



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général en réponse au postulat 181 concernant la conversion des domaines de la Ville de Neuchâtel à l'agriculture et à la viticulture biologiques

(Du 23 septembre 2020)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport complète et achève les travaux de la Commission spéciale «Domaines agricoles et viticoles bio» nommée par votre Autorité. Suite à l'adoption du postulat n°181 (cf. p. 2) concernant la conversion des domaines en propriété de la Ville à l'agriculture biologique, puis le dépôt d'une proposition d'Arrêté poursuivant le même but, la Commission a entrepris un travail de synthèse. Celui-ci a débouché sur l'adoption par votre Autorité de l'«Arrêté concernant la forme d'exploitation des domaines et des parcelles viticoles et agricoles en propriété de la Ville de Neuchâtel» (Annexe 1), lors de sa séance du 17 juin 2019.

En parallèle au développement du projet de la Ville de Neuchâtel, une motion cantonale visant aussi la conversion des domaines en propriété de l'État a été adoptée par le Grand Conseil¹. Dès lors, la Direction de l'environnement et son Service des domaines ont activement collaboré avec le Département du développement territorial et de l'environnement et son Service de l'agriculture (SAGR). La Ville et l'État ont décidé d'entreprendre des démarches cohérentes, particulièrement pour les agricultrices et agriculteurs dont les activités se déroulent sur les terrains des deux propriétaires. Les mesures présentées dans le cadre du présent

¹ Motion cantonale n°18.206 du 05.11.2018 «Après la ville, le canton: pour une viticulture et une agriculture bio».

rapport sont donc adaptées au cas par cas. Elles répondent au postulat 181 du groupe PS adopté à l'unanimité par votre Autorité:

«Le Conseil communal est prié d'étudier les voies et moyens permettant d'instaurer une exploitation des domaines de la Ville qui respecte les principes de l'agriculture biologique, que ce soit notamment au travers de baux à ferme favorisant les agriculteurs s'engageant en ce sens, ou en proposant des mesures de soutien et d'encouragement à la conversion vers l'agriculture biologique. Ce faisant, le Conseil communal est invité à étudier la manière d'encourager et de promouvoir les projets de développement novateurs ou alternatifs en matière d'agro-écologie et de permaculture dans le cadre de l'exploitation des domaines de la Ville, et visant à une distribution locale des produits agricoles qui en résulteront. En poursuivant ainsi l'objectif d'une production et d'une consommation locale, qui permette de faire vivre dignement les producteurs, respecte l'environnement en préservant la biodiversité, la qualité des sols et des eaux, tout en garantissant une alimentation saine et moins dépendante de l'extérieur, la Ville agit en respect de ses engagements en matière de développement durable.»

1. Contexte

1.1. Historique

La majorité des propriétés forestières et agricoles que possède la Ville de Neuchâtel lui ont été léguées dès le 16^e siècle par de grandes familles, tel que le domaine des Joux (légué à la Ville par Louis d'Orléans en 1512). Le but de ces legs était d'assurer l'approvisionnement de la population en bois de construction et de chauffage, en nourriture (pour les animaux et les humains) et surtout en eau potable². Ces produits ont longtemps permis de satisfaire une partie des besoins immédiats de la population de la région, tout en constituant une source de revenu pour la Ville.

En plus de leur valeur patrimoniale parfois inestimable, les domaines de la Ville de Neuchâtel préservent des richesses naturelles protégées,

² L'approvisionnement en eau en quantité et surtout en qualité suffisantes est prioritaire pour la Ville. En 1883, une épidémie de typhus, due à la présence de germes fécaux dans l'eau du Seyon, fit treize morts en ville de Neuchâtel. Aussi, l'achat du massif forestier de Champ-du-Moulin permit-il d'avoir accès à des sources d'eau potable généreuses et de très bonne qualité. C'est encore cette eau que la population de la ville de Neuchâtel consomme en majorité. Cf. JELMINI J.-P. (2010). «Champ-du-Moulin» in *Neuchâtel 1011-2011*, Hauterive: Attinger.

comme les pâturages boisés. La plupart des domaines comportent non seulement des espaces de nature, mais encore des lieux de vie habités et même touristiques – parfois à l'année, parfois de manière saisonnière.

Grâce à la générosité et à la prévoyance des générations passées, la Ville de Neuchâtel est aujourd'hui propriétaire de 1'948 hectares de terres. Ces propriétés sont couvertes de forêts sur 1'571 hectares (81%), de terrain agricole sur 366 hectares (19%) et de vigne sur environ 12 ha (<1%).

Propriétés de la Ville de Neuchâtel

(surfaces en hectares, sur la commune et au-delà)

■ forêts ■ terrain agricole ■ vignes



1.2. Pratique biologique sur le territoire communal

Le Service des parcs et promenades a renoncé aux produits phytosanitaires de synthèse depuis 2015; ces produits sont remplacés par des moyens biologiques lorsque la situation l'exige, ainsi que par des pratiques culturales raisonnées. Les engrais de synthèse ont eux aussi disparu pour être remplacés par des engrais organiques. De plus, le service est en «zéro herbicide» depuis 2006. Quant à l'établissement horticole, la lutte biologique y est pratiquée depuis 1996 et le label de production intégrée (PI) est obtenu en 2001.

Aujourd'hui, le Service a entrepris les démarches pour obtenir une labellisation "Bio Suisse / Le Bourgeon" et œuvre en ce sens. Si les aménagements paysagers et des terrains de sport sont entretenus biologiquement depuis 5 ans, la production de plantes, au sein de l'établissement horticole de la Ville, reste le point délicat pour la conversion complète en culture biologique. Les traitements biologiques, allant de pair avec la lutte biologique, sont privilégiés aux quelques traitements avec des produits de synthèse, qui sont réduits au strict minimum. L'infrastructure de l'établissement horticole de Cernier, qui date de bientôt

25 ans, a besoin de quelques adaptations pour l'utilisation totale d'engrais organiques par exemple. Dans ce cadre, différents aspects font l'objet de tests, afin de parvenir à la labellisation. Par exemple, des terreaux bio et sans tourbe sont expérimentés pour la culture des végétaux. À ce sujet et pour ce qui concerne les pratiques culturales dans les parcs de la Ville, la tourbe n'est plus utilisée depuis près de 15 ans.

Intégré au groupe de coordination «Nature en ville», le Service apporte son expertise et sensibilise la population aux pratiques biologiques au travers de différentes actions et événements³. En outre, il fournit des semences et plantons biologiques depuis 2011 aux écoles de la ville, afin de pratiquer le jardinage dans les cours d'écoles. Il œuvre pour préserver et valoriser la biodiversité dans le tissu urbain par des pratiques douces d'entretien des espaces paysagers et des aménagements favorisant la flore indigène et la faune qui y est associée. Il préserve de même le patrimoine arboré qui contribue au maintien de la diversité et à celui d'un climat agréable en ville.

Pour résumer, le Service des parcs et promenades entretient de manière biologique plus de 2000m² de massifs, 15'000m² de gazon, 20'000m² de prairies, 41'000m² de terrains de sport et environ 4'000 arbres. Les cultures des plantes à massifs se fait en production intégrée depuis 20 ans et vise une labellisation "Bio". Retenons encore que Neuchâtel semble être la seule commune suisse romande à entretenir de manière naturelle ses terrains de sport, qui, comme la culture de plantes, nécessite des soins bien particuliers, pour répondre aux sollicitations de ces surfaces et exigences des utilisateur-trices.

1.3. Pratique biologique sur le domaine forestier

Le domaine forestier historique de la Ville de Neuchâtel comprend les surfaces sur le territoire communal: il s'agit du massif de Chaumont, issu des propriétés de la Bourgeoisie de Neuchâtel, auquel se sont joint celui de Pré-Louiset, légué par Edmond de Pury et celui du domaine de Jeanjaquet. Depuis l'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur les forêts de 1902, l'utilisation de "substances dangereuses pour l'environnement" est interdite en forêt. Actuellement, la loi fédérale sur les forêts (LFo, art. 18) de 1991 et la loi cantonale sur les forêts (LCFo, art. 26) de 1996 prohibe l'utilisation de substances dangereuses. Sont

³ Cf. Rapport n°17-006 du Conseil communal au Conseil général concernant la politique en faveur de la biodiversité, le programme «Nature en ville» et la Commission nature et paysage, du 24 mai 2017.

considérées comme substances dangereuses pour l'environnement tout pesticide et tout engrais.

En plus de ces exigences légales, la Ville prend des mesures supplémentaires afin que la gestion forestière soit inscrite dans les principes de la durabilité. Depuis 2001, la gestion forestière de la Ville est certifiée. Les labels obtenus sont le FSC (Forest Stewardship Council, label international) et le PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes, label européen). Ces deux labels certifient la bonne gestion des forêts. Par ailleurs, les bois provenant des forêts de la Ville ont le certificat de provenance COBS (Certificat d'Origine Bois Suisse).

Ces labels garantissent que le bois est produit dans le respect de l'écosystème forestier et permettent aux consommateurs de privilégier les produits répondant à leurs exigences. Les produits labellisés bénéficient d'un marketing promouvant ces bois par rapport à d'autres produits standards. Il s'agit également d'utiliser les bois locaux dans les constructions réalisées chez nous: le bois est un excellent matériau pour la construction d'immeubles et se prête aussi à la construction de ponts et de passerelles, de parois antibruit, ou encore d'éléments d'aménagement urbain.

2. Programme de conversion des domaines viticoles

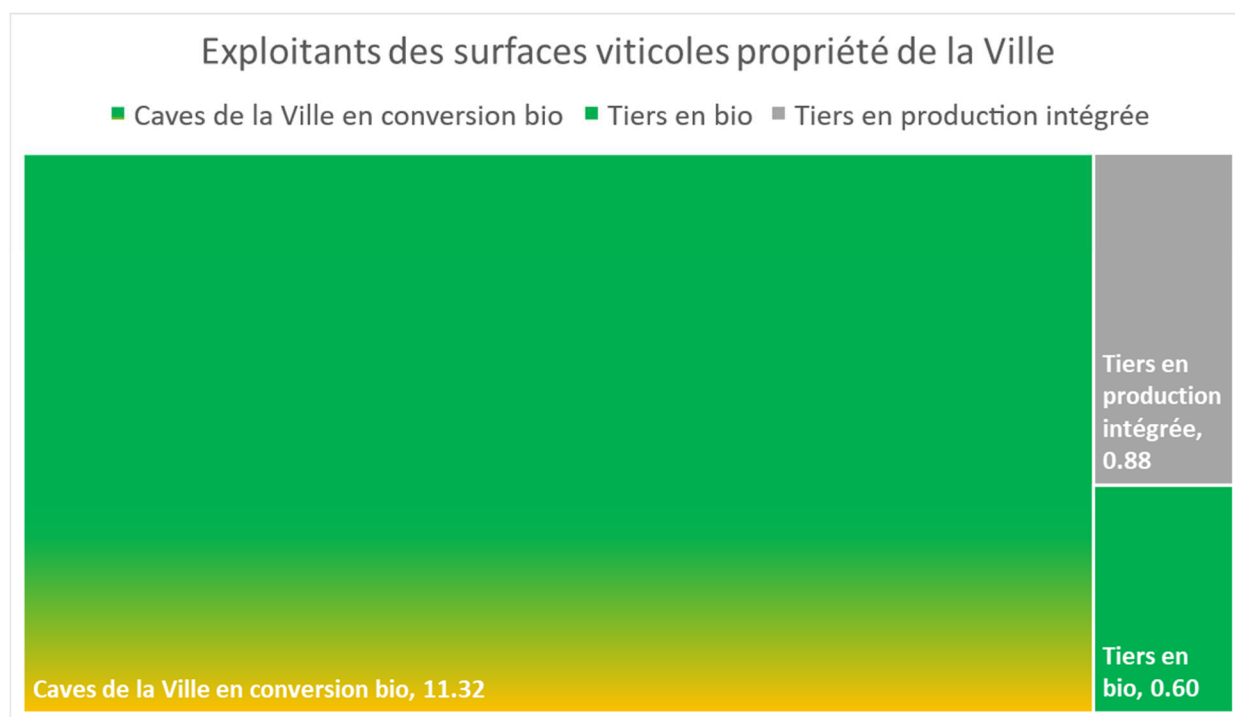
Le vignoble neuchâtelois peut se targuer de disposer d'une longueur d'avance en matière d'exploitation en mode biologique, voire biodynamique. En effet, selon le rapport sur l'année viticole 2017 publié par la Station viticole cantonale, 25% du vignoble neuchâtelois avait d'ores et déjà opéré sa transition en 2018, alors que la moyenne nationale se situait aux environs de 5%. Avec les conversions en cours, la surface exploitée en mode de culture biologique (bio-organique et bio-dynamique) dans le canton de Neuchâtel est en progression.

Dès le 1^{er} novembre 2021, la totalité du domaine viticole exploité par les Caves de la Ville, soit une surface de 11,32 hectares, sera exploitée en viticulture biologique⁴. L'association qui est en charge du tâcheronnage est d'ailleurs composée de 3 viticulteurs possédant leurs propres

⁴ Le détail du processus de conversion des domaines viticoles de la Ville de Neuchâtel est donné dans le rapport n°18-022 du 4 octobre 2018 en réponse à la motion n°318 du groupe PLR intitulée «Caves de la Ville: en marche vers le bio ou la biodynamie». Le détail des parcelles exploitées par les Caves se distribue comme suit : Auvernier, 5'999 m² ; Colombier 32'740 m² ; Hauterive 20'315 m² ; Neuchâtel 54'150 m² (Total: 113'204 m²).

domaines, dont le 1^{er} qui est déjà en bio, le second qui sera en 2^e année de conversion au 01.01.2021 et le troisième qui sera en 1^{ère} année de conversion au 01.01.2021. Le vin des Caves de la Ville pourra obtenir sa certification biologique après deux ans depuis la conversion, c'est-à-dire en 2023.

La Ville loue également à des tiers quelques surfaces viticoles (1.48 hectare); deux locataires sont déjà convertis à la viticulture biologique pour l'un et en cours de reconversion pour l'autre. Les trois autres locataires exploitant 0.88 hectares de vigne en pratique traditionnelle (production intégrée) sont informés de la volonté de convertir toutes les propriétés privées communales. Le bail d'une des parcelles de ces vignes sera résilié pour sa prochaine échéance au 01.11.2025 et louée à un exploitant déjà converti.



3. Programme de conversion des domaines agricoles

3.1. Cadre légal

En matière d'aménagement du territoire, d'agriculture et de protection de la forêt, c'est la Confédération qui détient aujourd'hui les plus larges compétences. Pour ces trois domaines légaux, les cantons sont chargés d'appliquer la législation fédérale et d'adopter une législation cantonale répondant à leurs contextes spécifiques.

La marge de manœuvre des communes concernant la pratique viticole et agricole sur leurs terrains en propriété privée est restreinte, mais pas inexistante. En tant que propriétaire terrienne, une commune peut en effet poser des conditions d'entretien de ses terres dans le cadre de leur bail. C'est au moyen de cet instrument contractuel que votre Autorité a convenu d'entreprendre la conversion de l'exploitation de ses terrains aux pratiques biologiques, en intégrant ces principes au contrat de bail à ferme (cf. Arrêté adopté, annexe 1).

Le bail à ferme est une affaire de confiance réciproque. La loi et les contrats ne peuvent jamais régler toutes les questions, étant donné que les conditions dans l'agriculture varient autant que varient les caractères des parties prenantes au contrat. Pour assurer de bons rapports à long terme, les deux parties doivent faire preuve de générosité et de tolérance. Un bail de longue durée exige d'emblée un climat de confiance qui doit être entretenu durant toute sa durée; les deux parties s'informent au plus vite lorsqu'elles envisagent des modifications.

Le bail à ferme agricole pour domaine entier concerne les exploitations agricoles. Le bailleur doit soumettre ledit contrat pour approbation du fermage à l'autorité cantonale compétente dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée, ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier. S'il ne le fait pas dans les délais, le fermier peut demander le contrôle du fermage. La meilleure solution consiste à requérir l'approbation du fermage indiqué dans le contrat avant qu'il soit signé. La durée initiale du bail est de 9 ans au moins pour les entreprises agricoles. L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale (Art. 7 LBFA). S'il s'agit d'une reconduction, la durée doit porter sur 6 ans au moins.

3.2. Démarche

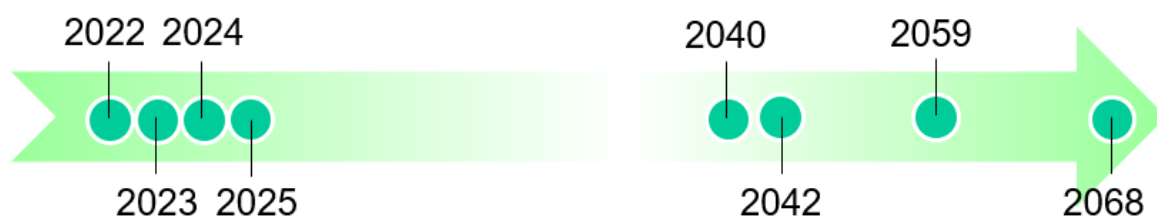
La décision de la Ville, en tant qu'Autorité politique, de convertir ses domaines est fondée sur sa compétence en tant que propriétaire terrienne: c'est au travers du droit du bail à ferme que sa volonté d'exploiter et d'entretenir ses terrains selon les méthodes biologiques peut s'exercer. Toute légitime et exemplaire soit-elle, cette décision impacte de manière importante la vie de citoyennes et de citoyens dans leur métier d'agriculteur, voire dans leur mode de vie. Pour cette raison, notre Conseil a décidé de considérer l'accompagnement des agricultrices et agriculteurs comme primordial.

En effet, la conversion d'une exploitation agricole est en général une démarche d'envergure qui nécessite une préparation et des adaptations

matérielles conséquentes. D'ordinaire, c'est l'agricultrice ou l'agriculteur qui prend cette décision à la suite d'évaluations et d'études, souvent entreprises dans un souci de cohérence avec ses valeurs personnelles. Dans ce milieu professionnel, le métier et la terre se transmettent encore régulièrement de manière trans-générationnelle, aussi le changement du modèle d'exploitation peut-il se concevoir humainement comme une remise en question difficile du système établi.

À la suite de l'adoption de l'Arrêté concernant le mode d'exploitation des domaines et des parcelles viticoles par votre Autorité, chaque locataire des domaines entiers a reçu la visite de la Directrice de l'Environnement accompagnée de sa chargée de projets, de la Cheffe du service des domaines, et du Directeur de la Chambre neuchâteloise de l'agriculture et de la viticulture. L'objectif de ces rencontres était d'informer les agricultrices et agriculteurs locataires de la Ville de la décision de votre Autorité et de leur témoigner le soutien et l'accompagnement prévus par la Ville en tant que propriétaire. Lors des visites, une série de travaux nécessaires à la conversion de l'exploitation ont pu être discutés, tels que la création d'une courette pour les veaux au domaine de la Cornée.

Échéances des baux actuellement en vigueur



2020	La Biche	bio	p.10
2021	Pré-Louiset	bio	p.10
2023	La Petite-Joux	favorable à la conversion	p.10
2023	La Roche	favorable à la conversion	p.10
2024	La Grand'Vy	fromagerie à créer	p.11
2025	Le Bois de l'Halle	bio ou favorables à la conversion	p.11
2025	Jeanjaquet	conversion ou résiliation	p.12
2026	Pré-Punel	dérogation	p.13
2031	Belmont	dérogation	p.14
2040	La Cornée	en conversion	p.14
2042	La Rotte	favorable à la conversion	p.16
2059	La Grande-Joux	favorable à la conversion	p.16

Certaines exploitations se voyaient concernées par la conversion à brève échéance, et d'autres à très long terme (cf. figure ci-dessus). Dans les cas d'une échéance de bail à très long terme, la seule manière d'activer une conversion est de convaincre et d'accompagner le locataire. À ce titre, l'État de Neuchâtel, également engagé dans la conversion de ses domaines, s'est engagé à prendre en charge les études spécifiques à chaque exploitation par l'intermédiaire du Service de l'agriculture et de la viticulture.

3.3. Commercialisation des produits

Les domaines agricoles de la Ville produisent plusieurs milliers de litres de lait par jour, livrés aux fromageries proches des exploitations. La production de lait bio doit intégrer une filière spécifique pour être écoulée. Le lait bio, plus cher à produire, doit être valorisé dans cette filière pour être intéressant commercialement; intégré dans la filière traditionnelle, le lait bio serait vendu à perte. Or, toutes les fromageries du Canton ne sont pas encore équipées d'une deuxième cuve prête à accueillir le lait biologique. Cet obstacle est en passe d'être levé au cas par cas: à la laiterie des Sagnettes, la conversion à l'agriculture biologique de quelques domaines implantés sur la commune de La Chaux-du-Milieu entre autres a permis de développer une deuxième installation qui transforme du Gruyère AOP bio. La conversion à l'agriculture biologique des domaines de la ville de Neuchâtel proche de la commune de la Chaux-du-Milieu constitue un des leviers déclencheurs d'un projet d'installation d'une deuxième cuve.

Le lait biologique fait l'objet d'un droit de production fixé par l'interprofession du Gruyère (IPG). Ainsi, cette structure répond à la demande et attribue une augmentation de la production de lait biologique neuchâtelois que si le marché peut l'absorber. Il va sans dire que d'autres cantons sont aussi sur les rangs afin de pouvoir bénéficier d'un volume supplémentaire. Cette question a été discutée avec le Service de l'agriculture et la Chambre neuchâteloise de l'agriculture et de la viticulture. Une demande commune d'augmentation du droit de production a été rédigée et est actuellement en traitement auprès de l'IPG.

Enfin, la Ville s'est engagée auprès du Canton à participer au financement d'une fromagerie biologique à la Grand Vy. Propriétaire du lieu appartenant à son patrimoine financier, la Ville pourra y investir environ 150'000 francs, de la compétence de notre Conseil, afin d'accomplir les travaux nécessaires à la valorisation sur place du lait de l'estivage.

3.4. Planification par échéance de bail à ferme

3.4.1 2020 - Chézard-Saint-Martin, domaine La Biche

L'achèvement de la conversion du domaine de la Biche à l'agriculture biologique a eu lieu le 1^{er} janvier 2020 (2 ans après l'entrée en force du bail à ferme). Les bâtiments ont été remis au locataire en DDP le 1^{er} janvier 2018, pour une durée de 50 ans. Les terres ont fait l'objet d'un bail à ferme pour la même durée. La prochaine échéance du bail à ferme est au 1^{er} janvier 2068.

3.4.2 2021 - Chaumont, domaine du Pré-Louiset

Un nouveau bail à ferme au 1^{er} janvier 2021 a été remis à un agriculteur qui pratique déjà l'agriculture biologique. Le départ à la retraite de l'exploitant précédent a facilité la conversion du domaine.

3.4.3 2023 - Les Ponts-de-Martel, domaine de la Petite-Joux

L'estivage de la Petite-Joux est loué avec une échéance du bail à ferme au 30 avril 2023. Sa surface est de 37.8 hectares. En cas de conversion, l'État ne verse aucun subside supplémentaire pour les estivages.

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 17 décembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il exploite également le domaine de la Grande-Joux et de la Roche. Les 3 domaines, même s'ils ne sont pas certifiés, sont presque exploités en bio et le locataire n'est pas défavorable à la conversion officielle. Vu sa contrainte d'acheter un quart de son fourrage, le locataire demande à Ville qu'en cas de fin de bail à ferme pour parcelles seules dans son secteur, des terres supplémentaires lui soient remises, ce qui lui permettra d'assurer son fourrage et donc sa conversion.

3.4.4 2023 - Les Ponts-de-Martel, domaine de la Roche

L'estivage de la Roche a une surface de 32 hectares, il est voué à l'engraissement du bétail et à l'estivage de génisses durant l'été. L'estivage est loué avec une échéance du bail à ferme au 30 avril 2023.

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 17 décembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il exploite également le domaine de la Grande-Joux et la Petite-Joux. Les 3 domaines, même s'ils ne sont pas certifiés, sont presque exploités en bio et le locataire n'est pas défavorable à la conversion officielle. Vu sa contrainte d'acheter un quart de son fourrage, le locataire demande à Ville qu'en cas de fin de bail à ferme pour parcelles seules dans son secteur,

des terres supplémentaires lui soient remises, ce qui lui permettra d'assurer son fourrage et donc sa conversion.

3.4.5 2024 - Gorgier, domaine de La Grand'Vy

Le domaine de la Grand'Vy est loué au Syndicat de la Béroche depuis son acquisition par la Ville de Neuchâtel en 1914. La prochaine échéance de leur bail à ferme est au 30 avril 2024. La conversion de ce domaine va de pair avec un projet de production fromagère. La surface du domaine de la Grand-Vy est de 130.4 hectares, comprenant 66 hectares de forêt. L'ancienne loge Le Cernu et le chalet de La Chaille font également partie du domaine. L'estivage comprend environ 140 têtes de bétail.

Les représentants du Syndicat, composé de 27 à 30 membres, dont 7 au comité, ont été rencontrés par la Directrice de l'Environnement, le 21 octobre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Si 10% des membres du comité du Syndicat sont déjà convertis aux pratiques biologiques, une partie importante de ces membres représente une génération attachée aux domaines sans mauvaise herbe et aux traitements aux pesticides. Actuellement à la Grand'Vy, seuls les engrais sans azote sont utilisés. Comme il s'agit d'un estivage, la conversion bio est plus aisée dans la pratique. À noter toutefois que les dégâts causés par les sangliers engendrent la prolifération de mauvaises herbes (orties, rumex, chardons) sur ce domaine. La conversion à la pratique biologique s'accompagnera de coûts supplémentaires pour la main-d'œuvre nécessaire à l'arrachage des mauvaises herbes.

Le Canton envisage de subventionner l'amenée d'eau dans le secteur, afin d'y produire un fromage de la Grand'Vy. Ce projet représente de très gros investissements pour toutes les parties. Pour rappel, une vache consomme environ 100 litres d'eau par jour; il faut 10 litres d'eau pour 1 litre de lait produit, et si 30 vaches sont nécessaires pour la production de lait pour le fromage, le domaine devra renoncer à l'accueil de 60 génisses. La réalisation du projet implique l'aménagement d'au minimum une fosse digestive, une mise aux normes des infrastructures existantes (eau, caves, catelles, chauffage, digesteur pour le petit lait, etc.). L'équipement est devisé à 150'000 francs pour la Ville, sans les coûts d'amenée d'eau qui seront financés en partie par l'État et en partie par le propriétaire.

3.4.6 2025 - La Brévine, domaine du Bois de l'Halle

Le domaine, acquis en 1962 pour reboiser le pâturage en compensation des défrichements réalisés en ville de Neuchâtel, a une surface de 27.5 hectares, dont 9 hectares de forêt. Les parcelles agricoles seules composant le domaine sont louées à trois exploitants distincts. Les

prochaines échéances de leurs baux à ferme sont respectivement au 31 décembre 2025, 30 avril 2026, et 30 avril 2029.

Le premier locataire a été entendu par la Directrice de l'Environnement, le 29 octobre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il fait uniquement du fourrage (20 balles rondes et les regains) et maintient des génisses en pension. Depuis 2019, il n'utilise plus aucun traitement (fumure naturelle, pas d'engrais, rumex arrachés au bâton). Son bail à ferme a été résilié au 31 décembre 2019 et son fils est au bénéfice d'un nouveau bail à ferme bio depuis le 1^{er} janvier 2020, conformément à la volonté de votre Autorité. Il est également propriétaire d'un domaine agricole à proximité depuis le 1^{er} janvier 2019.

Le deuxième locataire a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 3 décembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il a acquis le 3 décembre 2018, de l'État, un domaine de 23 hectares, avec ferme. Avec les terres de la Ville et de l'État en location, son domaine a une surface de 75 hectares, composé de nombreux pâturages (peu de fourrage). Les terres louées sont nécessaires à la viabilité de son domaine dont l'activité principale repose sur les vaches laitières. Actuellement, ce locataire utilise 4 tonnes d'engrais/hectare, aucun traitement chimique et arrache le rumex à la main. Ces dernières années, il n'a jamais traité la grande parcelle agricole et valorise, sur les terres exploitées, son propre fumier (engrais). L'analyse des conditions de conversion sera commandée par l'exploitant à la CNAV, aux frais du Canton.

Le troisième locataire et son neveu, ouvrier agricole sur le domaine, ont été rencontrés par la Directrice de l'Environnement, le 19 novembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il a acquis son domaine de 15 hectares en 2005 de l'État. Il loue à la Ville environ 10 hectares. Il fait de la production laitière et livre son lait à la fromagerie de la Brévine. Il a 17-18 têtes de bétail, à l'attache (capacité maximale). Il fait du fourrage (vrac et rouleaux) et parfois il est contraint d'en acheter. Si les infrastructures dont il dispose le permettent, il se convertit au bio. Il a mandaté la CNAV pour l'analyse ad hoc, aux frais de l'État. La livraison du lait à la fromagerie des Sagnettes est plus simple et les distances plus courtes et dépendra des décisions de la CNAV sur les droits de production octroyés aux Sagnettes (selon décision de l'interprofession en cours).

3.4.7 2025 - Chaumont, domaine de Jeanjaquet

Le domaine, hors de la zone à bâtir, a été acquis par la Ville en 1974, afin d'assurer la maîtrise foncière sur la Commune de Chaumont et de

permettre le développement de sa zone à bâtir. La surface du domaine est de 11.3 hectares, comprenant 4.3 hectares de forêt, exploités par la Ville. Il comprend une ferme et un chalet. Le chalet a été sorti de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR), ce qui a permis de le vendre en DDP le 1^{er} janvier 2014.

La prochaine échéance du bail à ferme est au 31 décembre 2025. Le locataire loue également 50 hectares à son frère, exploitant ainsi ensemble près de 200 hectares, dont près de 80 hectares en propriété pleine. Il a des vaches nourricières et fait du fourrage. Le passage en bio de la totalité de son exploitation, pour conserver ces 5 hectares seulement, paraît un investissement trop lourd. L'exploitant attend la décision des PI (production intégrée) pour 2022 (soit le cahier des charges), qui lui permettrait de passer partiellement le domaine en bio (uniquement les 5 hectares qu'il loue à la VDN). Dans ce cas, ladite conversion partielle serait inscrite pour le 01.01.2023 (2 ans de conversion) pour qu'à l'échéance de son bail au 31.12.2025, il soit converti. Si tel n'est pas le cas, l'agriculteur résiliera son bail.

3.4.8 2026 - Brot-Dessous, domaine de Pré Punel

La ferme de ce domaine fait l'objet d'un bail séparé (ancien exploitant retraité, logement de la génération sortante).

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 28 novembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. L'exploitant ne s'est pas converti bio, car la zone du Creux du Van doit faire face à de trop grosses pertes dues aux dégâts des sangliers. La conversion engendrerait le traitement manuel des mauvaises herbes. Les indemnités perçues par l'État pour pertes d'exploitation ne couvrent plus les frais et les pertes occasionnés. De plus, les terres agricoles, pentues, utilisées comme prés de fauche, sont plus difficiles à remettre en état. Il cultive également 30 à 40 ares de maïs.

La prochaine échéance du bail à ferme de l'exploitant est au 30 avril 2023 et sa retraite prévue au 31 décembre 2026. Ces parcelles doivent faire l'objet d'une réflexion globale (zone de protection des eaux S2, zone de réserve de chasse (sangliers), etc.). Il est notamment possible de lever des fonds de la Confédération dans les zones de district franc. Au vu de la situation personnelle de l'exploitant et de la configuration du site, notre Conseil a décidé d'appliquer ici l'article 4 de l'Arrêté en accordant une dérogation afin que le locataire puisse exploiter ses parcelles jusqu'à sa retraite. Le bail sera remis à un locataire qui assurera la conversion du domaine à l'agriculture biologique.

3.4.9 2031 - Boudry, domaine de Belmont

La surface du domaine de Belmont est de 24 hectares. C'est le seul domaine de la Ville avec de grandes cultures de maïs et de blé. 5 hectares sont aussi consacrés à la culture de sapins. Quelques chevaux y sont en pension ou débourrés. Notre locataire loue également 8 hectares de terres à l'État avec 2 autres exploitants, pour lesquelles la conversion bio est engagée.

Pour rappel, le domaine se présentait à l'origine avec des terres groupées en un seul mas de 36.5 hectares. Depuis 2010, ces terres ont été transférées au plan d'affectation cantonal économique PAC (Celgene, terrains de sports, bassin de rétention, etc.). Le domaine s'est donc vu progressivement amputé et morcelé, compliquant significativement son exploitation.

Étant donné sa retraite anticipée prévue au 31 mars 2031, l'exploitant n'est pas favorable à la conversion bio immédiate, qui ne lui permettrait plus d'assurer la couleur verte de ses sapins pour la vente, et le contraindrait à s'approvisionner en fourrage bio pour ses chevaux ainsi que de restreindre leurs soins (plus d'antibiotiques). Même si ses cultures ne sont pas certifiées, elles ne font l'objet d'aucun traitement chimique, y compris la suppression des chardons.

Vu la situation personnelle de l'exploitant, notre Conseil prévoit d'accorder une dérogation pour le bail à ferme de ce domaine, conformément à l'article 4 prévu par l'Arrêté. Cette dérogation permettra de convertir l'exploitation au moment de la retraite de l'actuel exploitant, lorsqu'un bail à ferme sera conclu avec un nouveau locataire.

3.4.10 2040 - La Chaux-du-Milieu, domaine de la Cornée

Le domaine est un estivage d'une surface de 25 hectares. La prochaine échéance du bail à ferme est au 30 avril 2040. Ledit estivage complète le domaine du locataire en propriété pleine à la Clé d'Or.

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 17 octobre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il est favorable à la conversion biologique et son exploitation a été visitée par Bio Inspecta (organisme de contrôle certifié). Pour assurer la conversion, il devra disposer de courettes pour les veaux afin de pouvoir assurer leur sortie 13 fois par mois. Le Service des domaines est donc en train de finaliser la réalisation du dallage extérieur de la ferme de la Cornée afin que notre locataire puisse y poser des igloos à veaux (permis de construire sanctionné par le Conseil communal de La Chaux-du-Milieu le 3 juillet

2020, uniquement pour l'estivage). Ceci constitue une amélioration structurelle des équipements qui permettra la conversion. L'exploitant s'est inscrit à la conversion et demande que les terres aux Calames résiliées au 31.12.2020 par l'exploitant actuel lui soient remises pour faciliter sa conversion.

Des parcelles agricoles seules composant le domaine de la Cornée sont également louées à trois exploitants distincts. Les prochaines échéances de leur bail à ferme sont au 31 décembre 2020, 31 décembre 2021, et 31 décembre 2023.

Le premier locataire n'a pas été rencontré par la Directrice de l'Environnement étant donné qu'il a décidé de cesser son activité et de résilier son bail à ferme pour le 31 décembre 2020. Les terres qu'il loue seront remises au 1^{er} janvier 2021 à un ou plusieurs exploitants qui se seront inscrits pour la conversion à l'agriculture biologique. De plus, la priorité sera donnée à nos locataires de domaines entiers, qui pourront ainsi s'engager à passer au bio moyennant la mise à disposition de parcelles de fauches.

Le deuxième locataire a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 6 novembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il loue le bien-fonds 1136 du cadastre de La Chaux-du-Milieu d'environ 4.7 hectares et est propriétaire d'un domaine entier, viable, de 32 hectares et de 10 hectares de forêt, avec ferme. Il cultive de l'orge, des patates et produit du lait pour le fromage. Depuis 5 ans déjà, il exploite sans traitement. Les chardons sont presque éradiqués et les rumex sont arrachés à la main. Il a des cultures et des prés de fauche et vend une partie de ses céréales. Il s'est inscrit pour la conversion à l'agriculture biologique en 2020.

Le troisième locataire a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 12 novembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il loue le bien-fonds 829 du cadastre de La Chaux-du-Milieu d'environ 20 hectares qui comprend une loge (il y maintient 7-8 vaches en estivage) et une prairie maigre classée des plus intéressantes pour la biodiversité. Ce locataire est aussi propriétaire d'un domaine entier sur le bien-fonds 993 du même cadastre et prendra sa retraite le 31 décembre 2023, soit 2 ans après l'échéance de son bail. Au vu de la situation personnelle de ce locataire, notre Autorité a décidé d'appliquer ici l'article 4 de son Arrêté en accordant une dérogation pour cette parcelle: un avenant limité de deux ans et non reconductible sera établi.

3.4.11 2042 - La Chaux-du-Milieu, domaine de La Rotte

Le domaine est un estivage loué avec une prochaine échéance du bail à ferme au 30 avril 2042. L'ancienne loge la Petite Rotte est louée à un tiers. Pour rappel, le domaine a été acquis en mars 1957 par la Ville, pour compenser l'agrandissement du périmètre urbain de la Ville de Neuchâtel et le déplacement du stand de tir du Mail (reboisement de compensation). La surface du domaine est de 64 hectares, comprenant 24 hectares de forêt, exploités par la Ville. Avec ses propres terres et bâtiments, le domaine de l'exploitant est de 63 hectares, avec environ 70 têtes de bétail.

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 17 octobre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Sur son domaine, la plus grande difficulté en cas de conversion est l'arrachage manuel des chardons. Leur arrachage nécessite 3 passages par année et par parcelle (floraison continue). Au niveau des infrastructures, dont la plus grande partie est neuve, il ne semble pas y avoir d'entrave au changement du mode d'exploitation. La conversion de ce domaine dépendra surtout de la construction d'une deuxième cuve à la laiterie de la Chaux-du-milieu.

3.4.12 2059 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Grande-Joux

Le domaine est loué avec une prochaine échéance du bail à ferme au 13 mai 2059 (en lien avec un droit de superficie distinct et permanent pour sa stabulation). Le domaine de la Grande-Joux a une surface de 72 hectares.

L'exploitant a été rencontré par la Directrice de l'Environnement, le 17 décembre 2019, en présence du directeur de la CNAV. Il exploite également le domaine de la Petite-Joux et de la Roche. Les 3 domaines, même s'ils ne sont pas certifiés, sont presque exploités en bio et le locataire n'est pas défavorable à la conversion officielle. Vu sa contrainte d'acheter un quart de son fourrage, le locataire demande à Ville qu'en cas de fin de bail à ferme pour parcelles seules dans son secteur, des terres supplémentaires lui soient remises, ce qui lui permettra d'assurer son fourrage et donc sa conversion.

4. Situation des parcelles seules

Les parcelles seules⁵ attachées à la surface d'un des domaines listés au chapitre précédant y sont décrites. Deux parcelles agricoles sur le

⁵ Le bail à ferme agricole pour parcelle seule concerne les terrains assujettis à la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Font l'objet dudit bail des parcelles à usage agricole sises hors de la zone à bâtir et de taille pour le moins égale à celle exigée

territoire communal sont tout à fait indépendantes, à Chaumont et à Pierre-à-Bot.

À Chaumont, l'exploitant de l'entreprise agricole Topeka Ranch loue des parcelles seules. Il est également au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent D14'243 sur le bien-fonds 12'418 du cadastre de Neuchâtel arrivant à échéance le 4 octobre 2055. Son nouveau bail à ferme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, prévoit une agriculture conforme aux dispositions de l'Ordonnance fédérale du 22 septembre 1997 sur l'agriculture biologique (RS 910.18). Il loue 2.15 hectares de terres et son DDP s'étend sur près de 5 hectares.

À Pierre-à-Bot, des parcelles seules sont remises à bail à Retropomme qui cultive depuis de nombreuses années en agriculture biologique.

5. Propriétés des communes prenant part à la fusion

Au 1^{er} janvier 2021, les terres en propriété privée des communes actuelles de Corcelles-Cormondrèche, Peseux et Valangin rejoindront le patrimoine de la nouvelle commune de Neuchâtel. Celles-ci seront réunies par le Service des domaines en fonction de la nature des biens-fonds: terrains agricoles, jardins potagers, vignes etc. À noter que les vignes et les forêts relèvent du patrimoine administratif, tandis que les terrains agricoles relèvent du patrimoine financier. Un groupe de travail fait actuellement l'inventaire des parcelles louées à des tiers qui permettra la transmission des baux. Il n'y a pas de domaine agricole entier dans les propriétés des communes de Corcelles-Cormondrèche, Peseux et Valangin.

En ce qui concerne les parcelles de forêts, le Service des forêts a d'ores et déjà mis en place la nouvelle structure de gestion. La gestion des forêts propriété des quatre communes est aujourd'hui déjà et sera certifiée FSC et PEFC (*cf.* 1.3. Pratique biologique sur le domaine forestier p.4). Toutes les parcelles de forêt seront regroupées au sein d'un même arrondissement.

Les propriétés viticoles de l'actuelle commune de Corcelles-Cormondrèche sont deux parcelles qui représentent 910 m² (0,091 ha) sur le territoire communal, tandis que Peseux possède 24 parcelles situées

pour qu'elles soient assujetties à la loi fédérale sur le bail à ferme agricole. Le contrat est applicable lors que la surface totale affermée par le bailleur dépasse les 2'500 m² de prairie ou de terre assolée ou 1'500 m² de vigne (sans immeuble) (art.2 LBFA). La durée du bail est de 6 ans au moins.

sur le territoire communal et à Auvernier, pour un total de 29315 m² (2,93 ha). Ces propriétés suivront le chemin de la conversion à la viticulture biologique en fonction de l'échéance de leurs baux et selon des modalités qui seront à déterminer au cas par cas lors de l'entrée en force de la nouvelle commune.

6. Consultation

La commission spéciale «Domaines agricoles et viticoles bio» sera consultée le 1^{er} octobre 2020.

7. Impact de la proposition

7.1. Impact sur l'environnement

La conversion des domaines en propriété de la Ville de Neuchâtel à l'agriculture et à la viticulture biologique a un impact positif sur l'environnement, grâce à un mode d'exploitation plus respectueux de la nature et de la biodiversité.

7.2. Impact sur les finances

Les investissements nécessaires aux améliorations structurelles de nos domaines seront assurés dans le cadre de la compétence financière de l'exécutif sur son patrimoine financier. Il est à relever toutefois que ces investissements ne pourront pas être répercutés sur les loyers, étant donné que les fermages, de la compétence du Canton, sont établis sur la valeur de rendement de l'exploitation.

7.3. Impact sur le personnel communal

Les démarches et les projets présentés dans le présent rapport n'entraînent pas d'incidence sur le personnel communal.

8. Conclusion

Les domaines agricoles et forestiers font partie de l'histoire, du patrimoine et de l'identité de la Ville de Neuchâtel. Contrairement à l'État, qui est propriétaire surtout de parcelles seules, la Ville de Neuchâtel bénéficie de propriétés importantes, dont certains bâtiments sont inscrits au patrimoine. La propriété du patrimoine domanial et forestier implique une responsabilité: il n'est plus envisageable d'imaginer l'avenir de la relation entre les humains et la nature sans une agriculture et un entretien respectueux de l'environnement.

La conversion à l'agriculture biologique est une question de pratique mais aussi de vente: l'écoulement des produits biologiques, particulièrement le lait, est soumis à des quotas strictes qui assurent leur prix de vente et leur rentabilité. La plupart des locataires de la Ville sont favorables à la conversion à l'agriculture biologique pour autant que l'écoulement de leurs produits soit garanti. C'est pour répondre à cette attente que la Ville et l'État, tous deux confrontés à la même demande de leur législatif, ont décidé de travailler ensemble.

La démarche de rencontrer chaque agricultrice et agriculteur, entreprise conjointement par la Direction de l'environnement et la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, a donné de bons résultats. Le lien entre les exploitants des domaines et la Ville en est sorti renforcé. Les investissements nécessaires aux améliorations structurelles de nos domaines seront assurés dans le cadre de la compétence financière de l'exécutif sur son patrimoine financier. Il est à relever toutefois que ces investissements ne pourront pas être répercutés sur les loyers, étant donné que les fermages, de la compétence du Canton, sont établis sur la valeur de rendement de l'exploitation.

Si des améliorations telles que de nouvelles infrastructures sont parfois nécessaires à la conversion, c'est surtout la faisabilité de l'augmentation des quotas, l'ouvertures de nouvelles cuves pour le lait biologique et *in fine* l'achat des produits laitiers biologiques qui garantissent la dynamique de conversion. Même si sur ces points la Ville n'a pas de prise, elle peut agir en amont en garantissant aux agricultrices et agriculteurs qui s'engagent dans la démarche un soutien significatif. Certains travaux ont d'ores et déjà été entrepris, comme des courettes pour les veaux à la Cornée. Le projet de fromagerie à la Grand'Vy sera aussi une manière de valoriser le lait d'alpage produit directement sur cet estivage.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport d'information et à classer le postulat n°181.

Neuchâtel, le 23 septembre 2020

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le vice-chancelier,

Thomas Facchinetti

Bertrand Cottier

9. Table des matières

1. Contexte	2
1.1. Historique.....	2
1.2. Pratique biologique sur le territoire communal	3
1.3. Pratique biologique sur le domaine forestier	4
2. Programme de conversion des domaines viticoles	5
3. Programme de conversion des domaines agricoles	6
3.1. Cadre légal	6
3.2. Démarche	7
3.3. Commercialisation des produits	9
3.4. Planification par échéance de bail à ferme.....	10
3.4.1 2020 - Chézard-Saint-Martin, domaine La Biche	10
3.4.2 2021 - Chaumont, domaine du Pré-Louiset	10
3.4.3 2023 - Les Ponts-de-Martel, domaine de la Petite-Joux	10
3.4.4 2023 - Les Ponts-de-Martel, domaine de la Roche.....	10
3.4.5 2024 - Gorgier, domaine de La Grand'Vy	11
3.4.6 2025 - La Brévine, domaine du Bois de l'Halle	11
3.4.7 2025 - Chaumont, domaine de Jeanjaquet.....	12
3.4.8 2026 - Brot-Dessous, domaine de Pré Punel.....	13
3.4.9 2031 - Boudry, domaine de Belmont	14
3.4.10 2040 - La Chaux-du-Milieu, domaine de la Cornée.....	14
3.4.11 2042 - La Chaux-du-Milieu, domaine de La Rotte.....	16
3.4.12 2059 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Grande-Joux	16
4. Situation des parcelles seules	16
5. Propriétés des communes prenant part à la fusion.....	17
6. Consultation	18
7. Impact de la proposition.....	18
7.1. Impact sur l'environnement.....	18
7.2. Impact sur les finances	18

7.3. Impact sur le personnel communal	18
8. Conclusion.....	19
9. Table des matières	21
Arrêté du Conseil général concernant la forme d'exploitation des domaines et des parcelles viticoles et agricoles en propriété de la Ville de Neuchâtel.....	23

**Arrêté du Conseil général concernant la forme
d'exploitation des domaines et des parcelles viticoles et
agricoles en propriété de la Ville de Neuchâtel**

adopté le 17 juin 2019

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition de la Commission spéciale du Conseil général
"Domaines agricoles et viticoles bio",

a r r ê t e :

Article premier.- Les domaines et parcelles agricoles et viticoles en propriété de la Ville de Neuchâtel sont cultivés conformément aux dispositions de l'Ordonnance fédérale du 22 septembre 1997 sur l'agriculture biologique (RS 910.18).

Art. 2.- Pour toute conclusion ou tout renouvellement d'un contrat de bail, de bail à ferme, ou de tâcheronnage, la Ville de Neuchâtel exige du locataire, du preneur de bail à ferme ou du tâcheron qu'il cultive les surfaces objet du contrat selon les dispositions mentionnées à l'article premier. En cas de refus, le contrat n'est ni conclu ni reconduit.

Art. 3.- La Ville de Neuchâtel peut accompagner les locataires, fermiers et tâcherons dans le processus de conversion en agriculture biologique.

Art. 4.- En cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil communal statue sur d'éventuelles dérogations.

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

Neuchâtel, le 17 juin 2019

AU NOM DU CONSEIL GENERAL:

La présidente,

Charlotte Opal

La secrétaire,

Isabelle Mellana Tschoumy