



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à une demande de crédit de CHF 888'000.--  
pour l'acquisition du domaine agricole du Gros-Crêt

(du 28 février 2005)

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

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

La Fondation pour favoriser les loisirs de Portescap ayant pris la décision de se séparer du domaine du Gros-Crêt dont elle est propriétaire, elle en a proposé l'acquisition au Conseil communal, qui a décidé d'entrer en matière.

Le domaine du Gros-Crêt a une superficie totale de 376'285 m<sup>2</sup>. Il comprend d'une part des terres agricoles actuellement affermées au Syndicat d'élevage de la variété noire et blanche qui les sous-loue à MM. Marc Frutschi, Nicolas Rohrbach, Charles-Albert Schafroth, Beat Barfuss, Thierry Nicolet, Francis Wütrich et Rodolphe & Patric Santschi, ce dernier étant par ailleurs fermier du domaine communal Sombaille 30. La ferme du Gros-Crêt, entourée d'environ 6'000 m<sup>2</sup> dans ses abords immédiats, a été séparée du domaine dans la mesure où elle n'a plus d'affectation agricole depuis longtemps. Elle est ainsi soustraite à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR), qui régit la vente des terrains en zone agricole. En revanche, pour les terres agricoles, leur acquisition par la commune implique le respect des règles fixées par la LDFR en ce qui concerne le montant de la transaction et la reprise du bail à ferme dont la prochaine échéance est possible au 30 avril 2008, moyennant un préavis de résiliation du bail d'une année, soit jusqu'au 30 avril 2007 pour le 30 avril de l'année suivante. Il convient de ne pas négliger également le fait qu'il existe un droit de préemption en faveur du Syndicat d'élevage de la variété noire et blanche qui pourrait faire valoir ou non son intérêt à l'acquisition des terres agricoles précitées.

D'autre part, la Ville s'engage, si elle devient propriétaire des terrains agricoles, de reconduire le bail existant avec le syndicat d'élevage de la variété noire et blanche, à des conditions à négocier sur la base des recommandations de l'Economie agricole.

Le prix d'acquisition de l'ensemble du domaine se monte à :

Prix d'achat	CHF 850'000.-
Frais de notaire	CHF 10'000.- (estimation)
Lods 3,3 %	CHF 28'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 888'000.--</b>

### **Eléments relatifs au développement durable**

Le domaine du Gros-Crêt comprend également l'ancienne carrière de Pouillerel, qui a été incluse dans l'étude en cours sur les prairies maigres de Pouillerel et leur gestion. Cette étude sera achevée au printemps prochain. Elle va permettre l'ouverture de la procédure de mise en zone de protection communale de ce secteur. Ce dossier sera soumis à votre conseil après son approbation par le Chef du Département de la gestion du territoire (DGT).

L'acquisition de ce site par la commune est donc une manière de mieux en assurer la gestion à long terme, ce qui s'inscrit dans les principes du développement durable.

Dans son analyse à propos du Gros-Crêt, le Conseil communal a notamment pris en considération la signification de ce lieu et l'attachement marqué que lui accordent de nombreux chaux-de-fonniers.

Situé à proximité de la Ville, au cœur de pâturages typiques et représentatifs du paysage jurassien, l'environnement du Gros-Crêt constitue aussi un espace de ressourcement particulièrement adapté pour les activités de loisirs, sportives ou familiales. Il offre ainsi un cadre idéal aux balades, à l'exercice de la course à pied et du ski de fond et aux torrées automnales. Il accueille aussi régulièrement des excursions scolaires.

Enfin, pour nombre de familles et d'entreprises de la région, la ferme est également un lieu de fêtes chargé de souvenirs, expliquant aussi partiellement l'attachement de la population à l'endroit.

Dès lors, lorsque la Fondation qui en est aujourd'hui propriétaire a souhaité se défaire de la ferme et des terrains attenants, le Conseil communal a estimé qu'il convenait prioritairement de préserver, voire de renforcer, le caractère public de l'endroit et a, pour cette raison, envisagé son acquisition, malgré la situation financière difficile de la Ville.

En résumé, l'acquisition qui vous est proposée aujourd'hui vise principalement à réserver l'avenir. L'affectation future du bâtiment n'est dès lors pas encore arrêtée, plusieurs projets étant à l'étude.

Dans un premier temps et compte tenu de la situation des finances communales, le Conseil communal a renoncé à de lourds investissements pour l'aménagement du lieu, de sorte que les seules dépenses indispensables pour permettre la location sont envisagées à l'heure actuelle.

Le Conseil communal souhaite aussi se donner le temps de la réflexion pour déterminer les projets à privilégier parmi les nombreuses idées d'affectation émises à ce jour. La création d'une base d'activités sportives a par exemple été évoquée, de même que l'élaboration d'un centre d'hébergement collectif pouvant accueillir des manifestations familiales, associatives ou encore des camps scolaires.

Pour tous ces motifs, le Conseil communal estime que, bien plus qu'un investissement immobilier dont il faut attendre un rendement, l'acquisition de la ferme du Gros-Crêt doit être envisagée comme investissement d'intérêt général, comme l'est une construction scolaire, un bâtiment destiné à la culture ou la réalisation d'une route. Sur le plan financier, cela implique que, pour être supportable dans la situation actuelle de la Ville, les charges financières (CHF 34'632.-) et d'amortissement (CHF 8'500.-) peuvent être prises en charge par le budget ordinaire de la Ville, mais que les autres dépenses courantes d'entretien et d'exploitation (Frais de fonctionnement CHF 25'800.-- et assurance CHF 5'000.--) devraient pouvoir être couvertes par le produit des locations. Le produit des fermages devrait quant à lui permettre de couvrir l'intégralité des charges relatives aux prés-champs qui entourent la ferme.

### **Description du domaine :**

La surface totale du domaine représente 376'285 m<sup>2</sup> et se répartit de la manière suivante :

- *Bien-fonds 104 du cadastre des Eplatures (futurs 6247 et 6248):*

Bâtiment (buvette)	563 m <sup>2</sup>
Place-jardin	5'437 m <sup>2</sup>
Remise	130 m <sup>2</sup>
Pré-champ	32'788 m <sup>2</sup>
Pâturage boisé	190'442 m <sup>2</sup>
Forêts	18'360 m <sup>2</sup>
	<u>247'720 m<sup>2</sup></u>

- *Bien-fonds 423 du cadastre des Planchettes :*

Pré-champ	115'065 m <sup>2</sup>
Pâturage	13'500 m <sup>2</sup>
	<u>128'565 m<sup>2</sup></u>

- *Volumes des bâtiments :*

Ferme	3'970 m <sup>3</sup>
Annexe Nord	575 m <sup>3</sup>

**Etat actuel du bâtiment :**

L'enveloppe de l'immeuble est saine, les murs, la toiture et les façades ne nécessitent aucune remise en état à moyen terme. Le rez-de-chaussée est réparti à l'Ouest de l'entrée en une salle pour banquets ou autres (100 places), au centre en un espace-sanitaire avec 2 WC, à l'Est en une salle polyvalente avec cheminée et bar (70 places), une petite salle, une cave et une cuisine. A l'exception de la cuisine qui est vétuste, ces locaux sont dans un état satisfaisant et équipés correctement en installations sanitaires. Le chauffage desdits locaux, cuisine et cave exceptées, est assuré par des radiateurs électriques à accumulation qui sont encore en fonction. A l'étage, la grange peut accueillir environ 300 personnes. Il n'y a pas de chauffage, seul un aérochauffeur fonctionnant au mazout tempère un peu la pièce. Jusqu'au 1<sup>er</sup> étage, les murs extérieurs sont épais, dans la tradition des fermes de l'époque, sans isolation. Les parois de la grange et la toiture ne sont également pas isolées.

Bien que nous n'envisagions pas de faire procéder à des transformations dans l'immédiat et que nous ayons l'intention d'exploiter le bâtiment dans son état actuel pendant une année ou deux, nous devons admettre que des travaux de rénovations seront nécessaires à moyen terme et feront l'objet d'un rapport ultérieur à votre Conseil. Néanmoins, ceux-ci ont été répertoriés et leur évaluation se présente de la manière suivante :

1. Isolation et doublage de la toiture et des murs du 1<sup>er</sup> étage de l'ancienne grange (sans l'annexe Nord) CHF 125'000.—
2. Installation d'un chauffage central général dans la remise, y compris murs en F60, selon les normes de la police du feu et des constructions CHF 90'000.—
3. Distribution et pose de radiateurs conventionnels à l'étage CHF 15'000.—
4. Suppression des accumulateurs électriques au rez-de-chaussée et pose de radiateurs raccordés à la nouvelle chaufferie CHF 20'000.—
5. Modifications des installations existantes et nouvelles installations électriques en fonction des travaux à effectuer CHF 17'000.—

6. Modernisation de la cuisine du rez-de-chaussée	CHF	30'000.—
7. Création de locaux sanitaires au 1 <sup>er</sup> étage dans la remise	CHF	53'000.—
8. Divers rhabillages et rafraîchissements suite aux travaux susmentionnés	<u>CHF</u>	<u>30'000.—</u>
<i>Total</i>	<i>CHF</i>	<i>380'000.—</i>

Outre les travaux susmentionnés et dans le cadre d'une 2<sup>ème</sup> étape, d'autres aménagements et équipements seraient nécessaires à une meilleure occupation des salles par les locataires. Il s'agit plus particulièrement :

1. Révision complète de la distribution de la lumière artificielle et de l'éclairage de secours	CHF	70'000.—
2. Installation d'une détection incendie et d'une protection contre la foudre (paratonnerre)	CHF	110'000.—
3. Mise à jour de l'évacuation des eaux usées (fosse septique)	<u>CHF</u>	<u>50'000.—</u>
<i>Total</i>	<i>CHF</i>	<i>230'000.—</i>

**Total général hors TVA**

**CHF 610'000.--**

La commune examine l'éventualité d'utiliser la réserve pour la création ou l'amélioration de locaux à l'usage de manifestations publiques.

**Indications financières :**

Pour votre information, la valeur ECAP (assurance immobilière) de l'ensemble du domaine s'élève à CHF 1'359'000.— et le montant de l'estimation cadastrale à CHF 580'100.—.

S'agissant des lods, nous en avons tenu compte dans la détermination du prix de vente global (3,3 %), mais nous demanderons leur exonération au Canton.

D'autre part, selon les renseignements obtenus de la propriétaire, les frais de fonctionnement actuels du bâtiment se présentent comme suit pour une année :

Charges :

- Frais d'électricité (chauffage électrique et éclairage)	CHF	5'700.—
- Frais de chauffage de la grange (aérochauffeur à mazout)	CHF	1'250.—
- Frais de ramonage de la cheminée du bar	CHF	100.—
- Frais de déblaiement de la neige (CHF 200.—/passage)	CHF	2'000.—
par année	CHF	9'050.—

Revenus :

- Fermages des prés-champs, par année	CHF	3'570.--
- Locations des salles, par année	CHF	60'000.--
qui s'établissent comme suit :		
par année pour la salle Ouest (100 places)	CHF	23'000.--
par année pour la salle Est (70 places)	CHF	26'000.--
par année pour la grange	CHF	11'000.--

Le montant total des loyers des salles, soit CHF 60'000.— en 2003 porte sur 60 jours de location par année pour les salles Ouest et Est et sur 10 jours de location par année pour la grange. Il est à relever que les salles étaient prioritairement mises à disposition du personnel de Portescap à des conditions extrêmement avantageuses par la Fondation des loisirs de Portescap, selon un pourcentage appliqué sur le prix des boissons consommées.

Quand bien même nous n'avons pas l'intention de consentir à d'importants investissements pour l'instant, nous avons tenté de définir des tarifs de location des salles en fonction des travaux à réaliser dans le futur. L'exercice s'établit comme suit :

***Si la location de salles figure dans le projet retenu, les futurs tarifs seraient les suivants :***

a) Prix d'achat, frais de notaire et lods	CHF	888'000.—
Coûts des travaux précités	CHF	610'000.—
Total général	CHF	1'498'000.—

b) Rentabilisation d'éventuels futurs travaux d'investissements :

Taux hypothécaire en 1 <sup>er</sup> rang 3,25 % + 0,5 % = 3,75 % : 2 =	1,875 %
Amortissement sur 30 ans (moyenne) =	3,333 %
	5,208 %
+ 10 % du taux précité pour l'entretien futur causé par l'investissement	
Taux de rentabilisation :	5,728 %

$\frac{610'000 \times 5,728}{100} = 34'940.—$ par année	CHF 34'940.—/an
---	-----------------

- c) Charges financières (intérêts) sur prix d'achat total (3,9 % = taux moyen des emprunts de la Ville pour 2004)

$$\frac{888'000 \times 3,9}{100} = 34'632.- \quad \text{CHF } 34'632.-/\text{an}$$

**montant pris en charge par le budget ordinaire de la Ville**

- d) Frais de fonctionnement :

- électricité (éclairage), estimation	CHF	4'800.-/an
- chauffage y compris ramonage	CHF	6'000.-/an
- déblaiement de la neige (estimation 20 x / hiver)	CHF	4'000.-/an
- entretien courant (révision du toit, etc.)	CHF	8'000.-/an
- conciergerie (estimation)	CHF	3'000.-/an
	CHF	25'800.-/an

- e) Assurances :

- ECAP, dégâts d'eaux et RC	CHF	5'000.-/an
-----------------------------	-----	------------

Total des frais d'exploitation à charge de la Commune

CHF 65'740.-/an

**dont à déduire :**

- f) Revenu locatif

- Fermage des terrains	CHF	3'570.-/an
- Vente de bois (épicéas, sapins, hêtres 230 m <sup>3</sup> /année)	CHF	2'300.-an
	CHF	5'870.-/an

**Différence CHF 59'870.-/an**

**Situation en l'état actuel**

L'évaluation figurant ci-dessous est basée sur une estimation de 40 jours de location par année pour chacune des salles Ouest et Est et de 10 jours par année pour la grange, soit au total 90 jours d'occupation par année, ce qui représente une projection optimiste, mais réalisable.

Toutefois, dans la situation actuelle et jusqu'à la réalisation d'éventuels travaux de rénovation, il est équitable de fixer une location de base des salles à **CHF 2.--/place par jour complet**, soit :

**CHF 150.- par jour pour la petite salle Est,**  
**CHF 210.- par jour pour la salle Ouest**  
**CHF 300.- pour la grange**

Ces montants de locations prévus (CHF 17'400.--) permettent de couvrir les frais de fonctionnement et d'assurance (CHF 14'050.-).

Ces tarifs peuvent également être facturés par demi-jour (matin, après-midi et soirée) à raison d'un prorata, soit :

**CHF 50.- par demi-jour ou par soirée pour la petite salle Est**  
**CHF 70.- pour la salle Ouest**  
**CHF 100.- pour la grange.**

frais d'éclairage, d'électricité et de chauffage inclus.

### **Situation avec travaux de rénovation éventuels**

La différence à prendre en considération dans la détermination des tarifs de locations des salles s'élève à CHF 59'870.—

Si nous décidons d'effectuer des travaux de rénovation en ayant comme objectif l'équilibre des comptes et en considérant que la location de la grange ne pourrait pas excéder CHF 1'500.— par jour (CHF 500.— par demi-jour), il conviendrait de modifier les tarifs selon les montants suivants :

CHF 59'870 ./ CHF 15'000,-- = CHF 44'870.—

$\frac{\text{CHF } 44'870.--}{40} = \text{CHF } 1'122.--$  par jour pour les salles Ouest et Est,  
charges comprises

La répartition peut être effectuée selon le nombre de places de chaque salle, à savoir :

$\frac{1'122}{170} = \text{CHF } 6.60$  par place

Petite salle Est : 70 places x 6.60 = CHF 462.— arrondi à CHF 480.— par jour, soit CHF 160.— par demi-jour.

Salle Ouest : 100 places x 6.60 = CHF 660.— par jour, soit CHF 220.— par demi-jour

En ce qui concerne les salles susmentionnées, la demande pour la location de tels locaux, disposant d'une cuisine qui nécessiterait toutefois d'être équipée correctement, est importante dans notre Ville et cette mise à disposition trouverait certainement un écho très favorable. De plus, l'acquisition de nouvelles salles et leur location aux sociétés et à la population chaux-de-fonnière en général combleraient la demande émanant de la pétition qui a été déposée en 2003 par le Groupement des sociétés locales (GSL) et répondraient très partiellement à la motion de M. Laurent Kurth et consorts déposée le 28 avril 2003, acceptée le 24 janvier 2005, ayant pour objectif de coordonner et de compléter l'offre de salles de réunions en notre Ville.

Enfin, nous observons que le prix de CHF 850'000.— demandé pour l'acquisition de l'ensemble du domaine du Gros-Crêt est intéressant en

comparaison d'objets de dimensions et volumes similaires et va dans le sens d'une mise à disposition de services au public à des prix acceptables.

Toutefois, nous relevons en ce qui concerne les terrains agricoles, que leur acquisition devra faire l'objet de l'aval de la Commission foncière agricole, conformément à l'article 65 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR).

### **Besoins en ressource humaine :**

Dans un premier temps, le bâtiment du Gros-Crêt et les terrains constituant le domaine seront gérés par la Gérance communale, sans que cela nécessite l'apport de personnel supplémentaire. Les charges et les revenus de l'immeuble figureront au chapitre 213 sous « Bâtiments d'utilité mixte ». En revanche, les montants des fermages des prés et pâturages seront comptabilisés dans les comptes des domaines agricoles (240).

S'agissant de la conciergerie de l'immeuble, nous ferons appel de cas en cas à une entreprise de nettoyages, étant entendu que les locaux seront loués propres et devront être restitués par les locataires sans dégâts et parfaitement nettoyés. Si l'expérience démontre à futur une augmentation importante de la fréquence de location des salles, nous envisagerons de créer un poste de concierge à temps partiel, mais cette question ne se justifie pas pour l'instant.

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures qui l'a accepté par 4 oui, 1 non et 3 abstentions lors de sa séance du 24 février 2005.

Compte tenu de ce qui précède et de l'intérêt général que représente l'achat du domaine du Gros-Crêt pour la Ville de La Chaux-de-Fonds, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté suivant :

#### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Présidente:  
Claudine Stähli-Wolf

Le Chancelier:  
Sylvain Jaquenoud

Annexes : Sombaille 33, situation générale  
Sombaille 33, situation cadastrale

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Article premier.-** Un crédit de CHF 888'000.- est octroyé au Conseil communal autorisé à acquérir de la Fondation pour favoriser les loisirs du personnel de Portescap, le domaine agricole du Gros-Crêt Sombaille 33, bien-fonds 104 (futurs biens-fonds 6247 et 6248) du cadastre des Eplatures d'une surface de 247'720 m<sup>2</sup> et le bien-fonds 423 du cadastre des Planchettes d'une surface de 128'565 m<sup>2</sup>.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains concernés de toutes servitudes nécessaires et signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

**Article 3.-** Tous les frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. seront à la charge de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

**Article 4.-** La dépense sera comptabilisée au patrimoine financier et sera amortie au taux de 1% annuellement.

**Article 5.-** Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires à ces acquisitions.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

70-61

COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
COMMUNE DES PLANCHETTES



**Acquisition du domaine agricole du Gros-Crêt**

Sombaille 33, situation générale  
Bien-fonds 104 cadastre des Eplatures  
Bien-fonds 423 cadastre des Planchettes



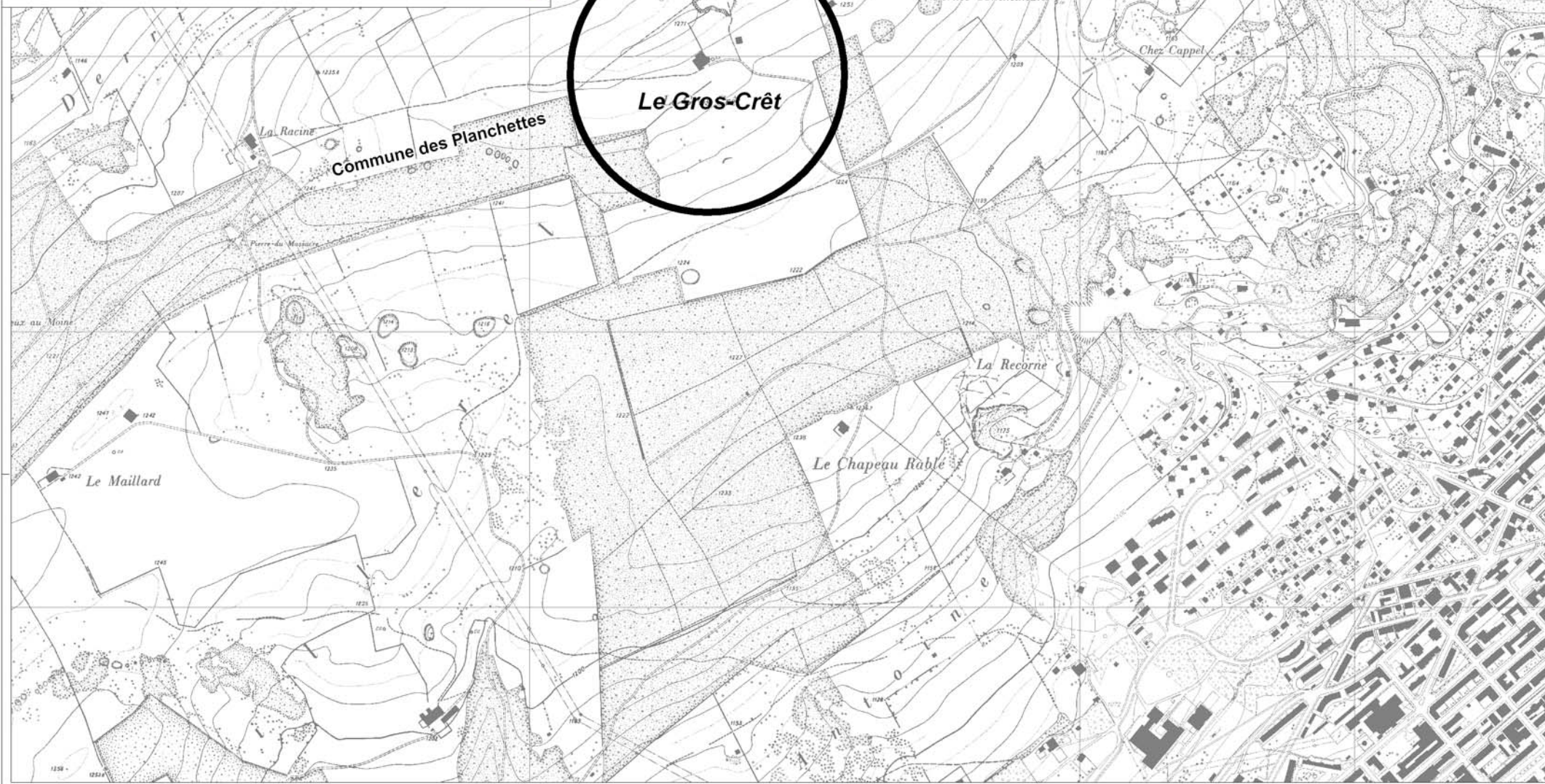
1 : 10000

Edité 11 février 2005

Domaine foncier communal / B. Schmidt Pass. Léop.-Robert 3 2300 La Chx-de-Fds tél. 032 967 64 32

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

**Annexe 1**



70-61

COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
COMMUNE DES PLANCHETTES



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Acquisition du domaine agricole du Gros-Crêt

Sombaille 33, situation cadastrale  
Bien-fonds 104 cadastre des Eplatures  
Bien-fonds 423 cadastre des Planchettes



1 : 4500

Edité le 21.12.2004

TP / Domaine foncier communal / B. Schmidt Pass. Léop.-Robert 3 2300 La Chx-de-Fds tél. 032 967 64 32

Annexe 2

