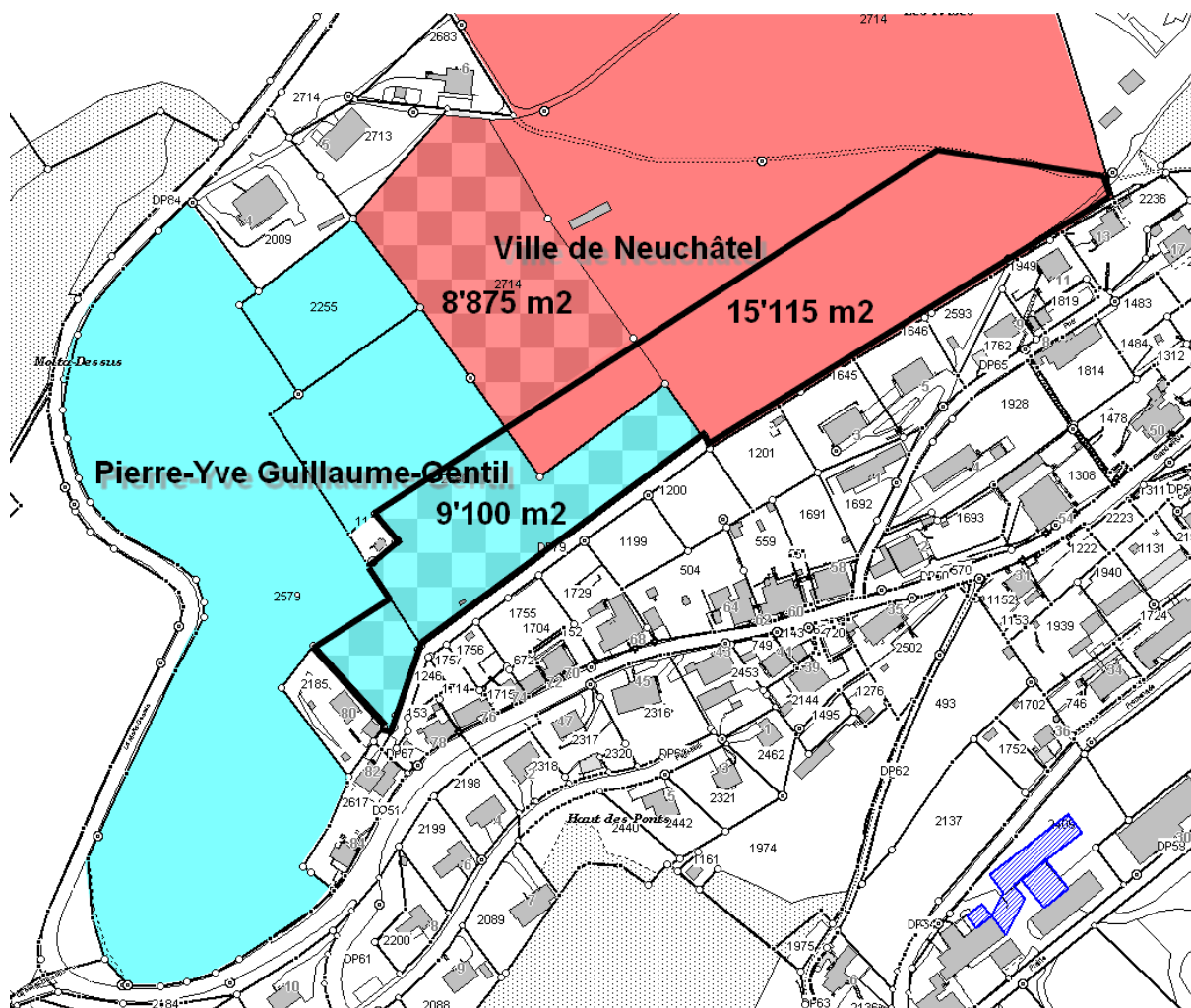


A ce plan, nous ajoutons le dessin de la surface nécessaire au lotissement :



Il ressort des aimables discussions que le Conseil communal a eu avec Monsieur Guillaume-Gentil qu'il ne désire pas vendre ses terres, mais préfère obtenir en échange, du terrain proche de chez lui.

Cet échange est représenté par les surfaces en damier du schéma suivant :



Afin de concrétiser cet échange, la commune des Ponts-de-Martel doit acheter le terrain appartenant à la ville de Neuchâtel, soit une surface de 8'875 m².

De plus, la commune des Ponts-de-Martel doit acheter à la ville de Neuchâtel la surface de 15'115 m² nécessaire à la création du futur lotissement.

Etant donné que le Conseil général, lors de sa séance du 17 mai 2005, avait déjà accepté l'achat à la ville de Neuchâtel de 12'000 m², le Conseil communal vous propose d'acheter à la ville de Neuchâtel le solde, soit 11'990 m² comme expliqué au travers de ce tableau :

Surface de terrain à acheter à la ville de Neuchâtel afin de l'échanger contre du terrain appartenant à M. Guillaume-Gentil	8'875 m ²
Surface de terrain à acheter à la ville de Neuchâtel nécessaire à la création du futur lotissement	+ 15'115 m ²
Surface déjà acceptée par le Conseil général	- 12'000 m ²
Surface restante à acquérir à la ville de Neuchâtel	= 11'990 m²

Comme vous pouvez vous en rendre compte sur le précédent plan, la transaction avec Monsieur Guillaume-Gentil n'est pas équitable, puisqu'il est prévu de lui échanger 8'875 m² contre une surface acquise de 9'100 m². L'arrangement trouvé pour combler cette différence vous est décrit aux pages suivantes.

3 – Aspect financier

Les achats et échanges de surfaces de terrain ayant été expliqués, le Conseil communal vous présente à présent l'aspect financier de ce qui précède.

Les prix présentés ci-après sont d'ores et déjà convenus avec Monsieur Guillaume-Gentil et la ville de Neuchâtel.

a) Ville de Neuchâtel

Les 23'990 m² que la commune des Ponts-de-Martel achètera à la ville de Neuchâtel se situent sur trois zones :

- 15'115 m² en zone d'urbanisation, dont le prix a été fixé à fr. 25.-/m² soit un montant total de fr. 377'875.-
- 2'555 m² en zone d'utilisation différée, dont le prix a été fixé à fr. 25.-/m² soit un montant total de fr. 63'875.-
- 6'320 m² en zone agricole, dont le prix a été fixé à fr. 5.-/m² soit un montant total de fr. 31'600.-

Soit un total de 23'990 m² correspondant à un montant de fr. 473'350.-

Comme décrit précédemment, votre autorité a déjà accepté l'acquisition de 12'000 m² au prix de fr. 25.-/m², soit un total de fr. 300'000.-

Il est alors nécessaire d'acquérir encore 11'990 m² qui correspondent à un montant total de fr. 173'350.- comme expliqué au travers de ce tableau :

A acquérir :	
15'115 m ² en ZU au prix de fr. 25.-/m ²	fr. 377'875.-
2'555 m ² en ZUD au prix de fr. 25.-/m ²	+ fr. 63'875.-
6'320 m ² en ZA au prix de fr. 5.-/m ²	+ fr. 31'600.-
Total à acquérir	= fr. 473'350.-
- déjà accepté (mais restant à payer) : 12'000 m ² au prix de fr. 25.-/m ²	- fr. 300'000.-
- montant dû par la ville de Neuchâtel à la commune des Ponts-de-Martel correspondant à l'achat du terrain occupé par l'actuel centre forestier	- fr. 44'000.-
- montant dû par la ville de Neuchâtel à la commune des Ponts-de-Martel correspondant à l'adduction en eau du hameau de la Molta-Dessus	- fr. 80'000.-
Montant final à verser à la ville de Neuchâtel	fr. 49'350.-

De plus, la ville de Neuchâtel a accepté le paiement échelonné des fr. 349'350.- (fr. 300'000.- + 49'350.-) dus par notre commune sur 5 ans, soit fr. 69'870.- par année.

Les frais de transaction seront à la charge de la commune des Ponts-de-Martel, alors que la ville de Neuchâtel supporterait de son côté la contribution résultante de la plus-value des terrains agricoles et d'utilisation différée désormais affectés en zone d'urbanisation. Cette plus-value est estimée à un peu plus de fr. 70'000.-.

b) Pierre-Yve Guillaume-Gentil

Le prix des 9'100 m² que la commune des Ponts-de-Martel obtiendra de Monsieur Guillaume-Gentil a été fixé à fr. 25.-/m², soit un montant total de fr. 227'500.-.

Les 8'875 m² que Monsieur Guillaume-Gentil obtiendra de la commune des Ponts-de-Martel se situent sur deux zones :

- 2'555 m² en zone d'utilisation différée, dont le prix a été fixé à fr. 25.-/m² soit un montant total de fr. 63'875.-
- 6'320 m² en zone agricole, dont le prix a été fixé à fr. 5.-/m² soit un montant total de fr. 31'600.-

Soit un total de 8'875 m² correspondant à un montant de fr. 95'475.-

La soulte financière de cet échange s'élève donc à fr. 132'025.- en faveur de Monsieur Guillaume-Gentil :

Valeur du terrain obtenu par la commune de M. Guillaume-Gentil	fr. 227'500.-
Valeur du terrain obtenu par M. Guillaume-Gentil de la commune	fr. 95'475.-
Différence en faveur de M. Guillaume-Gentil	fr. 132'025.-

Monsieur Guillaume-Gentil souhaite, pour ce montant, obtenir du terrain située dans le futur lotissement des Prises, plutôt que des espèces.

Au moment des discussions avec Monsieur Guillaume-Gentil, le Conseil communal estimait le prix de vente des futures parcelles à fr. 130.-/m².

De ce fait, après acceptation du terme de cet échange, Monsieur Guillaume-Gentil obtiendra une surface de 1'015 m² située dans l'enceinte du futur lotissement, dont l'emplacement reste à définir.

4 – Conclusions

Le Conseil communal oeuvre depuis 8 ans déjà à la création de ce nouveau lotissement. Il est satisfait, aujourd'hui, de pouvoir vous présenter ce dossier, dans sa version finale.

Outre les différentes sollicitations de votre autorité à ce sujet, bien des étapes ont été franchies et des négociations menées à bien par le Conseil communal.

Le souhait du Conseil communal n'est pas d'effectuer un quelconque gain financier dans cette opération (puisque l'opération sera blanche), mais bien de garantir un avenir serein de l'économie villageoise, et des infrastructures publiques, tels que l'école, par la venue de nouvelles familles.

Effectivement, pour ce dernier point, l'Etat accepte d'année en année le maintien du collège des Ponts-de-Martel, sans jamais savoir s'il fermera ses portes à la rentrée scolaire suivante.

Pour ces quelques raisons, ainsi que bien d'autres que vous pouvez très bien imaginer, le Conseil communal vous prie de prendre ce rapport en considération et de voter l'arrêté suivant :



ARRÊTÉ

Le Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel,

vu le rapport du Conseil communal, du 4 avril 2008,
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
vu la loi sur les droits politiques du 17 octobre 1984

Arrête :

*Transactions avec la
ville de Neuchâtel*

- Article premier :** Le Conseil communal est autorisé à acheter à la ville de Neuchâtel,
- a) une parcelle d'environ 3'115 m² en zone d'urbanisation au prix de fr. 25.-/m²
 - b) une parcelle d'environ 2'555 m² en zone d'utilisation différée au prix de fr. 25.-/m²
 - c) une parcelle d'environ 6'320 m² en zone agricole au prix de fr. 5.-/m²

Ces parcelles seront détachées de l'article 2684 (ancien 2359 et futur 2714) du cadastre des Ponts-de-Martel.

ainsi qu'à constituer toutes les servitudes nécessaires.

- Article 2 :** Seront déduits du prix d'achat de fr. 173'350.- environ :
- a) les frais de raccordement des deux immeubles de la Molta-Dessus aux réseaux d'eau potable et des eaux usées, soit fr. 80'000.-
 - b) le prix de vente de l'article 2585 du cadastre des Ponts-de-Martel sur lequel est érigé le nouveau centre forestier, soit fr. 44'000.-

Article 3 : Le paiement des fr. 349'350.- environ (comprenant les 12'000 m² à fr. 25.-/m² selon l'arrêté du Conseil général du 17 mai 2005), dus à la ville de Neuchâtel par la commune des Ponts-de-Martel, sera échelonné sur 5 ans, soit fr. 69'870.- par année.

Article 4 : La contribution de plus-value résultant du dézonage des surfaces en zone agricole et en zone d'utilisation différée à la zone d'urbanisation sont à la charge de la ville de Neuchâtel.

- Article 5 :** Le Conseil communal est autorisé à échanger avec Monsieur Guillaume-Gentil,
- d) une parcelle d'environ 2'555 m² en zone d'utilisation différée au prix de fr. 25.-/m²
 - e) une parcelle d'environ 6'320 m² en zone agricole au prix de fr. 5.-/m²

Ces parcelles seront détachées de l'article 2714 du cadastre des Ponts-de-Martel appartenant actuellement à la ville de Neuchâtel.

en échange d'une parcelle d'environ 9'100 m² en zone d'utilisation différée au prix de fr. 25.-/m².

Cette parcelle sera détachée des articles 2579 et 2580 du cadastre des Ponts-de-Martel appartenant actuellement à Monsieur Pierre-Yve Guillaume-Gentil.

ainsi qu'à constituer toutes les servitudes nécessaires.

- Article 6 :** En compensation de la soulte de cet échange, Monsieur Guillaume-Gentil obtiendra une surface d'environ 1'015 m² dans le périmètre du nouveau quartier des Prises.

*Dispositions
communales*

- Article 7 :** Les surfaces exactes seront déterminées en temps utile par le géomètre cantonal.

- Article 8 :** Tous les frais relatifs à ces opérations tels que géomètre, notaires, lods, inscription au registre foncier, sont à la charge de la commune des Ponts-de-Martel.

- Article 9 :** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après avoir obtenu la sanction du Conseil d'Etat.

Les Ponts-de-Martel, le 17 avril 2008

Au nom du **CONSEIL GENERAL**,
Le Président, La secrétaire,

Claude Robert

Flavia Maire