Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
une demande de crédit d'engagement de 182'000 francs pour acquérir la parcelle 2339 du cadastre de Marin-Epagnier et la verser au patrimoine administratif

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite le Conseil général pour acquérir la parcelle 2339 du cadastre de Marin-Epagnier, d'une surface de 1'785 m^2 et actuellement propriété de la Fédération des coopératives Migros, représentée par la société LIB-AG (ci-après : la propriétaire), sur laquelle est situé le bâtiment de l'Espace Troglodyte.

La demande de crédit d'engagement d'un montant de 182'000 francs inclut l'achat proprement dit de la parcelle ainsi que les frais de transaction (p.ex. actes notariés).

2 Développement

Le 6 mai 1987, la propriétaire avait mis à disposition de la commune de Marin-Epagnier la parcelle objet du présent rapport qui accueillait à cette époque des arbres fruitiers, des abris à vélo et la station de bus « Bellevue ». Cette mise à disposition avait initialement été consentie pour réaliser une zone de détente en faveur de la population.

En 1991, les autorités d'alors avaient saisi l'opportunité d'y ériger le bâtiment actuel de l'Espace Troglodyte afin de répondre à une demande de la population et ainsi promouvoir le lien social dont nous connaissons le succès aujourd'hui. Répondant au nom de maison des jeunes, le bâtiment s'était vu renommer quelques années plus tard en Espace Troglodyte et a fêté ses 20 ans en 2011.

3 Situation actuelle

Aujourd'hui, l'Espace Troglodyte, plus familièrement appelé le Troglo, accueille régulièrement les jeunes de la commune pour effectuer des activités créatrices, sportives et ludiques.

La commune exploite cette parcelle depuis plus de 30 ans, c'est-à-direqu'elle l'entretient et finance les aménagements qui sont faits dessus. Cependant, elle n'a pas la liberté d'effectuer des modifications ou de procéder à des aménagements souhaités pour les jeunes et la population sans obtenir l'accord préalable de la propriétaire. Cette situation a certes toujours bien fonctionné, mais elle limite les possibilités de développement sur cette parcelle.

Cette parcelle est affectée en zone d'utilité publique (ZUP). Selon l'article 13.02.03 du règlement d'aménagement valable pour l'ancien territoire de Marin-Epagnier, la zone est réservée aux bâtiments et installations d'intérêt public tels que équipements scolaires, sociaux, hospitaliers et culturels, bâtiments administratifs ou techniques communaux, abris PC, places et espaces verts publics, parcs de stationnement public, installations liées à la gestion des déchets.

Accompagnée d'un promoteur, la société LIB-AG, qui est chargée de la gestion des biens immobiliers de la propriétaire, s'est approchée de la commune en 2016 pour discuter d'une valorisation de la parcelle qui aurait nécessité la modification de l'affectation de la parcelle en la faisant passer de ZUP en zone d'habitation.

Le Conseil communal n'a cependant pas souhaité entrer en matière sur cette demande de modification de zone afin de ne pas prétériter l'avenir de l'Espace Troglodyte, à un endroit particulièrement bien situé en lien avec ses activités.

Dans ce contexte, la propriétaire n'a donc pas souhaité maintenir la parcelle dans son portefeuille et, par conséquent, des contacts ont eu lieu pour discuter d'une éventuelle vente à la commune.

Grâce à l'esprit d'ouverture du représentant de la propriétaire lors des négociations, les parties sont parvenues à un accord de principe sur les modalités et le prix d'achat suivant, à savoir :

- vente au prix de 100 francs/m^2
- condition de conserver le zonage actuel (ZUP) pendant 10 ans après la transaction
- condition d'approbation du crédit par le Conseil général

Une promesse de vente a été signée le 8 octobre 2018 auprès de Maître Pierre-Alain Léger, notaire à La Tène, pour formaliser ces modalités.

4 Projets

Après acquisition, cette parcelle sera versée au patrimoine administratif du fait de son zonage et de par l'accueil des activités de l'Espace Troglodyte.

Cette parcelle subit un fort alignement du fait qu'elle est bordée par 2 rues sur deux côtés et par une ligne ferroviaire sur le troisième côté. Un cheminement piétonnier la traverse de part en part.

Différents projets sont envisageables à l'avenir, sans pour autant que l'un ne se démarque des autres à l'heure actuelle :

- extension et assainissement du bâtiment de l'Espace Troglodyte et de ses activités
- création de locaux pour l'accueil parascolaire
- locaux administratifs
- locaux de police de proximité (actuellement à l'étroit)
- cabinet médical (regroupement de médecins)
- aménagements de chaussée (p.ex. giratoire) et urbains

Sans vouloir ouvrir prématurément la nécessaire discussion sur les projets futurs, le Conseil communal estime essentiel d'acquérir aujourd'hui et de préserver en mains communales cette parcelle idéalement située, notamment au vu du développement et des besoins actuels et futurs de notre commune.

En ce sens, le besoin en classes scolaires nécessite par exemple la reprise des locaux de la CSUM actuellement dévolus à la crèche, laquelle déménagera prochainement dans les locaux d'une nouvelle construction aux Couviers. Toutefois, les surfaces de la CSUM dédiées au parascolaire ne pourront pas suivre la crèche et il s'agira de trouver à court terme une solution qui pourrait par exemple prendre la forme d'une construction regroupant l'Espace Troglodyte et le parascolaire, sur la base de synergies potentielles à développer entre les deux entités.

Un regroupement de médecins pourrait également être intéressé par des locaux bien centrés, ce qui procurerait une opportunité intéressante pour la commune, actuellement en pénurie de cabinets médicaux.

Il est aussi à considérer la volonté de la Police neuchâteloise de maintenir un poste de police de proximité à Marin. Offrir la possibilité d'un emplacement aussi avantageux pourrait enfin faire changer d'avis le Conseil d'Etat qui projette d'installer une police de proximité hors du territoire communal.

5 Financement

La demande de crédit comprend plusieurs postes à financer.

Poste	**Montant**
Achat parcelle (1785 m^2)	178'500 francs
Frais de notaire (y.c. promesse de vente)	3'500 francs
Total	**182'000 francs**

La parcelle sera versée au patrimoine administratif dans notre bilan (rubrique B1400). Aucun amortissement de la parcelle ne sera effectué conformément à la LFinEC, qui le prévoit ainsi pour les terrains non bâtis.

6 Conclusion

Le Conseil communal est d'avis que la maîtrise de l'évolution foncière en plein centre du village de Marin est essentielle et que cette acquisition permettra de gérer au mieux l'utilisation et l'affectation de la zone. De plus, il estime que le prix obtenu est très avantageux en rapport aux valeurs des terrains industriels et d'habitats de notre commune.

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et accepter le projet d'arrêté ci-après concernant un crédit d'engagement de 182'000 francs pour acquérir la parcelle 2339 du cadastre de Marin-Epagnier et la verser au patrimoine administratif.

Veuillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 22 octobre 2018 LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe : Projet d'arrêté concernant un crédit d'engagement de 182'000 francs pour acquérir la parcelle 2339 du cadastre de Marin-Epagnier et la verser au patrimoine administratif

15 novembre 2018

Arrêté du Conseil général
concernant
un crédit d'engagement de 182'000 francs pour acquérir la parcelle 2339 du cadastre de Marin-Epagnier et la verser au patrimoine administratif

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 22 octobre 2018,
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
Entendu le rapport de la commission financière,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Crédit

Article premier
[1]Un crédit d'engagement de 182'000 francs est accordé au Conseil communal pour acquérir la parcelle bien-fonds 2339 du cadastre de Marin-Epagnier et la verser au patrimoine administratif.

[2]La parcelle acquise sera versée au patrimoine administratif (Bilan communal, 1400, terrains PA non bâtis).

Financement

Art. 2
Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit d'engagement.

Exécution

Art. 3
Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
La présidente, Le secrétaire,

N. Chassot P. Mattmann