



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT L'AVENIR DES CAVES DE LA VILLE

(Du 20 novembre 2023)

Madame la Présidente
Mesdames, Messieurs,

Le statut des Caves de la Ville et leur avenir au sein de l'administration communale ont donné lieu à plusieurs reprises à d'intenses discussions devant le législatif de la Ville de Neuchâtel, notamment à l'occasion des débats relatifs aux budgets ou aux comptes annuels ou suite au dépôt d'un postulat par les groupes radical et libéral en 2008 déjà.

Depuis plus de 10 ans, d'importants travaux ont été menés qui ont débouché sur de profonds changements structurels et ont permis d'améliorer la situation économique et financière des Caves de la Ville.

Cependant, les difficultés rencontrées par les Caves de la Ville pour se positionner sur un marché hautement concurrentiel ainsi que les investissements importants nécessaires à court terme amènent notre Conseil à vous présenter un nouveau modèle d'organisation.

Suite à une analyse approfondie de différents scénarios de développement possibles et des discussions avec l'ensemble des partenaires impliqués dans les activités de nos Caves, nous vous proposons au travers de ce rapport une réforme en profondeur de la gestion de nos vignes et de l'encavage de nos vins.

1. Présentation du domaine viticole et des Caves de la Ville

La commune fusionnée détient près de 16 hectares de vignes. Sur ces 16 hectares, environ 4.5 hectares sont loués à divers vigneronns et n'ont



jamais fait l'objet d'une exploitation par les Caves de la Ville. Ils ne sont ainsi pas concernés par le présent rapport et ne sont pas compris dans la dénomination historique de « domaine viticole de la Ville de Neuchâtel ».

Les près de 11.5 hectares restants constituent certainement l'un des plus beaux domaines viticoles du littoral. Il se compose de 9 parcelles réparties sur le territoire de la Ville ainsi que des communes d'Hauterive et de Milvignes (Auvernier et Colombier).

Neuf cépages différents sont cultivés sur les magnifiques coteaux de notre lac. Dans l'ordre d'importance de leur production: Pinot Noir, Chasselas, Pinot Gris, Chardonnay, Gewürztraminer, Garanoir, Mara, Galotta et Gamaret.

Mais il n'en a pas toujours été ainsi !

1.1 Le domaine viticole

Si l'on a trouvé des grains de raisin dans des fouilles de site de l'âge du bronze final, on ne peut toutefois attester l'introduction de la vigne dans notre région que quelque 1800 ans plus tard, à la période romaine du premier siècle de notre ère.

Dès le XV^e siècle, on peut constater une intensification du vignoble sur le territoire qui cerne la Ville de Neuchâtel. Et, en 1861, le territoire communal reste largement couvert de vignes, qui s'étalent alors jusqu'à la lisière actuelle de la forêt, dans la région des Fahys, des Parcs et dans celle de Maujobia – Les Valangines.

En l'absence de fonds d'archive spécifiquement consacré aux vignes de la Ville, nous devons nous satisfaire d'éléments isolés.

Ainsi, la première acquisition de vignes intervient probablement en 1539, au moment où une partie des biens des établissements religieux catholiques – qui ont été sécularisés suite à la Réforme – arrive entre les mains des Quatre Ministraux en retour de prêts consentis à Jehanne de Hochberg. En 1617, les Quatre Ministraux rachètent à la Ville de Bienne la collation de la Cure de Serrières dont des vignes.

La situation devient plus claire au XX^e siècle, grâce aux renseignements que les procès-verbaux du Conseil général contiennent. L'urbanisation du territoire communal va jouer un rôle certain dans la redéfinition des zones viticoles, qui sont repoussées dans les secteurs de Serrières et de Monruz, où vont se constituer les domaines de la Ville.

Les possibilités d'extension de la viticulture sur le territoire communal diminuant fortement en raison de l'urbanisation (la surface viticole sur le territoire de l'ancienne commune de Neuchâtel est passée de plus de 64 hectares en 1935 à moins de 13 hectares en 1990), la Ville lance dès 1957 une politique d'achat de parcelles de vignes situées sur d'autres communes. Si le but premier est de maintenir l'encavage de la Ville et conserver la viticulture, il s'agit aussi de disposer d'éventuelles monnaies d'échange avec d'autres vignes afin de, par exemple, procéder à des regroupements de parcelles facilitant l'exploitation. Ainsi, dans les années 60 quelque 25000 m² sont acquis à Auvernier. Des achats interviennent également à Colombier, au lieu-dit *A Ceylard* en 1967 pour une surface d'environ 13000 m².

La Ville de Neuchâtel a remis depuis de longues années le travail de ses vignes à tâche.

Début 2015 toutefois, le Conseil communal a lancé un appel à tâcheron ouvert à tous les viticulteurs, dans le respect des marchés publics avec un nouveau cahier des charges prévoyant notamment l'obligation d'intégrer la gestion de la biodiversité dans l'exploitation des vignes de la Ville.

Au terme de cette procédure, un nouveau contrat de tâcheronnage a été conclu avec l'association de trois viticulteurs bien connus sur le littoral, MM. Louis-Philippe Burgat, Alain Gerber et Olivier Lavanchy. Ce contrat est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2015 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'au 31 octobre 2021 et a depuis été prolongé d'année en année.

1.2 Les locaux d'encavage

Les informations concernant l'encavage sont très éparses jusqu'à 1934.

Cette situation lacunaire est probablement liée au fait que la Ville, selon toute vraisemblance, ne disposait pas de son propre encavage jusqu'au milieu des années trente.

La pratique courante à l'époque selon ce que l'on peut déduire de diverses notes ou rapports du Conseil communal consistait pour la Ville à vendre sa récolte aux enchères, en principe sous la forme de raisin, au moment des vendanges, voire ultérieurement et dans l'espoir d'en obtenir une contrepartie plus importante, sous forme de vin clair. La vinification ne se faisait alors pas dans des locaux communaux, mais était déléguée à des tiers.

De 1934 à 1942, l'encavage des vins de la Ville se fera dans les locaux de la Villa Mayor, également appelée Villa Brooklin, une partie de la famille

Mayor ayant émigré aux États-Unis avant le rachat de la propriété par la Ville en 1932 à l'Hoirie Mayor. Cette propriété était initialement destinée à l'agrandissement de l'usine à gaz située à la Maladière. Elle se situait à l'actuel emplacement du CPLN et a été détruite en 1965. Il ressort d'un procès-verbal de séance du Conseil général, que le Conseil communal avait sollicité – et obtenu le 4 avril 1939 – au titre de transformations à effectuer dans la Villa Mayor, un crédit de 27'000 francs pour l'aménagement de trois appartements, l'aménagement d'une buanderie et de bûchers en faveur des locataires, la construction d'une cage d'escalier et « la réfection de la cave de la commune ».

L'encavage a été transféré de la Villa Mayor à son emplacement actuel dans l'aile nord de l'Hôtel DuPeyrou dans la seconde moitié de l'année 1942. Il ressort en effet des procès-verbaux du Conseil communal, vol. 28, séance du 3 juillet 1942 que :

Le Conseil retient également que la direction des Forêts et Domaines se propose de transférer la cave de la Ville, actuellement logée dans une dépendance de l'ancienne Villa Mayor (à la Maladière), dans les locaux de l'aile nord de l'Hôtel DuPeyrou. La cave actuelle pourrait être louée à un particulier ou mise à la disposition du service d'extension des cultures qui manque de locaux.

Les Caves de la Ville ont fait l'objet de modernisation de leurs équipements, notamment en 1978, avec l'installation de stockage des bouteilles. Le 18 avril 1984, le Conseil communal a sollicité un crédit pour le remplacement et l'amélioration des installations de vinification. Il s'est en particulier agi du remplacement des vases en bois défectueux par des cuves métalliques et de l'achat de cinq nouveaux vases en bois, ainsi que de l'acquisition d'un groupe de mise en bouteilles.

Ces locaux sont à n'en pas douter prestigieux et présentent un charme et un cachet certains. À l'instar de la grande cave, au sous-sol, dotée d'un grand plafond voûté et dont une paroi est constituée par la roche extérieure. Dans leur état actuel, les locaux ne répondent toutefois plus aux normes de sécurité et sont peu pratiques pour une exploitation rationnelle avec une pluralité de locaux de cuvage et d'encavage, sur différents niveaux et demi-niveaux, des escaliers en pierre, étroits et rendus glissants par l'humidité. La présence de nuisibles (rats) a même été occasionnellement constatée. Il faut aujourd'hui bien admettre que ces locaux ne permettront plus la production de vins répondant aux critères d'hygiène, de qualité et de sécurité sans d'importantes transformations.

Une première évaluation par le Service du patrimoine bâti des travaux nécessaires à cet assainissement concluait en 2021 sur des coûts se situant entre 800'000 francs et un million de francs.

2. Situation actuelle des Caves et enjeux

2.1 Organisation actuelle des Caves

La situation des Caves de la Ville qui présentait régulièrement des déficits importants et un stock d'invendus en augmentation a mobilisé l'attention tant du Conseil communal que du Conseil général dès le milieu des années 2010. S'en sont suivies diverses réorganisations et restructurations pour arriver à la situation que nous connaissons aujourd'hui, à savoir :

- Un caviste, responsable de l'Office des caves à 60%
- Une gestionnaire administrative et vente à 90%
- Le travail des vignes externalisé et confié à un consortium de trois tâcherons

À noter que l'arrivée du nouveau responsable de l'Office des caves en 2016 a contribué à une amélioration, non seulement des vins, mais aussi de la situation économique des Caves et de son image à l'extérieure.

2.2 Reconversion en mode de culture Bio

Le Conseil général a accepté, le 5 septembre 2016, la motion n°318, du groupe PLR, par M. Alexandre Brodard et consorts, intitulée « Caves de la Ville : en marche vers le bio ou la biodynamie ! ».

Après plusieurs études et analyses, le Conseil communal a considéré dans son Rapport d'information (18-022), du 4 octobre 2018, en réponse à ladite motion qu'une conversion du domaine viticole communal vers un mode de culture Bio s'imposait.

Pour tenir compte des échéances des contrats de tâcheronnage en cours, cette évolution est devenue réalité dès 2021, le domaine entrant alors officiellement et dans son entier en phase de conversion, en précisant que deux tâcherons avaient déjà entamé ce processus antérieurement s'agissant de leurs exploitations propres et travaillaient déjà – pour des raisons pratiques évidentes – les vignes communales selon les mêmes principes. Cette reconversion est aujourd'hui terminée et l'entier de notre domaine est exploité en Bio à notre entière satisfaction même s'il est à noter que ce mode de culture coûte plus cher à nos tâcherons et donc à

la Ville. Cependant, le label Bio pourra être valorisé dans le cadre de la promotion des vins et de leur image.

2.3 Situation financière et investissements à venir

Le tableau ci-dessous présente le résultat de l'Office des caves depuis 2015 (résultat net + = déficit / résultat net - = bénéfice) :

	Comptes 2015	Comptes 2016	Comptes 2017	Comptes 2018	Comptes 2019
Charges	819'602	750'647	807'905	768'091	728'808
Revenus	-889'969	-794'848	-723'073	-367'949	-729'274
Net	-70'367	-44'201	84'832	400'142	-466
	Comptes 2020	Comptes 2021	Comptes 2022	Budget 2023	Budget 2024
Charges	729'470	659'663	739'524	741'100	778'000
Revenus	-437'012	-476'524	-774'825	-682'600	-682'600
Net	292'458	183'139	-35'301	58'500	95'400

Sur les années en revue, divers facteurs ont fortement influencé l'activité des Caves, à l'image de l'assainissement du stock de vin (2018), de la Covid-19 (2019, 2020, 2021) ou du remboursement de l'assurance grêle (2022).

Selon nos analyses plus fines et en ne prenant pas en compte les événements particuliers (grêle, surévaluation de stock, Covid...), on constate que les Caves de la Ville présentent généralement un déficit d'exploitation.

D'ailleurs, à ce jour et à notre connaissance, les encavages publics en Suisse ne sont commercialement pas viables dans la durée et bon nombre d'entre eux ont également subi des réorganisations, voire des fermetures.

Ce constat s'explique par la situation ambiguë d'un tel établissement sur un marché hyperconcurrentiel. Si l'encavage public exerce une politique « agressive » et une promotion très active, notamment sur les autres territoires viticoles communaux, c'est la profession qui lui fait le reproche de pratiques déloyales financées par l'argent des contribuables. Et si le domaine s'en tient à une politique « classique » et ne fait qu'une promotion réduite sur son territoire et faute de moyens promotionnels, l'exploitation perd de sa rentabilité économique. De plus, sachant que plus d'une bouteille sur deux en Suisse se vend en supermarché, il est extrêmement difficile aujourd'hui pour des caves publiques de ne pas figurer sur les étales de ces derniers.

Au niveau de son bilan, les Caves de la Ville présentent les actifs suivants (31.12.2022) :

- Capital-plant¹ : 281'585 francs (patrimoine administratif)
- Vignes (terrains) : 155'221 francs (patrimoine administratif)
- Encavage/bouteilles, matières premières... : 11'000 francs (patrimoine financier)
- Encavage/stock de vin : 567'500 francs (patrimoine financier)

Aujourd'hui, afin que l'exploitation du domaine viticole de la Ville puisse perdurer et assurer une qualité et un rendement adéquat, des dépenses de renouvellement en matière de capital-plant sont nécessaires, à hauteur d'environ 280'000 francs sur trois ans.

De plus, un assainissement et une mise aux normes du bâtiment des Caves sont nécessaires à très court terme. L'investissement pour retrouver un outil de travail adéquat avait été estimé en 2021 entre 800'000 francs et un million de francs.

Face à ces déficits récurrents, aux investissements importants à consentir à court terme, mais aussi aux difficultés rencontrées par les Caves de la Ville pour fonctionner dans le cadre peu flexible de l'administration, le Conseil communal a étudié différents scénarios qui vous sont présentés dans le chapitre suivant.

3. Variantes étudiées

3.1 Statu quo

Cette variante impliquerait le renouvellement pour 6 ans de la convention de tâcheronnage. L'Office des caves maintiendrait l'encavage de la totalité du raisin issu des près de 11.5 hectares du domaine viticole de la Ville.

La Ville continuerait ainsi à assumer les charges d'un modèle déficitaire, tout en devant réaliser des investissements dépassant le million de francs dans les années à venir pour l'assainissement du bâtiment et le renouvellement du capital-plant. De plus, les difficultés inhérentes au maintien d'un encavage public perdureraient. À ce titre, on peut notamment mentionner, par exemple, la rigidité des horaires de travail des collaborateurs-trices, les contraintes liées aux procédures administratives

¹ Valeur des vignes plantées sur nos parcelles

et financières, ainsi que les lourdeurs du processus décisionnel, sans parler de l'arrivée à la retraite dans 4 ans de son responsable.

Malgré les efforts déployés au cours des années écoulées, force est de constater qu'un équilibre financier d'exploitation n'a pas été atteint. L'utilisation de deniers publics pour maintenir une activité d'encavage déficitaire est difficilement justifiable aux yeux du Conseil communal, cette tâche n'étant ni obligatoire ni régaliennne et les prestations délivrées ne répondant pas à un intérêt général spécifique. C'est pourquoi cette variante a été écartée.

3.2 Autonomisation de l'entité des Caves avec garantie de déficit

Dans cette variante, il s'agirait d'autonomiser l'entité des Caves au travers de la création d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée, détenue entièrement par la Ville. L'organisation de la nouvelle société répondrait aux exigences du Code des obligations, avec un conseil d'administration chargé de nommer une direction pour les Caves. L'entier du personnel, ainsi que les actifs, seraient transférés à la nouvelle entité.

Cette variante permettrait aux Caves de se libérer des contraintes administratives et de chercher un nouveau positionnement sur le marché. En revanche, elle ne résoudrait pas les problématiques financières existantes aujourd'hui : la Ville assumerait toujours les déficits et devrait directement ou indirectement consentir aux investissements nécessaires pour renouveler le capital-plant et assainir les bâtiments pour plus d'un million. De plus, un prêt de départ de 200'000 francs à la nouvelle société serait nécessaire afin de couvrir ses besoins en liquidités. Les frais de constitution de la société peuvent eux être estimés à quelque 7'000 francs et la prise en charge de l'indemnité de sortie due à l'institution de la caisse de pension de l'ordre de 40'000 francs.

Il est également à relever que les sociétés autonomisées dans lesquelles la commune est représentée et doit assumer des responsabilités génèrent des risques financiers et de gestion, comme cela a été relevé à plusieurs reprises par le Conseil général de la Ville de Neuchâtel.

En résumé, cette variante ne permet pas de résoudre les difficultés financières observées dans la situation actuelle tout en induisant des complications et des risques supplémentaires. Le Conseil communal l'a donc également écartée.

3.3 Fermeture de l'encavage et maintien de la marque « Caves de la Ville »

Dans cette variante, la Ville mettrait un terme aux activités d'encavage des Caves tout en demeurant propriétaire des vignes. Les vignes seraient remises en fermage à des tâcherons, dont un ou plusieurs se chargeraient de la confection du vin à façon qui serait livré à la Ville en fonction de ses besoins.

En effet, malgré la fermeture de l'encavage, le maintien de la marque et des bouteilles estampillées « Caves de la Ville » est considéré comme nécessaire par le Conseil communal, notamment pour le vin servi utilisé dans le cadre de réceptions officielles et pour le vin d'honneur offerts par la Ville lors de certains évènements. Il s'agit à la fois d'une question d'image de la Ville et de fidélité à l'histoire des Caves et à notre patrimoine.

Il est aussi à noter qu'à l'heure actuelle, les Caves de la Ville comptent une clientèle privée fidèle de restaurateurs et de particuliers. Les partenariats avec divers évènements (Festi'neuch, Fête des Vendanges, etc.) participent également aux ventes réalisées par les Caves et à l'image de la Ville.

Dans l'optique d'une fermeture de l'encavage avec un maintien de la marque des Caves, deux sous-variantes ont été étudiées selon qu'une clientèle privée en plus des réceptions officielles et du vin d'honneur soit souhaitée.

3.3.1 Fermeture du point de vente

Dans cette sous-variante, les vins estampillés « Caves de la Ville » ne seraient servis que dans le cadre des réceptions officielles et de l'octroi du vin d'honneur. Les bouteilles seraient achetées à l'un des vignerons choisis pour louer ou cultiver nos vignes.

Dès lors, le lieu de vente serait fermé. Les contrats de travail du caviste et de la gestionnaire administrative seraient résiliés. De plus, une nouvelle affectation pour le bâtiment des Caves de la Ville devrait être trouvée.

Pour notre Autorité, il serait regrettable de perdre la clientèle privée qui a été développée grâce aux efforts réalisés depuis plusieurs années. De plus, les partenariats et les participations à diverses manifestations dont notamment Festi'neuch, la Fête des Vendanges et les caves ouvertes cantonales mettent en valeur les liens entre la Ville et son patrimoine viticole. Enfin, la nouvelle organisation choisie pour l'avenir des Caves de

la Ville doit, dans la mesure du possible, permettre de préserver les emplois existants.

3.3.2 Maintien du point de vente

Dans cette sous-variante, un point de vente avec un EPT est conservé dans le bâtiment actuel des Caves de la Ville. La clientèle privée est maintenue, voire même développée, ainsi que la participation à différents évènements et manifestations.

Les bouteilles nécessaires pour les réceptions et vins d'honneur ainsi que la demande de la clientèle privée, des restaurants et des partenariats lors de manifestations, sont achetées directement à l'un des vignerons choisis pour louer et cultiver nos vignes.

Après discussion avec l'ensemble des partenaires, notre Autorité est arrivée à la conclusion qu'il s'agit de l'option la plus opportune pour la réorganisation des Caves de la Ville. Elle permet de maintenir la marque des Caves, d'optimiser son fonctionnement, d'éviter une part importante des investissements à réaliser durant les années à venir tout en équilibrant son résultat financier (voir chapitre 6.2) et d'assurer un emploi aux collaborateurs-trices concerné-e-s (voir chapitre 6.3).

4. Implications de la variante retenue

4.1 Fin de la convention de tâcheronnage et mise en location

La convention avec les tâcherons actuels doit être dénoncée en vue des vendanges 2024. L'ensemble des surfaces viticoles seront ensuite mises en location auprès de nos actuels tâcherons selon discussions avec ces derniers et intérêt confirmé par écrit.

La priorité donnée aux tâcherons actuels pour la location des vignes se justifie à la fois par le travail accompli durant ces dernières années, la reconversion en Bio et les investissements consentis et la proximité de leurs vignes avec les différentes parcelles propriété de la Ville. Un appel d'offres n'est pas nécessaire pour cette mise en location par un bail à ferme.

4.2 Conditions de fermage (location des vignes)

Les conditions de fermage se baseront sur « les fermages indicatifs » fixés par arrêté du Conseil d'État (qui ne sont en rien « indicatifs », mais bien

contraignants). Les conditions de location de notre domaine (terrain nu), vu sa qualité (situation, exposition, pente, etc.) sont évaluées dans la fourchette tarifaire haute du Canton.

Rapportées à la surface de notre domaine, ces locations représenteraient une recette nouvelle d'environ 30'000 francs par an. Cette évaluation a été confirmée par l'Office cantonal de la viticulture et de l'agroécologie et acceptée par les futurs locataires. Un contrat de baux à ferme sera élaboré en cas de vote positif par votre Autorité.

Du point de vue comptable, les vignes louées à des tiers pour l'exploitation devront également être transférées du patrimoine administratif au patrimoine financier, car elles ne pourront plus être considérées comme « affectées à une tâche publique ».

4.3 Vente du capital-plant

Si la propriété des terrains viticoles est un enjeu important et qu'il n'est pas question pour la Ville de mettre en vente ses parcelles, il n'en va pas de même pour le capital-plant. La meilleure option pour la Ville est de le vendre à sa valeur expertisée aux locataires des vignes, afin de ne plus être financièrement responsable des investissements pour son renouvellement, chiffrés à 280'000 francs à court terme. À l'échéance du contrat de bail, il appartiendra aux vignerons locataires sortants de négocier la reprise du capital-plant par les repreneurs. Cette manière de faire a été discutée avec les tâcherons actuels qui la soutiennent et est recommandée par l'Office cantonal de la viticulture et l'agroécologie.

Le capital-plant de nos vignes a fait l'objet d'une expertise au mois de janvier 2022 par l'Office cantonal de la viticulture et de l'agroécologie. La valeur projetée pour 2024 a été estimée à 276'714 francs.

Du point de vue comptable, le transfert du capital-plant au patrimoine financier sera nécessaire pour procéder à la vente, car il fait pour l'heure partie du patrimoine administratif qui est inaliénable.

4.4 Achat de bouteilles

L'option de principe retenue d'une fermeture de l'encavage implique que nous confions l'élaboration de nos vins à un encavage tiers. Le choix d'ouvrir l'appel d'offres pour la vinification du vin que la Ville rachètera pour ses besoins aux seuls futurs locataires de nos vignes permettra d'assurer la qualité de « la vigne à la cave » et facilitera le travail. Des contacts ont également été pris avec d'autres caves de notre territoire communal intéressées par une collaboration. Mais au vu de la complexité logistique

de livrer du raisin cultivé par 3 locataires dans différents encavages, nous n'avons pas retenu cet autre mode de collaboration.

Parmi ces derniers, seul Lavanchy Vins a proposé une offre pour cette prestation. Le montant d'achat pour la Ville des bouteilles nécessaires est estimé à 370'000 francs en se basant sur les volumes de vente de 2022. L'offre a également été validée par une expertise neutre confiée à Agridea. Toutefois, ce coût total d'achat pourra varier en fonction du volume des ventes et de l'évolution des prix. C'est pourquoi le projet d'arrêté prévoit un montant estimatif., processus validé par nos Services juridiques et financiers communaux.

Confier la vinification du vin des Caves de la Ville à Lavanchy Vins assure une continuité par rapport à la situation actuelle, permet à notre responsable d'office de retrouver le travail perdu en Ville de Neuchâtel dans son propre encavage et pérenniser une qualité des vins retrouvée.

4.5 Maintien d'un lieu de vente et de promotion

Un lieu de vente avec un EPT de gestionnaire administrative sera maintenu dans les locaux actuels des Caves ainsi qu'un espace de stockage déjà existant. Des investissements légers seront effectués pour le réaménagement et le développement du local de ventes et de dégustation. La gestionnaire administrative sera chargée du lien avec la clientèle ainsi que de la promotion des vins lors de manifestations.

Pour garantir la qualité du vin acheté, valider son prix d'achat chaque année et définir la stratégie de vente, nous proposons la création d'une commission consultative du Conseil communal composée d'expert-e-s qui se réunira deux fois par année.

4.6 Compétences décisionnelles

Conditions de fermage (baux à ferme)

Comme spécifié au chapitre 4.3, les vignes louées à des tiers pour l'exploitation doivent être transférées du patrimoine administratif au patrimoine financier.

L'art. 72 al. 2 lettre i de la LFinEC confère à l'exécutif la responsabilité « du transfert dans le patrimoine financier des biens du patrimoine administratif qui ont perdu leur utilité, après consultation de la Commission des finances ». Cette disposition est reprise par l'art. 20 du Règlement communal sur les finances (RCF), qui confirme que « Le Conseil communal est compétent en matière de transfert des biens du patrimoine

administratif au patrimoine financier qui ont perdu de leur utilité, après consultation de la Commission financière ».

La valeur du terrain des vignes devant être transférée du patrimoine administratif au patrimoine financier s'élève aux comptes 2022 à 155'221 francs.

Par conséquent, la Commission des finances sera consultée en date du 14 décembre sur ce rapport.

Un contrat de bail à ferme pour la location des vignes sera ensuite élaboré pour chacun des vigneron.

Vente du capital-plant

La vente du capital-plant aux fermiers reprenant l'exploitation des surfaces concernées à sa valeur résiduelle, soit 276'714 francs selon la valeur estimée en 2024, nécessite tout d'abord son transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier. Cette opération doit s'effectuer selon les règles exprimées ci-dessus pour le terrain des vignes mises en location.

Le transfert ayant été effectué, l'art. 72 de la LFinEC confère ensuite à l'exécutif la responsabilité de la vente de biens du patrimoine financier, sous réserve de la consultation d'une commission compétente du législatif si la vente dépasse le seuil de ses compétences financières de l'exécutif, ce qui n'est pas le cas au vu du montant estimé ci-dessus.

Toutefois, la Commission des finances sera de toute manière consultée le 14 décembre sur ce rapport tout comme la Commission du DTETPB le 29 novembre.

Achat de bouteilles

L'achat de bouteilles selon le modèle décrit au chapitre 4.4 nécessite la conclusion d'un contrat avec Lavanchy vins. Le volume de bouteilles et son prix d'achat seront définis d'année en année avec la commission consultative du Conseil communal, avec un volume minimum fixé dans le contrat. Sur la base des chiffres 2022 validés par l'expertise Agridea, le montant d'achat par la Ville s'élèverait à environ 370'000 francs par an. Le contrat sera conclu pour une durée de quinze ans comme le prévoit l'Office de la viticulture et de l'agroécologie, renouvelable ensuite de six ans en six ans.

Cette dépense même compensée par les futures ventes des Caves de la Ville constitue un engagement qui dépasse les compétences du Conseil

communal et doit donc faire l'objet du présent arrêté qui vous est présenté dans ce rapport.

5. Consultations

Les partenaires des Caves de la Ville ont été largement consultés. L'Office cantonal de la viticulture et de l'agroécologie a également été associé aux réflexions. Un mandat d'expertise neutre pour valider le prix de rachat du vin a été confié à Agridea.

De plus, les employé-e-s actuel-l-e-s des Caves de la Ville adhèrent à cette démarche même si elle engendrera des changements importants qu'il faudra accompagner.

Ce rapport sera soumis à la Commission des finances le 14 décembre et à la Commission du DTETPB le 29 novembre.

6. Impacts du rapport

6.1 Impact sur l'environnement

Ce rapport n'a pas d'impact direct sur l'environnement. Les vignes concernées sont aujourd'hui déjà exploitées en Bio et cela sera toujours le cas avec la nouvelle organisation et les futurs locataires. On peut néanmoins mentionner qu'avec le modèle retenu, la vendange ne sera plus livrée dans les locaux sur le site du Palais du Peyrou, ce qui permettra d'apaiser le trafic motorisé et de mieux sécuriser cette zone.

6.2 Impact sur les finances

L'option proposée dans ce rapport pour l'avenir des Caves de la Ville permet d'éviter que les deniers publics ne soient mis à contribution pour absorber les déficits de cette entité et de procéder à court terme à des investissements de plus d'un million de francs pour renouveler le capital-plant et assainir les locaux de production.

La situation financière de l'entité des Caves de la Ville après réorganisation a été estimée de la manière suivante sur la base des chiffres de ventes 2022 :

Récapitulatif financier de la nouvelle organisation des Caves de la Ville	Prix CHF
Location vignes	30'000.-
Chiffre d'affaires visites de caves	10'000.-
Chiffre d'affaires vente de vin	525'000.-
Total Produits	565'000.-
Coût de rachat bouteilles	370'000.-
Budget d'exploitation (vente, stockage, bâtiment)	87'000.-
Salaires	100'000.-
Total Charges	557'000.-
Résultat	8'000.-

6.3 Impact sur le personnel communal

Le caviste responsable de l'Office des caves ne sera plus employé de la Ville (suppression de poste). La variante retenue lui permet néanmoins de poursuivre la vinification des vins des Caves de la Ville dans le cadre du contrat de rachat des bouteilles dans son propre encavage et ainsi maintenir son activité.

La personne en charge de la gestion administrative et des ventes conservera son poste avec un cahier des charges, axé principalement sur la promotion, la vente et l'administration.

7. Conclusion

Les propositions contenues dans ce rapport visent à transformer en profondeur le fonctionnement et la gestion de nos Caves communales après plus de trois quarts de siècles d'existence dans leurs locaux DuPeyrou.

La variante retenue, à savoir la fermeture de l'encavage avec le maintien d'un point de vente et d'une clientèle privée, s'inscrit dans le processus de réforme et de modernisation de l'administration tout en préservant l'identité et la visibilité de la marque des Caves de la Ville.

À l'heure où un encavage public est commercialement difficilement viable en Suisse au vu de son modèle de vente restreint, cette solution permet d'éviter de grever les finances de la Ville par les investissements conséquents nécessaires à la poursuite de l'activité des Caves selon le modèle actuel qui se révèle déficitaire.

La solution proposée rend surtout possible le maintien de la marque des Caves de la Ville, assure une continuité avec les vigneronns actuels et le passage au Bio effectué par ces derniers, et permet de trouver une solution avec les collaborateurs-trices de l'Office.

Au vu de ce qui précède, notre Conseil vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 20 novembre 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président

Le chancelier,

Mauro Moruzzi

Daniel Veuve

Projet I

ARRETE CONCERNANT L'ACHAT DE VIN PAR LES CAVES DE LA VILLE

(Du 15 janvier 2024)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal

arrête:

Article premier

¹ Un crédit annuel de l'ordre de 370'000 francs (base 2022) est accordé au Conseil communal pour l'achat de bouteilles par les Caves de la Ville afin de répondre à la demande la clientèle privée et aux besoins internes (vin d'honneur et évènements officiels) pour une durée de 15 ans.

² Le montant de ce crédit sera déterminé annuellement en fonction des besoins et de l'évolution des prix.

Art. 2

Ces frais seront pris en charge par le compte de résultats des Caves de la Ville (entité 122.00).

Art. 3

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.