



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la constitution d'un droit de superficie au profit de Monsieur
Gilles Dubois sur une parcelle de terrain d'environ 1462 m²
à détacher du bien-fonds 13497 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

(du 25 septembre 2004)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Préambule

Selon le rapport d'information de la Commission chargée de définir une politique communale en matière de gestion des terrains agricoles et des domaines, dont votre Conseil prenait acte le 20 avril 1994, des propositions ont été formulées pour l'avenir de chacune des exploitations agricoles communales.

En ce qui concerne les domaines boulevard des Eplatures 58 et Les Eplatures-Grise 16, l'avis de la Commission était le suivant :

" Les investissements sont hors de proportion avec l'avenir mal assuré des domaines. La commission propose :

- de désaffecter les 2 domaines;
- de garder les terres et de les louer à des tiers;
- de proposer à M. Gilles Dubois le domaine Les Bulles 4;
- de louer la partie habitation des Eplatures-Grise 16, éventuellement de la vendre si l'occasion de présente...."

Nous relevons qu'en raison de la réalisation du parc scientifique et technologique (Neode) aux Eplatures, M. Dubois père et son épouse ont été contraints de quitter la ferme Les Eplatures-Grise 16 et de s'installer dans un logement loué par la gérance communale dans un immeuble propriété de la Caisse de pensions du personnel communal (Agassiz 8). Quant au fils, M. Gilles Dubois, celui-ci a été déplacé avec sa famille sur l'exploitation agricole Les Bulles 4 dès le 1^{er} mai 1996 déjà. Toutefois, il continuait d'exploiter l'étable de la ferme Les Eplatures-Grise 16 afin d'y abriter les génisses et les veaux de son exploitation agricole. En raison du commencement des travaux relatifs à la réalisation du projet susmentionné, celui-ci a été sollicité par la Ville afin qu'il libère définitivement les lieux au 30 avril 2004.

Projet de constructions par le fermier

Suite à la résiliation du bail de la ferme précitée pour le 30 avril 2004, M. Gilles Dubois nous a fait part de son intention de construire un rural pour les génisses et les veaux (14 UGB unité gros bétail) avec une fosse à purin d'un volume de 245 m³ sur le bien-fonds 13497 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la Commune de La Chaux-de-Fonds. Il s'engage également à prendre à sa charge tous les frais relatifs à la réalisation de ces nouvelles constructions, dont le coût total atteint la somme d'environ CHF 200'000.--. Ce projet répond aux exigences légales concernant la mise en conformité des locaux pour le stockage des engrais (fosse à lisier).

Toutefois, pour permettre de concrétiser son projet – lequel sera encore soumis aux procédures usuelles concernant la législation sur les constructions – M. Dubois doit acquérir en droit de superficie, pour une durée de 30 ans, une partie du terrain communal, d'une surface approximative de 1462 m², à détacher du bien-fonds cadastral susmentionné, sur lequel seront érigées les nouvelles constructions (voir plan de situation annexé). Pour des raisons économiques, il désire s'acquitter du prix de vente par le versement annuel d'une rente superficielle. Le prix fixé par le Service de l'économie agricole est de 20 cts/m² (total annuel environ CHF 292.40). La rente sera adaptée à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

En ce qui concerne le reste du domaine qui constitue une exploitation agricole viable, il fera l'objet d'un bail à ferme d'une durée de 30 ans, à l'exception des terrains sous-affermés par la Ville, qui appartiennent à M. Claude Jacot et pour lesquels elle n'est pas en mesure de s'engager à long terme. Ce contrat portera sur l'affermage des prés, des pâturages boisés, de la ferme et de l'habitation existantes formant les bien-fonds 11988, 13497, 13498 et 12616 (partiel) du cadastre de La Chaux-de-Fonds représentant une surface totale d'environ 28,86 hectares de terrains communaux.

Au niveau financier, M. Dubois a d'ores et déjà élaboré un plan de financement en collaboration avec le Service de l'économie agricole qui l'a déclaré conforme à la politique agricole actuelle. Ce plan rencontre également l'approbation de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture et du Service de vulgarisation agricole, selon les rapport et budget d'exploitation qui ont été adressés à M. Dubois le 25 février 2004 par lesdits services. Le financement du projet est donc assuré et les subventions cantonale et fédérale lui seront accordées. Nous rappelons qu'en matière agricole, une collectivité publique ne peut plus obtenir de subventions fédérales et cantonales lors de la réalisation de nouvelles constructions, seuls les propriétaires privés peuvent en bénéficier.

En conclusion, nous relevons que le présent rapport a non seulement pour objet l'autorisation de céder un terrain communal d'environ 1462 m² en droit de superficie à M. Dubois afin de lui accorder la possibilité de construire un rural à ses frais, mais permet ainsi à la Ville de ne pas investir une somme d'environ CHF 200'000.-- à CHF 250'000.-- sur le domaine agricole Les Bulles 4 en cette période financièrement difficile.

Au vu des explications qui précèdent, nous vous remercions Monsieur Le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Présidente:
Claudine Stähli-Wolf

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

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 30 ans sur une parcelle d'environ 1462 m², à détacher du bien-fonds 13497 du cadastre de La Chaux-de-Fonds en faveur de Monsieur Gilles Dubois, au prix de 20 cts le mètre carré par année selon le principe d'une rente superficière. La rente sera adaptée à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à grever le terrain communal concerné de toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

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

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

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

Annexes : 4