



**Rapport du Conseil communal au Conseil
général concernant une demande de crédit
pour la reconstruction de la Ferme de La
Rotte 1, sise sur le bien-fonds 587 du
cadastre de La Chaux-du-Milieu**

(Du 22 avril 2013)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Suite à l'incendie de la Ferme de La Rotte 1 à la Chaux-du-Milieu, incident survenu le 2 septembre 2011, nous soumettons à votre Autorité un rapport à l'appui d'une demande de crédit concernant sa reconstruction.

Le présent rapport vous renseignera brièvement sur l'historique dudit domaine de La Rotte, sur la procédure, le calendrier des opérations ainsi que sur les aspects financiers.

Enfin, nous vous proposons un projet d'arrêté.

1. Introduction « La Rotte 1 »

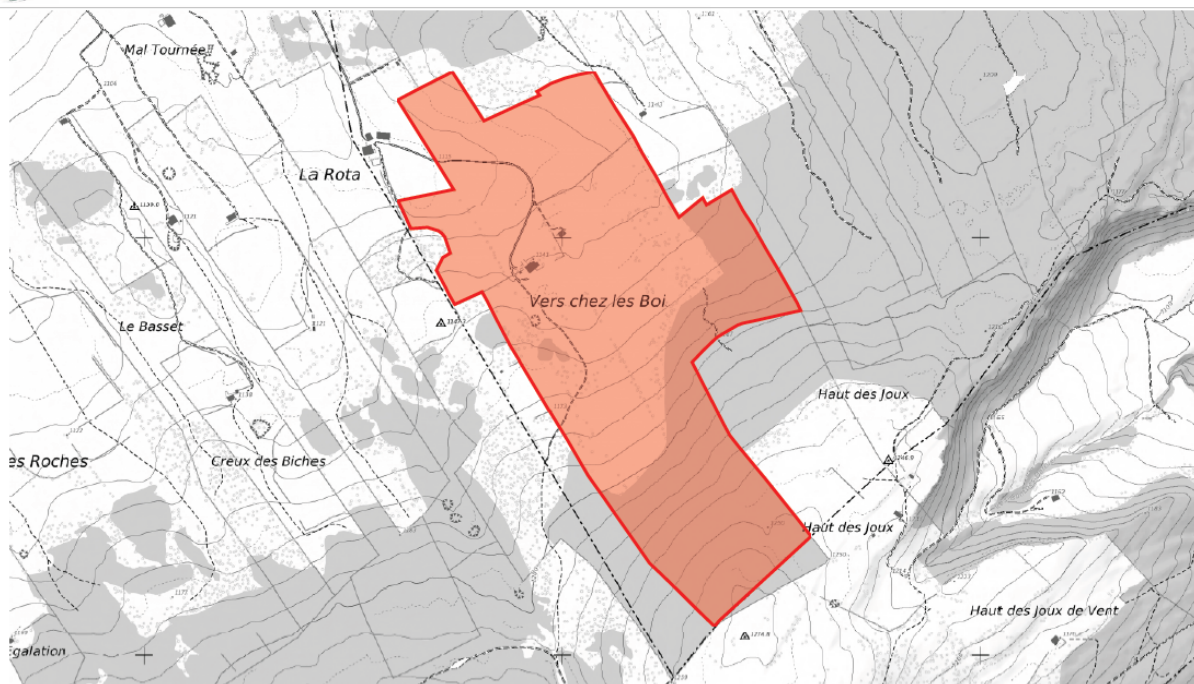
En décembre 1956, le Conseil communal envisageait l'agrandissement du périmètre urbain de la Ville de Neuchâtel et le déplacement du stand de tir du Mail.

La législation en vigueur à l'époque permettant de compenser en dehors du territoire communal les zones défrichées, il rechercha des terrains à boiser de 10 hectares et proposa au Conseil général l'acquisition du domaine de La Rotte. L'acquisition fut décidée à l'unanimité, le 3 décembre 1956. Elle se fit par acte du 12 mars 1957 pour le prix de 185'000 francs et fut financée par le Fonds des excédents forestiers.

Le domaine de La Rotte (bien-fonds 587) se trouve au sud de la route cantonale, La Chaux-du Milieu - La Brévine, à la hauteur de la Châtagne, au lieu-dit « Vers chez les Bois ».



GEOPORTAIL du Système d'Information du Territoire Neuchâtois



Extrait du plan cadastral, situation du domaine

C'est un domaine de 64 hectares, comprenant aujourd'hui 24 hectares de forêts exploitées par la Ville de Neuchâtel, 2 bâtiments, soit La Rotte 1 (incendiée), La Rotte 2 (une loge en location), un garage double, des prés et des pâturages.

Le domaine est exploité par M. Olivier Kaenel qui louait la partie rurale de la ferme incendiée. L'appartement était occupé par Mme Danielle Humbert.

M. Kaenel est propriétaire du rural et dépendances «La Grande Rotte», sis sur le bien-fonds voisin 804, situé au nord-ouest du domaine de La Rotte. Il y vit avec sa famille; ses parents occupent le 2^{ème} logement.



Élévation nord de la Rotte 1 avant incendie

2. Le sinistre

Le 2 septembre 2011, l'alarme feu est donnée à 2h44 par la famille Kaenel. L'appartement et l'écurie de La Rotte 1 sont immédiatement évacués. Le feu a pris dans la grange et dans la ramée, côté nord. Le rural n'étant pas raccordé sur le réseau d'eau de la vallée, les pompiers commandent les transports d'eau du canton. A 3h50, le toit et la grange sont entièrement embrasés. A 4h10, pour des raisons d'effondrements imminents, interdiction est faite à quiconque d'entrer dans le rural.

La gestion du sinistre se poursuit depuis l'extérieur. Les pompiers, le propriétaire (la Ville de Neuchâtel), l'ECAP, le SISMN, la PC, la police et la commune de La Chaux-du-Milieu sont tous informés et convoqués sur place.

Le foin et les regains sont évacués de la grange pendant tout l'après-midi, mais les pompiers peinent à éteindre les nombreux foyers. Les déblais sont évacués et triés sur place. Une entreprise est mandatée par les pompiers afin de sortir les matériaux incendiés au fur et à mesure. Les machines agricoles, sorties de la grange, sont entreposées avec soin à l'extérieur, pour les besoins de l'enquête. A 12h30, on fait tomber la cheminée en vue de son analyse. Ce n'est que le lendemain, le 3 septembre à 16h30, que le feu est finalement éteint; mais il aura fallu 3'150 m³ d'eau pour venir à bout du sinistre.

Les origines du sinistre sont difficiles à déterminer mais il ne s'agit ni d'un incendie criminel, ni d'un court circuit, ni même de la fermentation des regains. La ferme est entièrement détruite, mais la fosse et la citerne ne sont pas endommagées.



Photos des ruines, source ECAP, 23.11.2011

La collaboration entre toutes les parties fut bonne et notre locataire, Mme Humbert, a été immédiatement relogée dans une annexe du rural de M. Kaenel (Grande Rotte).

Dès le 3 septembre 2011, Mme Humbert s'est retrouvée entièrement démunie, elle a tout perdu dans l'incendie (meubles, valeurs, affaires personnelles, souvenirs, etc.) et M. Kaenel n'a plus ni de lieu de remisage pour les foins, les regains, le matériel et les machines agricoles, ni d'écurie (estivage), ni de lieu de traite.

3. Le rural de La Rotte 1 : état de la situation

L'ensemble des constructions du domaine de La Rotte représentait un volume de 4'730 m³.

Le revenu locatif était de l'ordre de 16'900 francs. Il comprenait la location d'un appartement de 4 pièces à Mme Humbert et la location du domaine (écurie, grange, fosse, citerne, terres) à M. Kaenel, agriculteur.

Le bail à ferme est régi par la Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA), mais c'est avant tout une affaire de confiance réciproque. En effet, la loi et les contrats ne peuvent jamais régler toutes les questions, car les conditions dans l'agriculture sont trop variées. Dans tous les cas, le bailleur doit soumettre le bail à ferme pour approbation du fermage à l'autorité cantonale compétente (SAGR) dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance. La meilleure solution consiste à requérir ladite approbation avant la signature du contrat.

Dans le cas d'espèce, le 1^{er} bail à ferme a été conclu en décembre 1989 avec M. Laurent Kaenel, père de l'actuel exploitant, M. Olivier Kaenel.

Selon ledit bail, il s'agit d'un domaine agricole entier (pour information, le fermage pour les terres sans bâtiment se calcule différemment). Le fermage licite le plus élevé, au sens de l'ordonnance sur les fermages du 11 février 1987, se détermine à raison de 3.5% de la valeur de rendement agricole + 85% de la valeur locative du bâtiment (pour information, la valeur locative agricole n'a rien à voir avec la valeur locative d'un bâtiment en zone à bâtir). La valeur de rendement agricole du sol (prés, pâturages et pâturages boisés) s'établit à 98'321 francs.

Avant le sinistre, le fermage annuel était de 11'300 francs (terres et bâtiments, sans le logement loué à un tiers non agricole).

La partie habitable faisait l'objet d'un bail à loyer d'un montant mensuel de 467 francs (soit 5'604 francs/annuels). Ledit bail a été résilié à la date du sinistre. La locataire est « provisoirement » relogée dans une dépendance de La Grande Rotte.

Afin de déterminer le fermage après incendie, une vision locale conjointe du chef du Service cantonal de l'agriculture (SAGR) et de la déléguée aux affaires foncières a eu lieu le 4 octobre 2011. Il a été constaté parmi les bâtiments affermés, que seul le garage double subsistait. La Ville a alors conclu l'avenant 6 au bail à ferme de M. Kaenel et modifié le calcul des fermages selon les consignes du Service cantonal de l'agriculture.

Ainsi, le fermage annuel a été ramené à 3'647 francs, déterminés à raison de 3.5% de la valeur de rendement agricole du sol et de la valeur de rendement agricole du garage. Lesdites valeurs sont de 98'321 francs pour les terres et de 1'787 francs pour le garage, soit de 100'108 francs au total. La valeur locative du garage est de 168 francs.

4. Demande de crédit

Dans le but de reconstruire cette ferme, nous vous soumettons une demande de crédit de 1'027'300 francs (produit brut). Ce montant correspond à l'indemnité allouée par l'Etablissement cantonal d'assurances, honoraires de l'architecte compris, pour ladite reconstruction.

Cette demande de crédit ne fera pas l'objet d'un amortissement, car, d'une part, la valeur au bilan de la ferme avant sinistre était quasi nulle et, d'autre part, elle sera entièrement compensée par le versement de l'indemnité de l'Etablissement cantonal d'assurances (ECAP). Notre Conseil a validé la proposition de l'ECAP en novembre 2011.

Aucune dette hypothécaire ne grève l'immeuble.

La proposition d'indemnité de l'ECAP, conformément aux dispositions légales, est la suivante :

Volume du bâtiment (cube réel)	3'689 m ³
Type de valeur assurée	valeur à neuf
Somme assurée, indice 106.6 (23.11.2011)	1'172'600 francs
Les restes arrondis à :	145'000 francs

<i>fosse à purin</i>	86'295 francs
<i>citerne à eaux</i>	25'381 francs
<i>fonds</i>	18'630 francs
<i>murs</i>	15'000 francs
<u>Franchise</u>	<u>300 francs</u>
TOTAL	1'027'300 francs

Estimations ECAP des valeurs selon les prix au m³:

habitation, 527 m ³ , annexe 128 m ³ , 560.-/m ³	366'800 francs
rural, écurie 466 m ³ , remise 132 m ³ , 320.-/m ³	191'360 francs
fenil, 2'436 m ³ , 200.-/m ³	487'200 francs
<u>Total pour 3'689m³</u>	<u>985'360 francs</u>

Estimations ECAP des valeurs selon les unités de gros bétail (UGB):

rural selon UGB, 28 UGB à 26'000.-/UGB	728'000 francs
habitation (655 m ³)	366'800 francs
<u>Total pour 28 UGB</u>	<u>1'094'800 francs</u>

Il convient de préciser que l'Etablissement cantonal d'assurances ne verse cette indemnité qu'en cas de reconstruction. Dans le cas contraire, l'indemnité ne s'élèverait qu'à 369'700 francs, ce qui correspond à la valeur vénale du bâtiment selon les articles 62 et 78 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) du 29 avril 2003, ainsi que son Règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB) du 1^{er} décembre 2003.

A considérer également qu'en cas de reconstruction différente, conformément à l'article 88 RLAB, une réduction est imposée par l'ECAP si la reconstruction n'est pas érigée approximativement au même endroit, ni dans des dimensions à peu près identiques, ni destinée à la même affectation.

Le projet de reconstruction devra être soumis à l'Etablissement cantonal d'assurances avant dépôt pour approbation au Service de l'aménagement du territoire, afin qu'il nous indique si ce dernier répond aux exigences de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB et RLAB).

L'Etablissement cantonal d'assurances a effectué un premier versement de 369'700 francs le 27.02.2012, sur le compte de la fortune nette de la Ville. Les versements suivants ne se feront qu'après octroi du permis de reconstruire et sur factures, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

5. Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Le bien-fonds 587 est situé hors de la zone à bâtir. La reconstruction doit donc être conforme à la zone agricole au sens de l'article 16a LAT. Or, il se trouve que l'appartement était loué par une personne non agricultrice. Il n'est dès lors pas acquis que le Service de l'aménagement du territoire admette la reconstruction à l'identique du programme, étant donné que le logement n'avait plus de vocation agricole depuis plusieurs années déjà. Toutefois le Service cantonal d'agriculture nous a confirmé qu'il serait en mesure d'émettre un préavis favorable au sens d'une conformité agricole avec reconnaissance du besoin agricole pour le logement.

En tant que propriétaire et afin de ne pas être excessivement lésé par le sinistre, il est souhaitable pour la Ville de reconstruire le bâtiment avec les mêmes affectations, soit un appartement, une écurie, une grange et les annexes, même si la typologie d'exploitation actuelle est, certes pour des raisons agricoles et législatives, quelque peu différente. Il est clair que les normes sur la détention des animaux, la loi sur la protection de l'environnement, etc., ont été affinées ces dernières années. On ne peut donc tout simplement et raisonnablement pas envisager une reconstruction totalement «identique».

D'autre part, conformément aux normes feu en vigueur, les locaux d'habitation et les locaux d'exploitation devront être séparés par des murs coupe-feu.

Au vu de la complexité de ce qui précède, il est également très important de rappeler qu'en cas de non reconstruction de l'appartement, l'Etablissement cantonal d'assurances réduirait d'autant la valeur de l'indemnité, soit d'environ 366'800 francs pour un volume d'habitation originel de 655 m³.

De plus, il faut également mentionner que la vente du bien-fonds 587 du cadastre de la Chaux-du-Milieu à M. Kaenel ou à un tiers, avec ou sans les ruines, n'est légalement (en raison de l'affectation du sol) pas possible. En effet, la législation en vigueur ne permet pas le morçèlement des pâturages boisés (diviser les biens-fonds), ni même d'en détacher des parties. Et dans ce cas également, comme évoqué précédemment pour la non reconstruction, la Ville de Neuchâtel ne percevrait pas l'indemnité totale, mais uniquement le montant de la valeur vénale du bâtiment, soit 369'700 francs (ce qui représente une différence de 657'600 francs).

La désignation sommaire du bien-fonds est la suivante :

Bien-fonds 587, plan folio 42, 43 : «Vers chez les Bois», surface du bien-fonds: 628'255 m², pâturage et bois, PF 43: 404'280 m², pré-champ, PF 42: 172'387 m², pâturage et bois, PF 42: 48'730 m², place-jardin, PF 42: 2'143 m², habitation-rural, PF 42: 510 m², loge, PF 42: 214 m².

6. Bilan, quelques valeurs

La valeur cadastrale du bien-fonds 587 du cadastre de la Chaux-du-Milieu est de 238'000 francs et la valeur au bilan est de 829'522 francs. Compte tenu de cette valeur, seul le pâturage boisé de 628'255 m² a été valorisé (valeur au bilan de la ferme quasi nulle).

De 1963 à 2011 (48 ans), 207'390 francs ont été investis pour l'entretien et les réparations (soit en moyenne 4'320 francs annuels), sur le compte «entretien des domaines». Ces montants ne comprennent pas les assurances ECAP ni les contrats d'entretien (extincteur), etc., qui sont à la charge du propriétaire, donc de la Ville Neuchâtel.

Pour pouvoir garantir la viabilité de l'exploitation et des terres louées à M. Kaenel, nous devons reconstruire la ferme et donc solliciter la présente demande de crédit.

Dans le but de trouver une solution pour le stockage et le remisage pendant la période entre le sinistre et la reconstruction de la ferme, une demande de permis de construire pour la pose d'un abri tunnel provisoire (le temps de la reconstruction) a été déposée au Service de l'aménagement du territoire, conjointement par le Service des domaines

et l'agriculteur.

Le permis de construire a été délivré par la commune de La Chaux-du-Milieu, le 30 avril 2012 (dossier satac 14589). La décision favorable du Département de la gestion du territoire (au sens de l'article 16a LAT) nous a été notifiée en même temps que ladite sanction du Conseil communal. Sa validité est d'une année, reconductible au maximum 2 fois pour la même période. Elle a été reconduite par la commune de La Chaux-du-Milieu le 28 mars 2013 pour une nouvelle année. Dès que la ferme aura été reconstruite, l'abri tunnel provisoire devra être démonté. Dans l'intervalle, il permettra de stocker le foin, de remiser les machines agricoles et de déposer la traite mobile du fermier.

7. Suite des démarches

Le Service des domaines a demandé des offres de prestations de services à des architectes pour les phases de l'étude du projet, étape 3 (avant-projet, projet de l'ouvrage, procédure de demande d'autorisation), l'appel d'offres, étape 4, la réalisation, le décompte final, étape 5.

Les étapes 3.2, 4 et 5 ne pourront être mandatées qu'en cas d'acceptation du présent rapport et de son arrêté.

Dès la sanction du Conseil d'Etat de l'arrêté du Conseil général, le Service des domaines pourra mandater l'architecte retenu dans la procédure de gré à gré (moins de 150'000 francs d'honoraires) pour établir le dossier de demande de permis de construire, sanction définitive, l'appel d'offres ainsi que la reconstruction de la ferme. Lesdits honoraires sont compris dans la demande de crédit de 1'027'300 francs. Ils sont devisés à 125'000 francs.

8. Calendrier des deux opérations

Dès votation du présent arrêté par le Conseil général et afin d'assurer la coordination des procédures et le respect du calendrier, la demande de permis de construire sera déposée au Conseil communal de La Chaux-du-Milieu, qui la transmettra au Service de l'aménagement du territoire.

Le Service de l'aménagement du territoire publiera ladite demande de permis de construire à l'enquête publique. Au mieux, nous espérons une décision favorable du Département de la gestion du territoire dans les 4 mois suivant le dépôt de la demande de permis.

La reconstruction pourra débuter dès l'obtention du permis de construire:

- août 2013 : dépôt de la demande de permis de construire ;
- fin 2013 : décision du Département de la gestion du territoire et de la Commune ;
- début 2014 : soumissions et adjudications des travaux ;
- printemps 2014 : début des travaux de reconstruction ;
- automne 2014 : décompte final.

Les locataires devraient pouvoir entrer dans le bâtiment reconstruit à l'automne 2014.

9. Données financières

Depuis l'incendie, le fermage annuel est passé de 16'904 francs à 3'647 francs pour les terres et le garage double. Il n'y a plus de rentrées locatives ni pour l'appartement (5'604 francs annuels) ni pour la grange, l'écurie et les annexes (7'653 francs).

Les contrats d'entretien pour le groupe électrogène, pour l'extincteur, pour les assurances ECAP sont à la charge de la Ville de Neuchâtel. Par contre, l'entretien des citernes à eau et des fosses sont à la charge des locataires.

Etant donné la complexité du dossier et les intérêts en jeux, il nous semble nécessaire de solliciter un crédit pour les divers et imprévus correspondant au 15% du montant total des travaux, soit 150'000 francs.

10. Conclusion

Cette reconstruction est nécessaire à la viabilité du domaine de la Rotte.

Légalement, la Ville ne peut pas vendre les terres et les ruines à l'agriculteur.

Elle pourrait, tout comme le pratique actuellement le Canton de Neuchâtel, constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de M. Kaenel, d'une durée minimale de 30 ans avec un bail à ferme de même durée, pour les terres. Toutefois, la valeur au bilan des bâtiments avant incendie étant quasi nulle alors que le rural reconstruit sera neuf, le droit de superficie ne semble pas, dans ce cas, une solution favorable pour la Ville. En effet, les coûts d'entretien seront minimes pendant les années à venir. Etant donné que les bâtiments agricoles sont, dans la pratique, vendus à 2,5 fois leur valeur de rendement, le prix

de vente du rural serait trop faible par rapport à son état (construction neuve, alors que la plupart des bâtiments des domaines de la Ville n'ont pas fait l'objet d'entretien lourd depuis de nombreuses années).

Le droit de superficie serait à préconiser dans les cas où la Ville ne peut pas assumer l'entretien lourd des bâtiments qui sont, le plus souvent, dans un état vétuste.

Ce point sera traité plus en détail dans le rapport d'information du Conseil communal au Conseil général sur le patrimoine domanial.

Rappelons encore que la ferme, digne de protection (valeur 4 sur 9 au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN)), faisait partie intégrante du paysage. Sa reconstruction permettra d'une part, à l'agriculteur d'assurer la viabilité de son exploitation, de retravailler dans de bonnes conditions et, d'autre part, à notre ancienne locataire de retrouver un lieu d'habitation convenable.

Compte tenu :

- de l'intérêt patrimonial de la Rotte ;
- de la présence d'un domaine entier (terres et bâtiments) ;
- de la nécessité de l'écurie, de la grange et de l'appartement ;
- de l'indemnité versée par l'ECAP, qui nous permet de reconstruire la Ferme, à un coût très faible tout en garantissant les revenus du bail et du bail à ferme ;

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

Neuchâtel, le 22 avril 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Pascal Sandoz

Le chancelier,

Rémy Voirol

PROJET

Arrêté concernant une demande de crédit pour la reconstruction de la ferme de La Rotte 1

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 1'027'300 francs est accordé au Conseil communal pour procéder à la reconstruction de la ferme incendiée le 02.09.2011 sur le bien-fonds 587 du cadastre de La Chaux-du-Milieu. Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction (indice octobre 2011), espace Mitteland.

Art. 2.- Le Service des domaines est autorisé à mandater un architecte pour établir la demande de permis de construire, obtenir ledit permis et suivre le chantier jusqu'à la remise du bâtiment, soit les phases 3, 4 et 5, selon le tableau des prestations de services des normes SIA.

Art. 3.- Un crédit de 150'000 francs est accordé au Conseil communal pour couvrir les divers et les imprévus (pour rappel, le prix de l'indemnité au m³ pour la partie habitation n'est que de 560 francs/m³).

Art. 4.- Seul le crédit de 150'000 francs fera l'objet d'un amortissement de 5% à la charge de la Section de l'urbanisme et de l'environnement.

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