



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la vente par la Société immobilière Bloc 30 SA de la ferme "La Jailleta" - sise sur le bien-fonds 7988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds - Les Petites-Crosettes 16 à M. Hughes B. Chantraine pour le prix de CHF 355'000.00
(du 11 mai 2011)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

En date du 25 avril 2007, la Société immobilière Bloc 30 SA acquérait par voie d'enchères publiques la ferme et les terrains attenants situés aux Petites-Crosettes 16 à La Chaux-de-Fonds pour le prix de CHF 375'000.00 plus les frais, soit un total de CHF 376'158.85.

Cet ancien domaine agricole forme les biens-fonds No 7988 et 3347 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, représentant respectivement 7030 m2 et 5560 m2 qui se détaillent comme suit :

- **Bien-fonds 7988 :**

- place-jardin	140 m2
- pré-champ	6620 m2
- logement, grange écurie	<u>270 m2</u>
Total	7030 m2

- **Bien-fonds 3347 :**
- pré-champ 5560 m2

Le but de cette acquisition par la société précitée était d'agir rapidement en vue d'obtenir des terrains disponibles en zone agricole afin de permettre au Conseil communal de négocier des échanges avec d'autres terrains communaux exploités par des agriculteurs dont la Ville souhaite résilier le bail à ferme ou avec des terrains appartenant à des propriétaires privés, afin d'être en mesure de proposer à des investisseurs potentiels des terrains pour la construction de bâtiments industriels ou/et de réaliser des projets d'intérêt général pour la Ville, plus particulièrement dans le secteur des Eplatures et du Crêt-du-Loche.

Or, il est important de relever qu'à l'heure actuelle les agriculteurs préfèrent souvent une compensation par l'affermage ou l'acquisition d'autres terrains plutôt qu'une indemnité pécuniaire, ceci afin de préserver des capacités de production et de conserver leur droit aux paiements directs. Dans le cas présent, les terrains qui constituent une surface exploitable de plus de 10500 m2, sont libres de bail et entretenus, en attendant une attribution définitive, par le paysan voisin, à bien plaisir et à titre gratuit conformément à une pratique courante qui permet à la Ville d'en disposer quand elle le souhaite et sans être liée par des délais et des procédures qui enlèveraient tout intérêt à la conservation de ces terrains. Par conséquent, la Ville conservera en pleine propriété le bien-fonds agricole 3347 et une parcelle exploitable détachée du bien-fonds 7988.

La ferme « La Jailleta » et ses annexes (garages, poulailler et cabanon de jardin) sise sur le bien-fonds 7988, vacantes depuis le mois d'octobre 2007, sont dans un état très vétuste et nécessitent d'importantes rénovations, dont les coûts pourraient difficilement être rentabilisés sur le loyer, sans sortir du marché du logement actuel. La ferme est inhabitable dans son état existant. La pompe à chaleur (air-eau) est hors service et doit être remplacée. Le chauffage central n'est pas installé dans les règles de l'art, la cuisine et les locaux sanitaires du rez-de-chaussée doivent être rénovés. En 2008, la gérance communale avait demandé des devis à différentes entreprises et constitué un dossier pour la remise en état du logement uniquement, dans sa configuration actuelle. Les frais y relatifs s'élevaient à CHF 141'000.00. Aujourd'hui, la dépense représente un montant minimum de l'ordre de CHF 150'000.00.

A ce propos, il est important de relever que la ferme est classée par l'Office des monuments et sites et fait l'objet de la mention « Bâtiment classé

monuments et sites » au registre foncier. Le nouveau propriétaire devra dès lors informer ledit office préalablement à l'exécution de tous travaux sur et dans le bâtiment.

En date du 7 mai 2007, la gérance a sollicité l'autorisation de la Commission foncière agricole d'acquérir le domaine Les Petites-Croisettes 16 avec exception au principe de l'exploitation à titre personnel au sens de l'article 64 de la loi sur le droit foncier rural (LDFR). Il a clairement été exposé que l'objectif de l'acquisition de ces deux biens-fonds par la SI Bloc 30 SA était d'effectuer des échanges de terrains lors de la reprise de terres à des agriculteurs dans un but d'intérêt général pour la Ville de La Chaux-de-Fonds. Par ailleurs, les buts de la société Bloc 30 SA sont l'achat de terrains ou de droits de superficie et la construction de maisons d'habitation comme la revente de celles-ci.

Par lettre du 11 juin 2007, la Commission foncière agricole accordait l'autorisation demandée à la SI Bloc 30 SA. De plus, le 19 octobre 2009, la gérance déposait une nouvelle requête à la Commission foncière agricole en constatation de la perte de vocation agricole de la ferme et de son aire environnante, inexploitée depuis de nombreuses années et d'autorisation de morcellement du bien-fonds no 7988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. De surcroît, la surface des prés-champs est insuffisante pour en constituer un domaine agricole viable et peut ainsi être détachée en application de l'article 60 alinéa 1 lettre a LDFR. Il est donc illusoire d'envisager que le bâtiment retrouve une vocation agricole à long terme, raison pour laquelle le Conseil communal sollicite de votre part l'autorisation de le vendre avec ses annexes. Ladite Commission et le Conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire ont donné leur aval par courrier du 13 janvier 2010 ce qui nous permet de vous soumettre aujourd'hui la proposition de vendre la ferme et son aire environnante à un particulier, en l'occurrence M. Hughes B. Chantraine.

Procédure :

Le principe de vendre la ferme, ses annexes et une zone environnante a été approuvé par la Commission ad hoc (notamment constituée de membres du Conseil général) et le Conseil d'administration de la SI Bloc 30 SA, lors de leur séance du 2 novembre 2010, moyennant que la gérance fasse paraître dans la presse locale une annonce offrant ainsi la possibilité à toutes personnes intéressées d'adresser une offre d'achat à la gérance communale.

Suite à l'annonce publiée dans la presse le 2 décembre 2010, 19 personnes ont manifesté leur intérêt à l'acquisition de la ferme et de ses annexes et ont demandé à visiter les lieux. Une collaboratrice de la gérance a effectué de nombreuses visites des lieux durant les mois de décembre 2010 et janvier 2011. Le délai imparti pour remettre les offres à la gérance a été fixé au 8 février 2011. A cette date, la gérance a reçu quatre offres chiffrées dont les montants varient entre CHF 75'000.00 et CHF 355'000.00. La meilleure offre est celle présentée par M. Hughes B. Chantraine qui souhaite acquérir la ferme pour la rénover et l'habiter avec sa famille.

M. Chantraine a d'ores et déjà contacté un architecte qui a examiné un projet de rénovation de la ferme. Une proposition de détachement de la ferme et de son aire environnante a été formulée et a reçu l'accord des services concernés de la Ville et de l'intéressé. La ferme sera donc cédée avec le verger attenant à l'est et au sud de la ferme et comportant plusieurs essences fruitières (voir plan annexé).

Le bien-fonds no 3347 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (pré-champ de 5560 m²) n'est touché ni par la vente, ni par le projet de division envisagée.

Description des locaux :

La ferme a été construite en 1902 et est constituée d'une partie habitation, d'une grange, d'une écurie, de deux dépôts et de trois garages.

L'habitation est composée d'un hall d'entrée, d'une cuisine avec coin-à-manger, d'un salon avec cheminée, d'un carnotzet, d'une salle de bains et de WC séparés au rez-de-chaussée qui doivent être rénovés complètement, ainsi que d'une chambre à coucher, d'un bureau et d'une salle de douches au 1^{er} étage. Il existe également deux chambres dans la grange dont une est en rénovation et dont les travaux n'ont jamais été terminés. La partie Est regroupe l'ancienne porcherie, la fourragère et l'écurie et la grange à l'étage.

La surface habitable actuelle est de 270 m² et le volume habitable est de 743 m³. Le volume total de la ferme représente 2062 m³. A l'est de la parcelle sont érigés un cabanon de jardin et un poulailler.

Le service des ponts et chaussées de l'Etat a confirmé que la parcelle concernée ne serait pas touchée par d'éventuelles corrections de tracé sur la H18 menant de La Chaux-de-Fonds à la Cibourg.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

Le but poursuivi dans cette opération a été d'acquérir des terrains en zone agricole afin de permettre la négociation avec les propriétaires ou locataires exploitant des terrains situés dans des zones accueillant des nouveaux projets d'urbanisation. L'intérêt de la Ville réside dans la propriété des terres agricoles, mais en aucun cas dans la conservation de la ferme, aujourd'hui inoccupée et sortie du champ d'application du droit foncier rural.

L'opération a permis l'acquisition de telles terres et la cession de la ferme libère, sans compromettre l'objectif initial, des ressources financières qui pourront être plus utilement mobilisées sur d'autres opérations comparables.

Conséquences sur les finances de la société Bloc 30 SA

L'évaluation du bien immobilier faisant l'objet de la vente peut être estimée selon la méthode dite des praticiens :

1. Valeur immobilière :

Valeur assurance incendie (ECAP) montant déprécié	CHF	680'000.00
Estimation valeur terrain	CHF	<u>128'000.00</u>
	CHF	808'000.00

2. Valeur de rendement :

Loyer 650.- par mois en l'état actuel, soit par année 7'800.-, capitalisé à 7,5 %, soit	CHF	93'600.00
---	-----	-----------

3. Valeur de vente :

2 x valeur de rendement 2 x 93'600.00	CHF	187'200.00
1 x valeur immobilière	CHF	<u>808'000.00</u>
	CHF	995'200.00

Valeur de vente = divisé par 3	CHF	331'733.00
--------------------------------	-----	------------

L'ensemble des parcelles agricoles et de la ferme ayant été acquis pour un montant total de CHF 375'000.00, la vente de la seule ferme et de la surface attenante pour un montant de CHF 355'000.00 laisse à la Ville une surface agricole de l'ordre de 8000 m², acquise pour une valeur nette (après revente de la ferme) de CHF 20'000.00, soit environ CHF 2.50/m². La valeur actuelle au bilan est de CHF 318'486.35. Bloc 30 réalisera donc une plus-value équivalente aux amortissements réalisés au cours des derniers exercices.

Conséquences sur les ressources humaines

Cette transaction immobilière n'a aucune conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Cette transaction n'implique pas de collaboration avec d'autres communes.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

En vendant cette ferme, la Ville obtient ainsi l'assurance que ce bien classé « monuments et sites » sera rénové.

b) aspects sociaux

La vente de cette ferme et de ses annexes permettront à une famille de profiter des atouts d'une vie à la campagne tout en jouissant de la proximité de la Ville.

c) aspects économiques

De par cette opération, la SI Bloc 30 SA a acquis à coûts raisonnables la maîtrise de plus de 10000 m² de terrain en zone agricole, intéressants dans la perspective d'échanges futurs avec les agriculteurs ou propriétaires d'autres terres situées à des endroits plus stratégiques à La Chaux-de-Fonds.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir accorder votre autorisation à cette vente en votant l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	Le chancelier
Laurent Kurth	Thibault Castioni

Annexe : plan de situation et de division

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Société immobilière Bloc 30 SA est autorisée à vendre une surface d'environ 4'220 m² à détacher du bien-fonds no 7988 ~~et 3347~~ du cadastre de La Chaux-de-Fonds à M. Hugues B. Chantraine pour la somme de CHF 355'000.00.

Article 2.- Société immobilière Bloc 30 SA fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente et est autorisée à grever l'immeuble vendu de toutes les servitudes nécessaires à la transaction Immobilière.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits, de cadastre, de bornage etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 4.- Société immobilière Bloc 30 SA signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire
Pierre-Alain Borel Maria Belo



