



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la constitution d'un droit de superficie au profit de M. Julien Robert sur une parcelle de terrain d'environ 3667m² à détacher du bien-fonds no. 16483 du cadastre de la Chaux-de-Fonds pour la construction d'un rural avec maison d'habitation

(du 16 août 2006)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

Résumé

Le présent rapport a pour but de proposer à votre Conseil d'autoriser le Conseil communal à octroyer un droit de superficie à M. Julien Robert, fermier du domaine de Sombaille Jeunesse, en vue de la construction d'un rural et d'une maison d'habitation au centre dudit domaine.

Introduction

Sombaille Jeunesse est un établissement communal d'éducation spécialisée reconnu par un arrêté du Conseil d'Etat du 11 avril 1969. Cette institution est donc la seule maison pour enfants de statut communal, puisque toutes les autres institutions sont des fondations de droit privé. Sombaille Jeunesse a été fondée en 1893, sous le nom d'«Orphelinat des jeunes garçons», et se consacrait au départ essentiellement à l'accueil d'enfants déshérités.

Aujourd'hui, et ceci depuis plusieurs années, l'institution est ouverte aux enfants dont l'éducation ne peut momentanément pas être assumée par leur milieu familial.

En tant qu'institution d'éducation reconnue, Sombaille Jeunesse est subventionnée, d'une part, par l'Office Fédéral de la Justice et, d'autre part, son excédent de charge est couvert entièrement par le Canton depuis l'entrée en vigueur du deuxième volet du désenchevêtrement entre l'Etat et les Communes.

Il résulte donc de ce qui précède que, si l'institution garde son caractère communal, notre Ville n'a plus à intervenir financièrement pour celle-ci. L'important patrimoine de l'institution résulte de nombreuses donations de privés effectuées depuis très longtemps et est propriété du Fonds de Sombaille Jeunesse.

Selon l'article 7 du Règlement de Sombaille Jeunesse du 15 décembre 1998, l'administration de la fortune de l'établissement, notamment du domaine agricole, est déléguée par le Conseil communal à la Commission de Sombaille Jeunesse.

Outre les bâtiments destinés exclusivement à la mission éducative de l'institution, le fonds comprend également plusieurs bien-fonds destinés conjointement à Sombaille Jeunesse et à l'usage du fermier.

Ces biens-fonds cadastraux sont soumis à un bail à ferme et peuvent être recensés de la manière suivante :

- 16483 Joux Dessus/Point du jour/Aux Endroits/La Sombaille
- 11683 Joux Dessus
- 17532 La Petite Pâture/Aux Endroits/Joux Dessus
- 11681 Aux Endroits

Demande de M. Robert

M. Julien Robert est l'actuel fermier du domaine, depuis le 1^{er} janvier 2005, après avoir été associé quelques temps à M. Victor Stulz, qui a changé d'activité à cette date. M. Stulz avait d'ailleurs succédé sur ce domaine à son père, M. Jean Stulz. M. Robert a saisi la direction de Sombaille Jeunesse ainsi que la Commission d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment rural plus « centré » par rapport aux terres qu'il loue à Sombaille Jeunesse et à d'autres propriétaires et correspondant mieux aux normes actuelles dans l'agriculture.

Le projet concerné est plus centré puisqu'il se situe géographiquement au milieu du domaine agricole de Sombaille Jeunesse. Vous trouvez d'ailleurs en annexe le plan d'implantation.

Ce nouveau rural avec maison d'habitation permettrait également au fermier d'exploiter le domaine plus rationnellement et de manière viable de l'avis du service de l'économie agricole qui a été consulté sur cette question.

Signalons que le service cantonal de l'aménagement du territoire a préavisé favorablement la requête de M. Robert en date du 11 août 2004.

L'actuel bâtiment mis à disposition du fermier de Sombaille Jeunesse se situe à Sombaille 7 et, avec le développement urbanistique de la Ville, se trouve désormais en bordure du périmètre urbain. La proximité avec d'autres activités non agricoles complique passablement le travail de l'exploitant.

De plus, ce bâtiment datant d'une centaine d'années, n'a pas subi de grandes transformations depuis fort longtemps. Si la partie habitable présente un état moyen où seul un rafraîchissement serait nécessaire, la partie agricole est, par contre, en mauvais état et exige pour une exploitation durable d'importants travaux de rénovation, de mise aux normes et de transformations.

Dans une note du 5 juin 2003, le service communal de l'intendance des bâtiments signale ce qui suit : *Il y aurait obligation de reprendre tout le bâtiment en sous-œuvre. Le type de construction de ce bâtiment (charpente et façade en bois), sans fondations linéaires nécessite un travail long et compliqué... auquel il faut ajouter l'aménagement complet de l'écurie.*

Au vu de ce qui précède, les frais de remise en état du rural actuel seraient très importants et ont été estimés à environ CHF 530'000.— pour un usage agricole par le Service de l'intendance des bâtiments. Sombaille Jeunesse, quant à elle, aurait grand besoin de locaux et de surfaces de stockage. Par exemple, le chauffage central de Sombaille Jeunesse devant être remplacé très prochainement, l'institution étudie, avec l'accord de sa Commission, et en collaboration avec la Commission bois-énergie (COBEL) la faisabilité de l'installation d'un chauffage à copeaux. Ainsi, la réaffectation des locaux pourrait servir au stockage et séchage de bois provenant de la région.

D'autre part, Sombaille Jeunesse attache beaucoup d'importance aux synergies possibles et à la collaboration fructueuse avec le fermier, M. Julien Robert. Ce dernier accepte très volontiers les jeunes de l'institution pour des stages dans le cadre des activités de la ferme. Nous pourrions certainement envisager d'accentuer cette collaboration et de promouvoir des activités pédagogiques en lien avec le monde rural.

Déroulement de la procédure

Comme vous avez pu le constater à la lecture du début de ce rapport, les discussions concernant ce projet ont été entamées il y a déjà plus de deux ans.

Le délai relativement long entre le début des discussions et la présentation à votre Autorité du présent rapport est lié au fait que la Commission en a été saisie, que M. Robert a dû examiner avec différents services cantonaux la faisabilité d'un tel projet et que des discussions ont eu lieu au sein de la Commission d'urbanisme.

Au surplus, le Conseil communal s'est posé la question de savoir s'il appartenait à votre Autorité de se prononcer sur ce droit de superficie, puisque, comme déjà signalé auparavant, les questions relevant du domaine agricole sont attribuées à la Commission de Sombaille Jeunesse. Les avis sur l'Autorité compétente étaient d'ailleurs divergents et notre Conseil a finalement décidé, pour une question de sécurité juridique, de saisir votre Autorité, et ceci pour deux raisons. En premier lieu, lorsqu'il s'est agi de procéder à des transactions immobilières concernant Sombaille Jeunesse, le Conseil général a généralement été consulté, du moins ces dernières années. Deuxièmement, les terrains composant le domaine de Sombaille Jeunesse sont immatriculés comme appartenant à la Ville de La Chaux-de-Fonds, même s'il existe une mention Sombaille Jeunesse.

Nous vous informons que la Commission de Sombaille Jeunesse a donné son accord à cette cession de droit de superficie lors de sa séance du 29 mars 2004 et que la question a été réabordée lors des séances du 9 juin 2004, 27 juin 2005 et 2 novembre 2005.

Montant et durée du droit de superficie

Notre Conseil vous propose que le droit de superficie, qui portera sur une surface d'environ 3'667 m² fasse l'objet d'une rente superficière annuelle pour un montant de CHF 0.40 par m² qui sera indexé à l'IPC. Ce montant, qui peut paraître bas, concerne, rappelons-le, du terrain agricole et a été déterminé par le service de l'économie agricole, dans un courrier du 22 octobre 2004, de la manière suivante.

Cette rente devrait au sens de ce service, être calculée sur la valeur agricole de la place-jardin ainsi mise à disposition, valeur qui devrait correspondre à environ CHF 10.- le m², avec une rente à 4%, soit 40 cts par m².

$$3'667 \text{ m}^2 \times 0.40 = \text{CHF } 1'467.- \text{ par an.}$$

Nous tenons à rappeler qu'en octobre 2004, votre Conseil a accepté de mettre à la disposition d'un agriculteur du terrain en droit de superficie au prix de CHF 0.20 le m². Cependant, il n'était question dans ce rapport que de la construction d'un rural sans maison d'habitation (cf. PV CG 2004-2008, pp 291-295). Comme, en l'occurrence, nous mettons ce terrain également à disposition pour la construction d'une maison individuelle

pour le fermier, le prix moyen de CHF 0.40 au m² nous semble tout à fait judicieux.

En ce qui concerne la durée de ce droit de superficie, celle-ci a été fixée à 40 ans, durée qui nous paraît équitable, en constatant que lorsqu'il s'est agi de domaines agricoles, notre Ville a fixé les durées des droits de superficie entre 30 et 50 ans.

Nous vous signalons enfin que cette cession nécessitera une décision de la Commission foncière agricole sous forme d'une autorisation exceptionnelle d'interdiction au partage matériel, au sens de l'article 60, alinéa premier, let. f, (Loi sur le droit foncier rural).

Au surplus, il est évident que les procédures en matière d'urbanisme et de police des constructions seront mises en œuvre.

Conséquences sur les finances

Comme rappelé plus haut, le résultat des comptes annuels de Sombaille Jeunesse n'influence pas les comptes de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Par contre, Sombaille Jeunesse pourrait diminuer son excédent de charges par des revenus supplémentaires générés par la réaffectation des locaux.

Actuellement, les revenus annuels du fermage comprenant la mise à disposition du terrain et du bâtiment se montent à CHF 20'000.--. Ils seront remplacés par les revenus suivants :

Le nouveau fermage pour la mise à disposition d'environ 35 ha se montera à CHF 3'100.--, selon le service de l'économie agricole.

La rente superficielle pour la mise à disposition d'environ 3'667m² se montera annuellement à CHF 1'467.--.

Les appartements occupés actuellement par le fermier ainsi que par M. Jean Stulz, ancien fermier, feront l'objet de baux à loyers et représenteront une valeur locative annuelle d'environ CHF 20'000.--.

Les nouvelles places dans le garage collectif (ancienne porcherie) représenteront une valeur locative annuelle de CHF 1'920.--.

Au total, les futurs revenus devraient s'élever à CHF 26'487.--, ce qui aura pour conséquence d'améliorer le compte de fonctionnement de Sombaille Jeunesse de CHF 6'500.-- environ.

Conséquences sur les ressources humaines

Pas de conséquences.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Pas de conséquences.

Éléments relatifs au développement durable

Si votre Conseil donne son accord à cette cession en droit de superficie, cela permettra à un jeune agriculteur d'exercer sa profession dans des conditions acceptables à long terme et favorisera également l'utilisation de bois régional et la promotion du chauffage avec des énergies renouvelables, par l'utilisation de l'ancien rural.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Pierre Hainard

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

Annexe : 1 plan de situation

**LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie d'une durée de 40 ans sur une parcelle d'environ 3'667 m², à détacher du bien-fonds 16483 du cadastre de la Chaux-de-Fonds en faveur de M. Julien Robert pour une rente superficière annuelle de CHF 0.40 par m² (qui sera indexée à l'IPC).

Art. 2.- Le Conseil communal (Sombaille Jeunesse) est autorisé à grever le terrain communal (appartenant au fonds du home de Sombaille) concerné de toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

Art. 3.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Art. 4.- Tous les frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président:	Le Secrétaire:
Alain Parel	Fabien Fivaz

