



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent à la Grande-Joux

(Du 15 septembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Suite à une donation du Prince Louis d'Orléans le 11 mai 1512, la Ville de Neuchâtel est propriétaire de près de 503 hectares de forêts et de pâturages dans la région des Ponts-de-Martel. Parmi ces possessions figure le domaine de la Grande-Joux, qui, avec ses 82,6 hectares environ, constitue le plus grand domaine agricole de la Ville de Neuchâtel.

Cette exploitation est gérée depuis 1974 par la famille Humbert-Droz ; d'abord par Monsieur Daniel Humbert-Droz seul, puis, depuis 1998, en association avec son fils Olivier Humbert-Droz.

Monsieur Daniel Humbert-Droz approchant de l'âge de la retraite, son fils envisage de lui succéder, mais en modernisant considérablement l'exploitation.

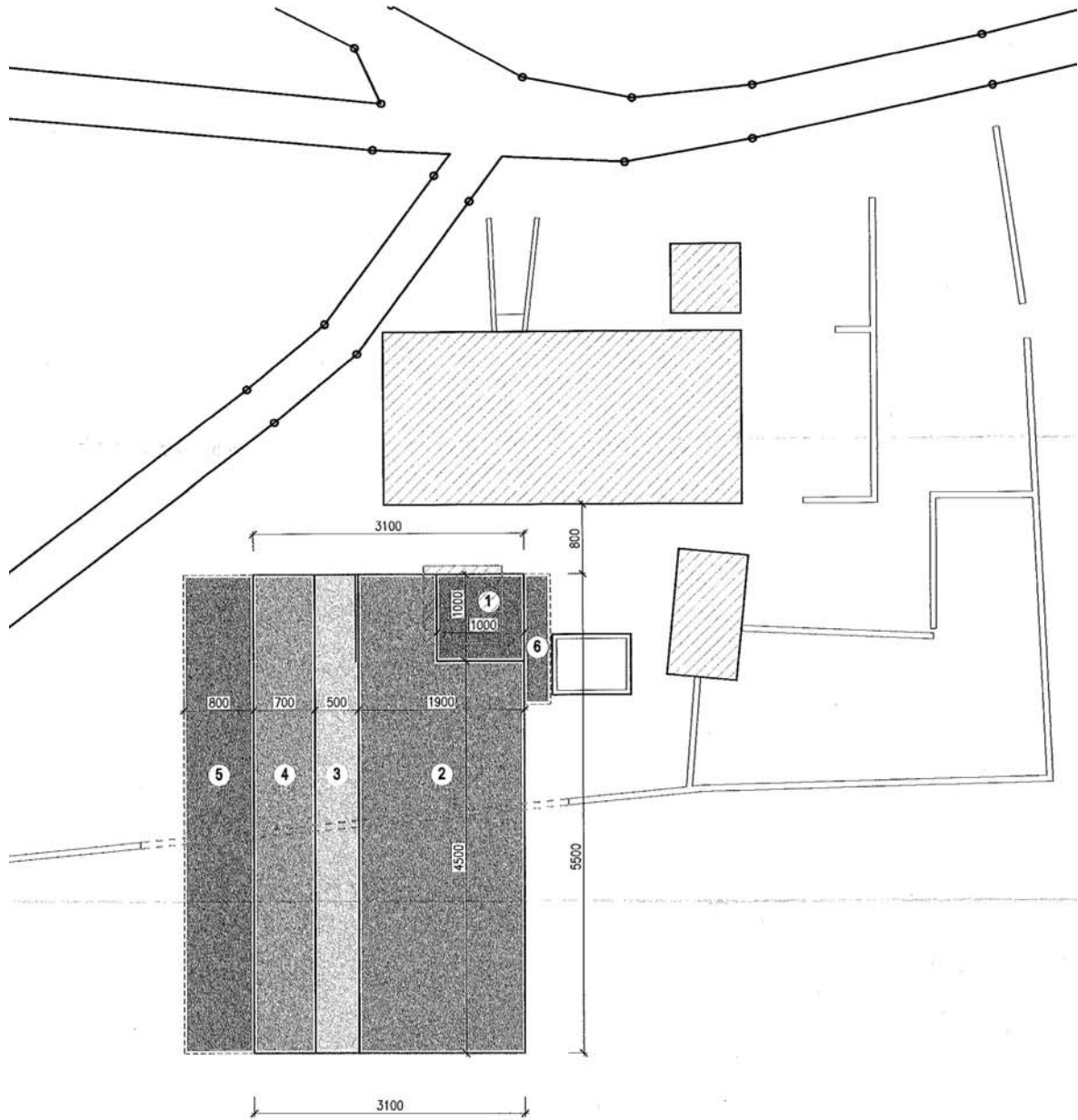
Le but du présent rapport est de vous exposer les conditions actuelles de location, d'une part et, d'autre part, le projet de construction envisagé par Monsieur Olivier Humbert-Droz, projet qui passe par la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur une petite partie de la surface du domaine.

3. Projet de modernisation

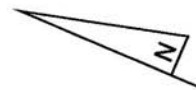
Afin d'assurer la pérennité de son exploitation, Monsieur Olivier Humbert-Droz souhaite construire un nouveau bâtiment au nord-ouest de la ferme existante qui resterait en l'état. Ce nouveau bâtiment de 55 m. de longueur et 30 m. de large, abriterait une stabulation libre pour 54 unités de gros bétail, une salle de traite, une fourragère, un fenil ainsi que des couverts pour les machines. Compte tenu des surfaces de dégagement nécessaires à une bonne exploitation de ces nouveaux locaux, c'est une surface totale de l'ordre de 4'000 m² qui serait mise à contribution. Quant aux écuries de la ferme actuelle, elles seraient conservées et serviraient à abriter des génisses en estivage.

Monsieur Humbert-Droz s'est approché des autorités compétentes afin de connaître les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des subventions fédérales et cantonales en matière de constructions agricoles.

Le Service de l'économie agricole préavise favorablement ce projet devisé à 1,1 million de francs pour autant que cette construction puisse être érigée au bénéfice d'un droit de superficie d'une durée de 50 ans et que le bail à ferme du domaine soit prolongé de manière à ce que son échéance coïncide avec celle du droit de superficie. Compte tenu des subventions fédérales et cantonales, le coût de l'investissement à charge du fermier, respectivement du superficiaire ascendera à 300'000 francs.



	EXISTANT	
	A DEMOLIR	
	A CONSTRUIRE	
	1. SALLE DE TRAITE	M2 100.00
	2. STABULATION LIBRE	M2 945.00
	3. FOURAGERE	M2 275.00
	4. FENIL	M2 385.00
	5. COUVERT	M2 440.00
	6. COUVERT	M2 45.00
	SURFACE TOTALE	M2 2'190.00



Source : Zuttion Construction SA

L'Office de l'équipement agricole a déterminé la redevance du droit de superficie, conformément aux directives fédérales, de la manière suivante :

Valeur de rendement (pâturage en zone de montagne II) :	Fr.	0.18/m ²
Valeur vénale (8 fois la valeur de rendement) :	Fr.	1.50/m ²
Valeur vénale d'une surface de 4'000 m ² :	Fr.	6'000.—
Taux d'intérêt :		4 %
Redevance annuelle du droit de superficie :	Fr.	240.—

Dans la mesure où la surface susmentionnée de 4'000 m² ne peut faire l'objet simultanément d'un fermage et d'un droit de superficie, le premier sera revu à la baisse selon le calcul suivant :

Fermage ancien (803'000 m ²) :	Fr.	16'060.—
Fermage nouveau (799'000 m ²) :	Fr.	15'980.—
Droit de superficie pour 4'000 m ² :	Fr.	<u>240.—</u>
Total :	Fr.	16'220.—

Conformément à l'article 106 du Règlement général, la Commission financière sera consultée.

4. Conclusion

Tant le principe que le mode de calcul du droit de superficie dont la constitution est proposée dans le présent rapport nous sont imposés par la législation applicable en matière agricole. Le choix politique qui incombe à notre Ville se résume dès lors au fait d'entrer ou non en matière sur la demande de notre fermier de pouvoir moderniser son exploitation. Quand bien même l'opération n'est pas intéressante sur le plan financier, notre Conseil est d'avis que dans le contexte difficile qui est celui du monde agricole en ce moment, il convient de tout mettre en œuvre afin de permettre à une jeune famille de maintenir et de développer une exploitation viable.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 septembre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,
Pascal Sandoz

Le chancelier,
Rémy Voirol

Projet

**Arrêté
concernant la constitution d'un droit de superficie distinct et
permanent à la Grande-Joux**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à constituer en faveur de M. Oliver Humbert-Droz, un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 50 ans, sur une surface de 4'000 m², grevant le bien-fonds n° 257 du cadastre de la Chaux-du-Milieu.

Art. 2.- La redevance de ce droit de superficie est fixée à 240 francs par année, conformément aux directives fédérales.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à cette opération sont à la charge du superficiaire.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.