



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour la réfection des fermes de la Grand-Vy et de la Biche

(Du 12 mars 2012)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'entretien du patrimoine domanial, nous soumettons à votre Autorité un rapport à l'appui d'une demande de crédit concernant deux objets : d'une part, la réfection des toitures de la ferme de la Grand-Vy à Gorgier, comprenant la pose de panneaux solaires photovoltaïques et la pose d'une citerne à gaz enterrée ; d'autre part, la réfection des toitures du rural et de l'habitation de la Biche à Chézard-St-Martin.

Le présent rapport présentera d'abord notre volonté d'initier une politique d'entretien durable des domaines. Il vous renseignera ensuite sur l'historique des fermes concernées par la demande de crédit. Le descriptif des travaux envisagés sera présenté, ainsi que les coûts, les aspects énergétiques, les calendriers des opérations et les analyses financières. Enfin, nous vous proposons deux projets d'arrêtés, un pour la Grand-Vy et un pour la Biche.

1. Vers une politique d'entretien durable des domaines

Les politiques foncière et d'entretien des domaines sont en cours de clarification afin de permettre une meilleure planification à court, moyen et long termes. Il conviendra de répartir les investissements sur plusieurs législatures. Dans ce cadre, il s'agira aussi de déterminer quels immeubles nous souhaitons conserver et ceux que nous entendons vendre ou remettre en droit de superficie. Nous devrions réduire notre patrimoine domanial pour ne conserver que les bâtiments correspondant aux objectifs de la Ville (attrait touristique, valeur architecturale, bâtiments remarquables ou pittoresques, etc.).

Il nous paraît important de rappeler ici que la vente de forêt par des propriétaires publics n'est pas possible sauf autorisation du Conseil d'État. En effet, l'article 25 de la loi fédérale sur les forêts et l'article 41 de la loi cantonale sur les forêts fixent les conditions à remplir pour l'octroi d'une dérogation. Il faut prouver que cette vente ne porte pas atteinte aux fonctions de la forêt concernée. Dans les deux cas (La Grand-Vy et La Biche), il sera impossible, selon l'analyse de l'ingénieur forestier, d'apporter cette preuve.

Par ailleurs, le Service d'agriculture a entre autre pour mission l'application et l'exécution, au niveau cantonal, de la politique agricole fédérale. Les fermes de notre patrimoine domanial sont soumises à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1991, qui régit les restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles. Tous les baux à ferme sont validés par ledit service. Les fermes soumises à la LDFR ne peuvent, d'une part, pas être vendues à des tiers non agriculteurs et, d'autre part, vendues qu'à des exploitants pouvant démontrer leur viabilité à long terme. Ce n'est que sur décision du Département de l'économie et sous conditions très strictes que les domaines peuvent être morcelés.

Dans le prolongement de notre rapport n° 11-028, nous avons l'intention d'établir également une cartographie de l'état du patrimoine domanial (exploitations agricoles, domaines, fermes, locatifs, bâtiments divers, etc.). Ces analyses et états des lieux doivent permettre d'avoir, en premier lieu, une vision claire de l'état de santé des bâtiments des domaines et par la suite, d'envisager leur entretien durable, tout en maîtrisant les coûts. La majeure partie de ce patrimoine nécessite un entretien lourd. Depuis de nombreuses années, les crédits nécessaires à son entretien ont été insuffisants, la Ville ayant effectué de très importants investissements immobiliers pour de nouvelles infrastructures. Il en découle un patrimoine souvent vétuste. De plus, les

recettes locatives ne permettent pas, pour de nombreux objets, d'atteindre des rendements suffisants pour en financer l'entretien. La conséquence en est une dégradation plus marquée avec un impact financier conséquent.

Grâce à ces analyses, il est possible de maîtriser les coûts de maintenance ou d'entretien, tout en garantissant la rentabilité de nos domaines. Celles-ci devront permettre de déterminer l'opportunité de rénover ou pas certains bâtiments. Il conviendra également d'examiner l'opportunité de vendre ces domaines aux agriculteurs afin de réduire l'effectif du patrimoine. Un entretien convenable de ce dernier est illusoire avec les ressources à disposition. La vente de quelques bâtiments nécessitant d'importantes rénovations aurait le double effet d'éviter de coûteux investissements et de recentrer les moyens à disposition dans le cadre d'une politique d'entretien, sans pour autant brader le patrimoine.

Nous espérons pouvoir soumettre à votre Autorité ce rapport pendant cette législature. Dans l'intervalle, nous devons solliciter la présente demande de crédit.

2. Introduction « Grand Vy »

Dans le but d'assainir la toiture de la ferme de la Grand-Vy et d'améliorer les conditions d'alimentation en énergie, nous vous soumettons ce rapport concernant une demande de crédit de 382'000 francs, dans le respect de la planification des dépenses d'investissement pour les réfections lourdes des fermes et bâtiments. En effet, un million est prévu à la planification financière 2010-2013. Bien que seuls 250'000 francs soient prévus au budget 2012, aucun crédit n'a encore été sollicité, que ce soit en 2010 ou en 2011.

Les fonctions des forêts et pâturages boisés du domaine de la Grand-Vy sont le maintien de la biodiversité, la protection contre les dangers naturels, l'accueil du public et la production de bois.

La proximité de la réserve du Creux-du-Van, la présence de pâturages secs inscrits dans l'inventaire fédéral des prairies et pâturages secs, la présence d'une réserve forestière totale font que ledit domaine a une importance toute particulière pour la biodiversité. Il est intégré dans sa totalité à l'inventaire cantonal des objets que l'Etat entend mettre sous protection (ICOP). Cet intérêt porte principalement sur la flore des milieux secs, sur la protection des oiseaux forestiers et la protection du paysage.

De plus, la forêt a une importance pour la protection contre les chutes de pierres de la route menant à la Grand-Vy. Dans cette région du canton très attractive pour le tourisme doux, la forêt et les pâturages boisés revêtent une importance de taille pour l'accueil du public. La production de bois est de manière générale bonne dans la partie nord-est du domaine et de qualité moindre dans le reste du domaine.

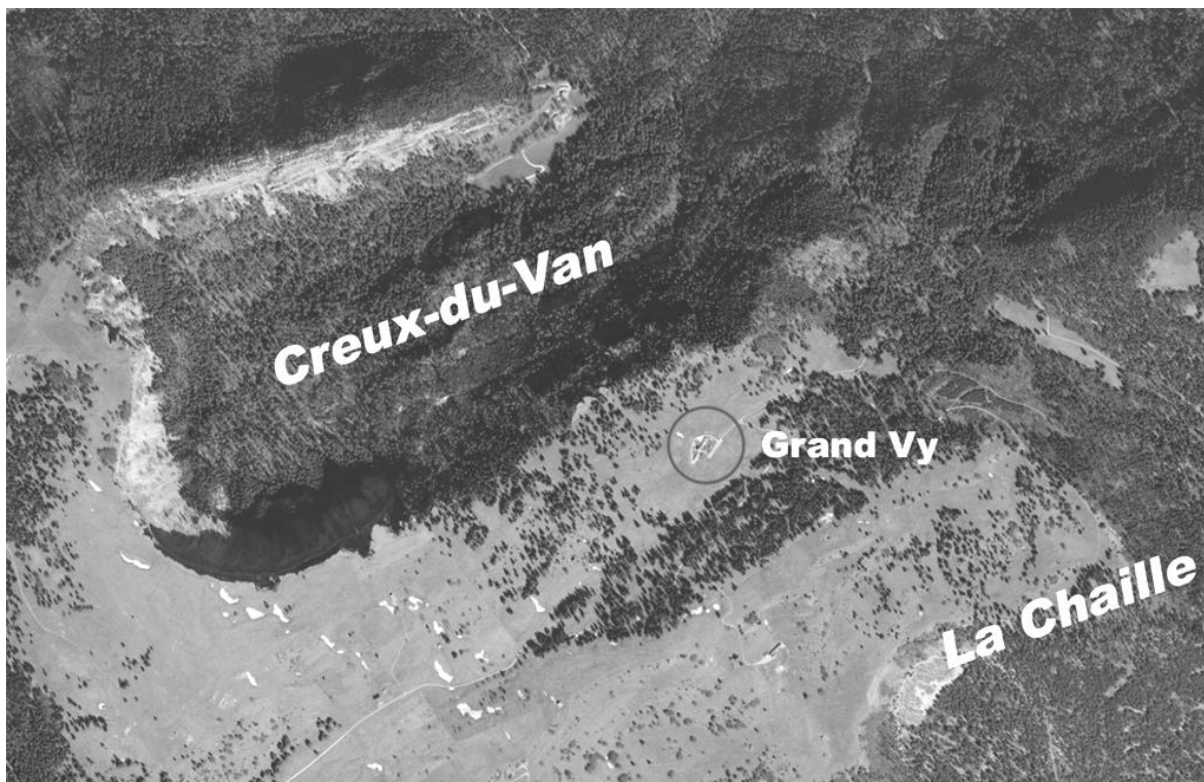
La surface du domaine est de 130.4 hectares, comprenant 66 hectares de forêt à une altitude de 1400 mètres environ, sur le bien-fonds 6999 du cadastre de Gorgier. Propriété jusqu'en 1850 de la famille du botaniste Jean-Antoine Divernois, qui collabore même avec Jean-Jacques Rousseau, ce domaine passe dans les mains de divers propriétaires qui en négligent l'entretien. L'architecte Arthur Jeanrenaud l'achète en 1888 et à grands frais le remet en état. A sa mort en 1900, la Grand-Vy passe par héritage à sa sœur qui décède la même année, en faisant de la Ville son héritière. En 1911, le chalet brûle complètement et le Conseil communal propose de reboiser tout le domaine plutôt que d'entreprendre sa coûteuse reconstruction. Le Syndicat d'élevage de la Béroche propose de se porter acquéreur du domaine en vue de maintenir le pâturage pour l'estivage du bétail. La promesse de vente signée en 1914 et ratifiée par le Conseil général en juillet de la même année, provoque un mouvement référendaire à la suite duquel en 1916, les électeurs se prononcent contre la vente du domaine qui demeura ainsi propriété de la Ville. Le syndicat d'élevage de la Béroche loue dès lors le pâturage et propose de reconstruire le chalet à la condition que la Ville paie la dépense. Elle l'accepte et conclut un premier bail de 24 ans.

L'ensemble du bois utilisé dans cette reconstruction provient des forêts toutes proches. Le corps central du bâtiment, abritant le logis et la buvette, se présente avec un pignon frontal. Il est construit en pierres apparentes et flanqué de deux longues ailes servant d'étables. Au recensement architectural du canton de Neuchâtel, le chalet fait partie de la 1^{ère} catégorie, valeur 3, selon évaluation du 15.03.2007.

Afin de pouvoir garantir la pérennité du chalet d'alpage, nous sommes aujourd'hui dans l'obligation d'assainir la partie du toit datant de sa reconstruction en 1917. Les dernières réfections partielles datent de 1977 (façades et toiture) et de 1995 (toiture centrale).

Cette réfection permettra à la fois de réduire sa consommation d'énergie, de répondre aux normes actuelles, d'alimenter de manière autonome le chalet en énergie et de redorer son image, représentative du patrimoine rural de notre canton. Celui-ci est quotidiennement admiré par les touristes se rendant au Creux-du-Van qui peuvent ainsi bénéficier d'une halte avant de poursuivre leur excursion. En effet, il se trouve au cœur

d'un réseau de sentiers pédestres, il est une halte appréciée des utilisateurs du circuit VTT "Super tour" et en hiver, il est à l'immédiate proximité d'une piste de ski de fond balisée. De plus, il se situe à mi-chemin entre le site grandiose du cirque du Creux-du-Van qu'on ne présente plus et le site admirable, bien que moins connu, de La Chaille, offrant, au Nord une vue magnifique sur les Gorges de l'Areuse et la Vallée des Ponts et au Sud, une vue unique sur la rive Nord du lac, de Bevaix à Neuchâtel, la région des trois lacs, le Plateau et les Alpes. Il est à noter que ce gîte est également une halte lors de la traversée du Jura à pied.



Vue aérienne du domaine

L'intérêt patrimonial que représente ce chalet et la pertinence de son assainissement sont confirmés par le recensement architectural du canton de Neuchâtel qui lui attribue la note 3, ce qui signifie qu'il est « remarquable » et qu'il possède une valeur historique et architecturale.



Photo de la Grand-Vy

3. Bilan

A la vue des caractéristiques de ce bâtiment, et plus particulièrement aux niveaux de son mode constructif (murs massif en pierres), de son affectation (métairie d'alpage), de sa période d'exploitation (de mai à octobre), de la rigueur climatique de l'endroit et de son mode de chauffage (cheminée et poêle à bois), nous sommes convaincus que les travaux d'assainissement de la couverture des trois annexes (ailes latérales et annexe arrière) ainsi que la pose de capteurs solaires photovoltaïques améliorent sensiblement les conditions d'exploitation et de confort de cet établissement. De plus, cette intervention garantit la pérennité de l'ouvrage tout en améliorant très sensiblement son bilan énergétique et environnemental.

4. Descriptif des travaux

a) Couverture des annexes 1 (aile est), 2 (aile ouest) et 3 (arrière)

La couverture, soit 375 m² pour l'annexe 1, 357 m² pour l'annexe 2 et 100 m² pour l'annexe 3, est composée de petites tuiles à recouvrement, sans isolation, est en fin de vie. Elle n'assure plus une étanchéité adéquate et ne garantit plus l'évacuation des eaux de toiture jusqu'au pied du bâtiment ; ceci est dû essentiellement à l'ancienneté des matériaux.

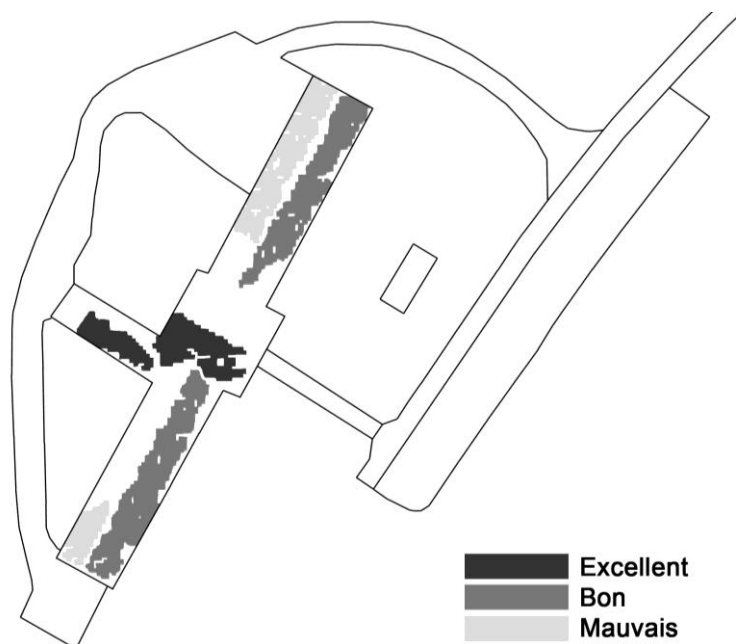
Le lattage et le contre-lattage sont absents ou dégradés. Leur dimensionnement ne répond plus aux normes actuelles en vigueur. Par conséquent, la fixation correcte et sécurisée de la couverture n'est donc pas garantie.

Par ailleurs, l'absence de sous-couverture engendre des infiltrations d'eau qui endommagent la structure porteuse notamment lors de la fonte des neiges. A relever que l'établissement est fermé d'octobre à avril, en protégeant les ouvertures en façades.

Les travaux comprendront la démolition et l'évacuation de toutes les couches qui composent la couverture soit : les tuiles, le lattage, le contre-lattage et le lambrissage. La charpente existante sera nettoyée et traitée préventivement, les pièces défectueuses de la structure seront remplacées si nécessaire. La nouvelle couverture sera composée d'un lambrissage, d'un barrage vapeur, d'une isolation d'environ 140 mm, d'une sous-couverture, d'un contre-lattage, d'un lattage et des tuiles. Les ferblanteries et les garnitures seront remplacées en en même temps.

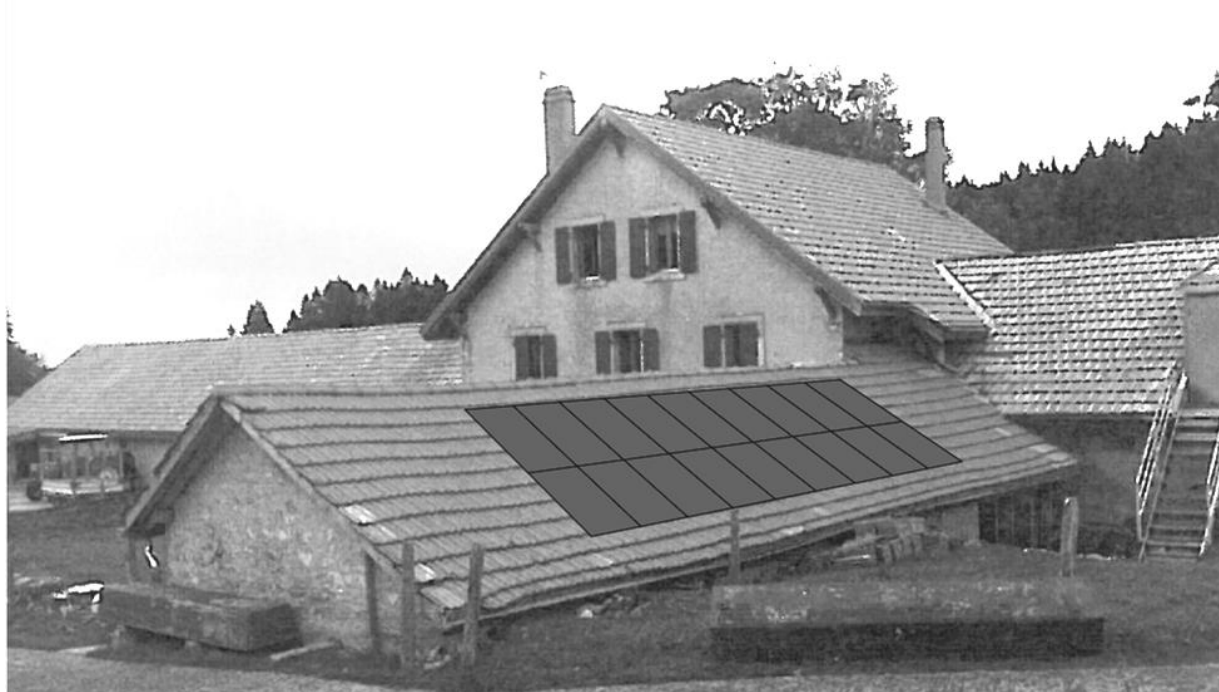
b) Panneaux solaires

Nous proposons de poser des panneaux solaires photovoltaïques en silicium polycristalin, soit 2 rangées de 9 modules de 1668 x 998 mm, représentant une surface d'environ 15 m², sur le pan sud de la toiture de l'annexe 3 à l'arrière du corps central, selon orthophoto du cadastre solaire ci-après.



Potentiel photovoltaïque de la toiture de la Grand-Vy, selon cadastre solaire SITN

L'étude énergétique démontre en effet que les 2 pans, teintés en noir, sont les meilleurs endroits pour y intégrer des panneaux solaires. Nous avons privilégié la pose concentrée sur la toiture de l'annexe 3, afin de ne pas intervenir sur la toiture du corps principal, recensé, et de limiter au maximum l'impact sur le paysage.



Photomontage de l'installation solaire sur la toiture de l'annexe

Dans tous les cas, l'Office de la protection des Monuments et Sites (OPMS) devrait être consulté par le Service de l'aménagement du territoire, dans le cadre de la demande de permis de construire en cours.

L'énergie produite par les panneaux solaires (installation autonome pas raccordée au réseau électrique local) permettra de faire fonctionner l'éclairage 24 volts DC ainsi que l'appareil pour le congélateur, le chargeur téléphonique, la chambre froide, la pompe à eau et le frigo. La consommation journalière est estimée à 18kwh et la charge par la production solaire (par beau temps) permettra de couvrir les besoins précités, soit environ 21 kWh par jour.

L'énergie produite sera stockée dans les 12 batteries faisant partie de l'installation, mesurant chacune 200 x 500 x 800 mm, soit 0.08 m³ au total. Cela permettra d'assurer une autonomie maximale à la Grand-Vy. Les batteries devront être rechargées chaque hiver pendant la fermeture de l'établissement dans un lieu à définir, afin de leur assurer une longue durée de vie (plusieurs années).

La génératrice existante continuera de fonctionner pendant les heures

de restauration, elle chargera par la même occasion les batteries. La charge des batteries par la génératrice est estimée à 36 kWh par jour (2 heures à midi et 2 heures le soir). Elle demeure indispensable pour couvrir les besoins en grandes puissances (fours, lave-vaisselle, etc.).

c) Pose d'une citerne à gaz enterrée

Le chalet étant implanté en plein pâturage, il nous semble opportun d'installer une citerne à gaz enterrée pour approvisionner, de manière autonome le bâtiment pour les usages suivants. Que ce soit pour chauffer (en plus de la cheminée et des poêles à bois), pour la préparation de l'eau chaude sanitaire, pour cuisiner ou pour un usage professionnel, le gaz liquéfié est une bonne solution comme source d'énergie économique et écologique. De la creuse, en passant par la pose de la citerne jusqu'à l'installation complète de la conduite de gaz, Vitogaz Switzerland AG s'occupe de tout. Il s'agit d'une citerne à gaz enterrée, de dimension 4800 x 200 mm, d'une capacité de 4.3 m³. Les accès au chalet permettent l'acheminement du gaz liquide par la route.

5. Devis

Dans le respect de la planification des dépenses d'investissement 2010-2013, les travaux devront impérativement, pour des raisons climatiques, être exécutés entre avril et fin septembre :

Frs

| | |
|---|----------------|
| Travaux préparatoires | 17'500 |
| Installation de chantier, échafaudages, sécurité, installations provisoires, déchets de chantier | |
| Travaux de rénovation | 220'000 |
| démontage, réfection de la sous-couverture et du contre-lattage, isolation de la toiture, changement des tuiles, changement des ferblanteries | |
| Tabatières en toiture | 17'500 |
| Pose d'ouvertures en toiture (ventilation et surface de jour) | |
| Peinture des virements et des larmiers extérieurs | 12'000 |
| | |
| Pose de panneaux solaires photovoltaïques | 65'000 |

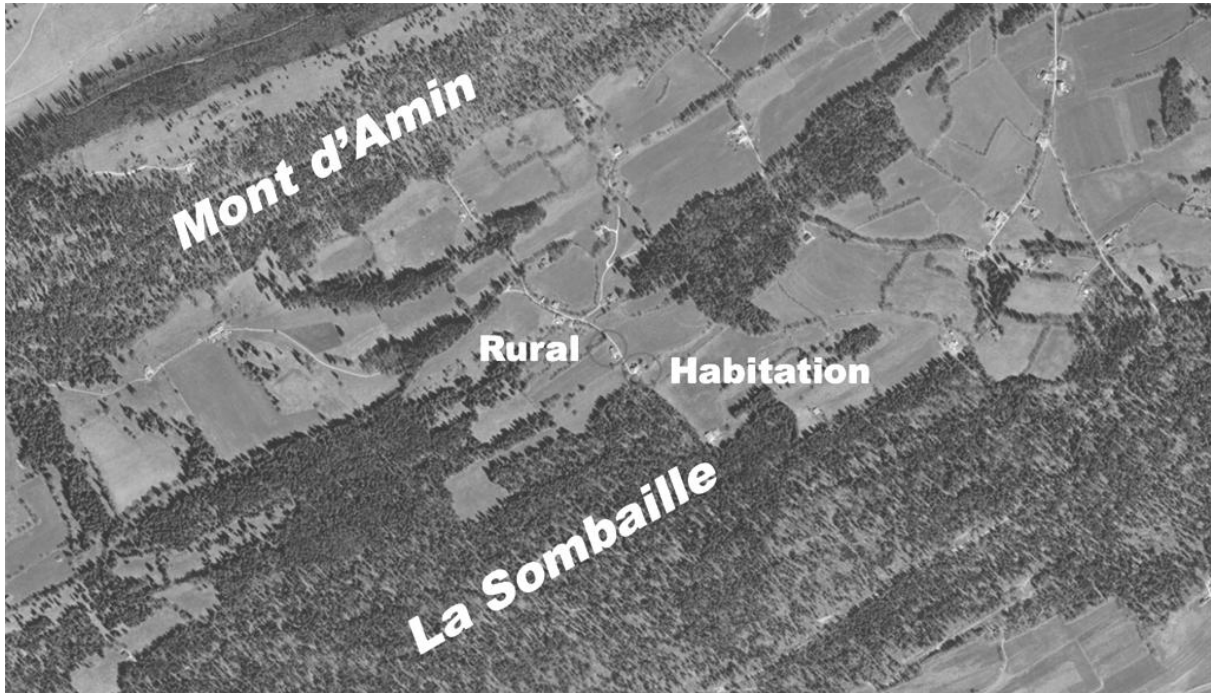
| | |
|--|----------------|
| Pose des panneaux solaires photovoltaïques, régulation de batteries, batteries, onduleurs, liaisons, mise à terre, mise en service | |
| Batterie de secours | 4'000 |
| | |
| Pose d'une citerne à gaz enterrée | 11'000 |
| Creuse, fouille, conduite, raccordement, citerne, mise en service | |
| Divers et imprévus | 35'000 |
| Réserve pour impondérables liés à toute rénovation (10%) | |
| TOTAL | 382'000 |

6. Introduction « La Biche »

Dans le but d'assainir partiellement les toitures du rural et de l'habitation de la Biche, nous vous soumettons une demande de crédit de 165'000 francs, toujours dans le respect de la planification des dépenses d'investissement pour les réfections lourdes des fermes et bâtiments (un million à la planification financière 2010-2013).

Les forêts et pâturages boisés du domaine de La Biche ont une fonction de production, d'accueil du public, de maintien de la biodiversité et de protection. L'intérêt principal de ce domaine réside dans la production de bois de qualité. Le maintien de la biodiversité est appréciable et est assuré par la gestion de la forêt sous sa forme jardinée bien connue dans le canton. Les forêts de La Biche ont une fonction de protection contre les dangers naturels, contre l'érosion générale et la protection des eaux souterraines. La fonction touristique revêt moins d'importance.

Le domaine se situe sur les hauteurs de Chézard-Saint-Martin, en ouest des Vieux-Prés, de part et d'autre de la route de la montagne, à une altitude d'environ 1100 mètres, sur les biens-fonds 2957 et 2958 du même cadastre.



Vue aérienne du domaine

Le domaine appartenait à l'Orphelinat qui l'utilisait comme résidence d'été pour les enfants. Il fut transféré du fonds de la maison des orphelins au fonds des ressortissants en 1951 pour le prix de 60'000 francs. Il comprend 14.5 hectares de prés et champs et 12 hectares de forêt.

Il est exploité depuis 1952 par la même famille de fermier, qui y maintient des vaches laitières et du bétail d'engraissement. Il comprend 2 bâtiments, l'un d'habitation, l'autre rural et 2 garages. Le rural est en très mauvais état et nécessite des travaux urgents et importants : charpente, toiture, étanchéité des citernes, râteliers.

Le bâtiment d'habitation, une ferme à pignons latéraux, nécessite également des travaux, mais moins importants (toiture et fenêtres). La construction est soignée avec une toiture en petites tuiles plates dotée de demi-croupes, ainsi que des chaînages d'angle rectilignes surmontés de chapiteau. On remarque plusieurs dates : 1646 sur la base de l'encadrement d'une fenêtre, posée à l'envers (récupération); 1708 sur le montant de la porte de l'étable (récupération); 1855 sur la clé saillante de la porte d'entrée, correspondant au volume actuel.

Les dernières réfections datent de 1977 et 1984.



Elévations sud et est de l'habitation: OPMS, 2012



Elévations ouest et sud du rural: OPMS, 2012

7. Bilan

Le bâtiment d'habitation présente des caractéristiques très favorables grâce en particulier à une construction massive (murs de pierres). Les travaux d'assainissement proposés sur cette construction, soit la réfection de la toiture avec son isolation thermique ainsi que le remplacement de fenêtres, permettent d'améliorer sensiblement le bilan thermique du bâtiment et des conditions de confort. Concernant le rural, l'intervention principale concerne la charpente et la toiture. La réalisation de ces travaux garantit la pérennité de la construction.

8. Descriptif des travaux

a) Couverture de l'habitation et du rural

La couverture, composée de petites tuiles à recouvrement, sans isolation, est en fin de vie. Elle n'assure plus une étanchéité adéquate et ne garantit plus l'évacuation des eaux de toiture jusqu'au pied du bâtiment ; ceci est dû essentiellement à l'ancienneté des matériaux.

Le lattage et le contre-lattage sont absents ou dégradés. Leur dimensionnement ne répond plus aux normes actuelles en vigueur. Par conséquent, ils n'assurent plus la fixation correcte de la couverture, la sécurité n'est pas garantie.

Par ailleurs, l'absence de sous-couverture ne protège plus de manière satisfaisante la structure porteuse des infiltrations d'eau.

Les travaux comprendront la démolition et l'évacuation de toutes les couches qui composent la couverture soit : la tuile, le lattage et le contre-lattage. La charpente existante sera renforcée, les pièces défectueuses de la structure seront remplacées si nécessaire. La nouvelle couverture sera composée d'un lambrissage, d'un barrage vapeur, d'une isolation, d'une sous-couverture, d'un contre-lattage, d'un lattage et de la tuile. Les ferblanteries et les garnitures seront remplacées en simultané avec les travaux d'assainissement de la toiture.

b) Devis

Dans le respect de la planification des dépenses d'investissement 2010-2013, les travaux devront, pour des raisons climatiques, être exécutés pendant la période estivale :

| | |
|---|----------------|
| Travaux préparatoires | 5'000 |
| Montage, location et démontage échafaudages pour travaux de couverture et de ferblanterie | |
| Réfection du pan ouest et réparation du pan est de toiture du rural | 20'000 |
| démontage, réfection de la sous-couverture et du contre-lattage, changement des tuiles | |
| Réfection pan ouest de la toiture de l'habitation | 80'000 |
| démontage, réfection de la sous-couverture et du contre-lattage, isolation de la toiture, changement des tuiles | |
| Travaux de ferblanterie en cuivre rural | 17'000 |
| Pose de chéneaux, descentes, raccords, canalisations | |
| Travaux de ferblanterie en cuivre habitation | 13'000 |
| Pose de chéneaux, descentes, raccords, canalisations | |
| Portes - Fenêtres | 15'000 |
| Fourniture et pose de fenêtres et de portes | |
| | |
| Divers et imprévus | 15'000 |
| Réserve pour impondérables liés à toute rénovation (10%) | |
| TOTAL | 165'000 |

9. Calendrier des deux opérations

Afin d'assurer la coordination des procédures et le respect du calendrier, les demandes de permis de construire ont été déposées respectivement au Conseil communal de Gorgier et de Chézard-St-Marin en février 2012, qui les ont transmises au Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT). Ce dernier a mis les deux demandes de permis de construire à l'enquête publique du 24 février au 26 mars 2012. Nous espérons une décision favorable du Département de la gestion du territoire pour avril 2012.

Il est prévu d'effectuer les travaux en 2012.

| | | |
|----------------|---|---|
| Février 2012 | : | Dépôt de la demande de permis de construire |
| Printemps 2012 | : | Soumissions et adjudications des travaux |
| Eté 2012 | : | Travaux |
| Hiver 2012 | : | Décompte final |

Si ce calendrier ne peut pas être tenu, les travaux devront être reportés d'une année, avec des risques importants de dégâts dus à l'hiver.

10. Financement

a) Données financières

La Grand-Vy, sur le bien-fonds 6999 du cadastre de Gorgier, a une valeur cadastrale (évaluation 01.01.1995) de 206'500 francs. La valeur au bilan de la forêt est de 129'465 francs pour 28'913 m², celle du terrain de 29'071 m² est de 351'849 francs.

Le fermage annuel est de 17'684 francs. Il est composé de la buvette, de la salle à manger, des chambres d'hôtes, des écuries, des remises et des deux loges.

Les contrats d'entretien pour le groupe électrogène (500 francs/an), pour l'extincteur (1'000.-/an), pour les assurances ECAP (930 francs /an), l'entretien des chemins d'accès (participation forfaitaire de 5'000 francs /an), sont à la charge du Service des domaines de la Ville. Par contre, l'entretien des citernes à eau et des fosses sont à la charge du locataire.

Le rural de la Biche, sur le bien-fonds 2957 du cadastre de Chézard-St-Martin a une valeur cadastrale de 46'500 francs (évaluation 01.01.1995). La valeur au bilan de la forêt est de 20'011 francs pour 28'915 m², celle du terrain de 29'066 m² est de 80'030 francs.

L'habitation de la Biche, sur le bien-fonds 2958 du cadastre de Chézard-St-Martin a une valeur cadastrale de 67'100 francs (évaluation 01.01.1995). La valeur au bilan de la forêt est de 12'967 francs pour 28'916 m², celle du terrain de 29'074 m² est de 132'273 francs.

Le fermage annuel est de 5'000 francs (garage, rural et habitation).

Les contrats d'entretien pour l'extincteur (100 frs/an), pour les assurances ECAP (1000 frs/an), sont à la charge du Service des domaines de la Ville.

b) Charges annuelles

Pour la réfection lourde des fermes et des domaines propriété de la Ville, le budget de la planification des dépenses d'investissement prévoit une somme de 1'000'000 francs, pour les années 2010 à 2013.

Il n'est pas possible de répercuter sur les fermages, fixé par l'Autorité cantonale, ce qui constitue de l'entretien différé. En outre, il faut être conscient de la valeur historique du patrimoine considéré et des coûts qui sont liés à sa valorisation.

| | La Grand-Vy | | |
|-------------------|-------------|---------|-----------|
| | Forêt | Terrain | Bâtiments |
| Loyers | 17'684 | | |
| Charges | 6'500 | | |
| Valeur au bilan | 129'465 | 351'849 | |
| Valeur cadastrale | | | 206'500 |
| Valeur ECAP | | | 1'551'740 |
| Coût des travaux | | | 382'000 |
| Amortissement | | | 19'100 |
| Intérêt moyen | | | 5'659 |

| | La Biche 1, rural et garage | | | La Biche 2, habitation | | |
|-------------------|-----------------------------|---------|-----------|------------------------|---------|-----------|
| | Forêt | Terrain | Bâtiments | Forêt | Terrain | Bâtiments |
| Loyers | 5'000 | | | | | |
| Charges | 1'100 | | | | | |
| Valeur au bilan | 20'011 | 132'273 | | 12'967 | 80'030 | |
| Valeur cadastrale | 46'500 | | | 67'100 | | |
| Valeur ECAP | | | 366'966 | | | 544'762 |
| Coût des travaux | 165'000 | | | | | |
| Amortissement | | | | | | 8'250 |
| Intérêt moyen | | | | | | 2'444 |

11. Conclusion

Ces assainissements de la Grand-Vy et de la Biche permettront de d'initier la réhabilitation du patrimoine domanial historique neuchâtelois, tout en contribuant à renforcer notre politique en matière d'économies d'énergie. Compte tenu :

- de l'intérêt patrimonial et historique de la Grand-Vy et de la Biche;
- de la situation importante de la Grand-Vy dans un site d'intérêt fédéral du Creux-du-Van et des Gorges de l'Areuse;
- de la nécessité d'assainir les toitures;
- des mises aux normes constructives;
- de l'amélioration du confort octroyé aux usagers;
- de la plus-value apportée aux bâtiments,

nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport et à adopter les projets d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 12 mars 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Alain Ribaux

Rémy Voirol

Projet I

**Arrêté
concernant une demande de crédit pour la réfection de la ferme de
la Grand-Vy**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 382'000 francs est accordé au Conseil communal pour procéder à l'assainissement de la toiture, la pose d'une installation solaire et la pose d'une citerne à gaz enterrée sur le bien-fonds 6999 du cadastre de Gorgier, parcelle d'environ 685'000 m². Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction (indice octobre 2011), espace Mitteland.

Art.2 - Les crédits feront l'objet d'un amortissement de 5% à la charge de la Section de l'urbanisme et de l'environnement.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

**Arrêté
concernant une demande de crédit pour la réfection de la ferme
(habitation et rural) de la Biche**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 165'000 francs est accordé au Conseil communal pour procéder à l'assainissement des toitures de la Biche 1 et de la Biche 2 sur les biens-fonds 2957 et 2958 du cadastre de Chézard-St-Martin. Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction (indice octobre 2011), espace Mitteland.

Art. 2.- Les crédits feront l'objet d'un amortissement de 5% à la charge de la Section de l'urbanisme et de l'environnement.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.