



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente du domaine Cité-Joie à Haute-Nendaz.

(Du 8 décembre 2014)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous présentons une demande de vente du domaine Cité-Joie, sis à Haute-Nendaz, sur le bien-fonds 873 du cadastre de Nendaz. Ce complexe ne revêt plus un caractère stratégique dans le cadre de la politique des sports de la Ville. En effet, depuis l'adoption de la loi cantonale sur le sport par le Grand Conseil le 1^{er} octobre 2013, il appartient au Service cantonal des sports d'offrir la possibilité aux écoles d'organiser des camps de ski. Il est par conséquent pertinent de l'aliéner et d'allouer la plus-value relative au produit de la vente, une fois déduite sa valeur au bilan, à la réserve destinée à des infrastructures sportives, nouvelle réserve créée avec l'accord du Service des communes.

1. Bref rappel historique

Le 23 janvier 1973, le Conseil communal sollicitait une demande de crédit au Conseil général pour l'acquisition de la propriété « Cité-Joie » à Haute-Nendaz en Valais.

Le 16 février de la même année, l'acte authentique fut signé, faisant de la Ville de Neuchâtel la propriétaire de Cité-Joie. Le domaine devait servir en priorité en période hivernale aux camps de ski, hors des saisons d'hiver à l'accueil des écoliers et des étudiants dans le cadre des classes vertes, des colonies, etc., ainsi que l'accueil de tous les groupements et sociétés qu'un séjour valaisan pourrait intéresser.

Le domaine se situe au sud de l'agglomération de Haute-Nendaz, à environ 200 m de la route principale. En nature principalement de prés-pâturages, il forme un ensemble dont la désignation est la suivante :

Bien-fonds 873, plan folio 13MC : « Bernoud », surface du bien-fonds 12'500 m², habitation 1) 288 m², habitation 2) 361 m², habitation 3) 76 m², chapelle 33 m², grange 32 m², pré 10'372 m², place de jeux 413 m², chemin 925 m².



Vue d'ensemble de la propriété « Cité-Joie »



Bâtiment principal avec réfectoire, cuisine et dortoirs



Vue du pavillon aménagé en dortoirs

2. La région

Haute-Nendaz est une station située à 1300 m. d'altitude sur un vaste plateau face à la chaîne des Alpes bernoises. On y accède par une route de montagne depuis Sion (17 kilomètres), un service de bus régulier assurant la liaison avec la capitale valaisanne.

Cette station offre des possibilités multiples en hiver : elle est équipée de 11 téléskis, auxquels s'ajoutent une télécabine et un télésiège menant aux diverses pistes balisées pour tous les niveaux de skieurs. Elle possède en outre une patinoire, plusieurs piscines privées couvertes mais ouvertes au public, une école de ski de piste et de fonds. La période de ski se prolonge souvent jusqu'à mi-avril grâce à l'exposition nord des champs.

La Commune de Nendaz est formée de 15 villages et de 2 hameaux répartis des bords du Rhône à Aproz (située à 460 m. d'altitude), jusqu'au hameau de Siviez à 1760 m d'altitude. Son point le plus haut est le sommet de la Rosablanche à 3336 m.

3. Exploitation de Cité-Joie

La maison de vacances a été gérée depuis 1973 par du personnel salarié de la Ville de Neuchâtel et originaire de la station de Haute-Nendaz. Les tâches principales des fonctionnaires-résidents consistaient notamment à assurer l'accueil des groupes, à leur préparer la cuisine et à nettoyer les chambres des pavillons après leur départ. Les réservations des chambres étaient cependant à la charge d'un(e) secrétaire dont le lieu de travail se situait dans les bureaux de notre Administration à Neuchâtel.

Sur proposition du Service des sports, notre Conseil a accepté, dans sa séance du 26 janvier 2009, de modifier le mode de gestion de Cité-Joie en mettant en location le domaine à un tiers expérimenté dans l'exploitation d'hébergement de groupes. Un contrat de bail est alors signé le 1^{er} juin 2009 avec la société *Montagne & Nature Sàrl*, représentée par M. Didier Ramet, pour un montant annuel net de 100'000 francs. En raison de notre intention de mise en vente, nous avons dénoncé le contrat le 31 mai 2014 pour le 31 mai 2015, ceci en respectant les modalités contractuelles convenues.

Depuis l'été 2009, l'exploitation de Cité-Joie présente une amélioration très nette sur le plan comptable comme l'attestent les chiffres contenus dans le tableau ci-dessous et tirés des comptes de fonctionnement :

	2008	2009	2010	2011	2012*	2013**
Charges	562'869	521'451	98'665	81'788	110'012	57'029
Revenus	370'581	455'956	102'469	100'000	100'000	100'000
Excédent	(-) 192'287	(-) 65'495	(+) 3'803	(+) 18'211	(-) 10'012	(+) 42'971

*En raison du bon résultat de la Ville sur l'exercice 2012, un solde d'amortissements de l'ordre de 23'332 francs a été comptabilisé. Le compte 13.76 ne présente ainsi plus que des intérêts comme charges financières.

**Le résultat 2013 est bonifié par le fait que nous avons pris l'initiative de ne pas engager des deniers publics pour des travaux de peinture et de remplacement de sols sur Cité-Joie étant donné la présente intention.

4. Aspects financiers

Depuis l'acquisition de la propriété, plusieurs demandes de crédit ont été sollicitées afin d'étendre et d'améliorer le confort des infrastructures dont la valeur globale au bilan est de 1.5 million. Le tableau ci-dessous récapitule la nature des investissements acceptés par le Conseil général :

Année	Montant	Nature de l'investissement
1973	500'000.-	Achat de la parcelle avec immeubles
1973	65'000.-	Réfections urgentes et complément d'équipements
1979	147'840.-	Une parcelle de terrain d'environ 700 m ² est cédée à la commune de Nendaz en échange d'une parcelle de 1848 m ² au prix de Fr. 80.- m ² , soit 147'840 francs.
1989	1'100'000.-	Remplacement des anciens pavillons par un nouveau bâtiment
1993	160'000.-	Transformation des installations sanitaires et de l'entrée de l'ancien bâtiment
2000	400'000.-	Transformation de la cuisine, de l'économat et création de chambres pour personnes à mobilité réduite
Total	2'372'840.-	

Plus aucune dépense majeure n'a été engagée depuis l'an 2000. Or, toute une série de réfections devra être entreprise à court terme afin de maintenir la propriété dans un bon état. Selon des devis estimatifs, un crédit global de l'ordre de 500'000 francs devra être sollicité pour assainir les deux pavillons existants.

Nous avons alors souhaité connaître la valeur vénale de Cité-Joie dans l'optique d'une vente et mandaté deux expertises, une première en 2009 déjà et une seconde début 2014. Il ressort des rapports soumis par les bureaux d'experts que la valeur vénale du domaine est estimée à 2.2 millions, respectivement 2.3 millions, cinq années plus tard.

L'estimation du prix du terrain dépend des possibilités de bâtir en fonction du statut règlementaire affectant la zone dans laquelle il se situe (zone H20 définie ci-après). Pour ce qui concerne les éléments bâtis, les experts ont tenu compte de l'année de construction (bâtiment initial milieu 20^{ème}, nouveau bâtiment 1990, rénovations et entretien de 1973 à 2000), de la qualité de l'ouvrage, du degré d'entretien, de la disposition des locaux, de l'implantation et de la qualité des installations techniques, de la dimension des espaces intérieurs et des prix de la construction au moment de l'expertise.

Dans le cas d'espèce, le terrain se situe dans une zone d'habitation individuelles à caractère touristique, soit en zone « B » H20/500 m², ce qui correspond à un indice d'utilisation du sol (u) de 0.20 (avec une surface minimale par construction ou unité de construction de 500 m²). Une construction ou unité de construction ne comportera pas plus de trois logements. Le nombre de niveaux est limité à deux y compris le rez-de-chaussée et la hauteur maximale est fixée à 7.50 m. Les constructions de caractère artisanal et industriel, les écuries, étables, porcheries, les ateliers, etc. sont interdits.

Le règlement de la commune de Nendaz est actuellement en cours de révision. Le futur règlement de la zone T20 devrait toutefois être assez similaire à celui actuellement en vigueur. L'homologation dudit nouveau règlement devrait prendre environ deux ans.

Compte tenu de la situation, de l'affectation, de la vétusté, de l'entretien, des rénovations faites et à faire et du marché actuel régional de l'immobilier, les experts estiment qu'une pondération entre 2x la valeur de rendement (revenu locatif capitalisé à 6.5%, soit 1'538'500 francs) et 1x la valeur intrinsèque de 3'853'000 francs (qui tient compte des nouvelles dispositions législatives (lex Weber), des constructions existantes et de la surface de la parcelle) représente valablement la valeur vénale actuelle du domaine, soit 2'310'000 francs arrêtés à 2'300'000 francs.

Les loyers nets encaissés pour le domaine de Cité-Joie en 2013 se montent à 100'000 francs. Ils couvrent certes les intérêts passifs, la propriété étant totalement amortie depuis 2012, mais pas les futurs

investissements que notre collectivité devrait consentir pour la rénovation de l'ensemble, qui se chiffreront à plusieurs centaines de milliers francs. En termes de capitalisation, le revenu locatif actuel correspond à environ 1.6 million de francs, avec un taux de référence de 6.5%.

Nous avons enfin sollicité l'autorisation du Service des communes d'affecter le montant de la plus-value de la vente, de l'ordre de 900'000 francs (produit de la vente de 2.4 millions – valeur au bilan de 1.5 million) à une nouvelle réserve communale destinée à des infrastructures sportives plutôt qu'à la fortune nette de la Ville. Cette proposition s'inscrit dans la volonté, exprimée dans notre programme politique, de réaliser des assainissements d'équipements sportifs ces prochaines années. Plusieurs projets nécessiteront en effet des moyens d'ici à fin 2017.

Le Service des communes nous a confirmé le 20 novembre 2014 qu'il préavisait favorablement notre requête, cela dans le contexte de mise à niveau de la législation financière applicable aux communes et de la période charnière entre la législation actuelle et la nouvelle.

5. Appel d'offres et proposition

Nous avons lancé un appel d'offres en procédure ouverte à un tour le 18 juin 2014 dans les principaux médias neuchâtelois (L'Express, l'Impartial, le Courrier Neuchâtelois, Vivre la Ville) et valaisans (le bulletin officiel du Valais, le Nouvelliste) dans les termes stipulés ci-dessous:

« Conformément à l'article 174 du règlement général de la Commune de Neuchâtel, le Conseil communal met en vente le domaine « Cité-Joie » à Haute Nendaz, au lieu-dit « Bernoud », au plus offrant, mais au dessus de la valeur vénale. Il s'agira d'y maintenir l'accueil de classes d'écoles et de groupes désireux d'effectuer des activités de loisirs et de sport. Le domaine s'implante sur le bien-fonds 873 du cadastre de Nendaz.

Le terrain de 12'500 m² est colloqué à la zone à bâtir, il comprend respectivement 3 bâtiments de 288 m², 361 m², 76 m², une chapelle de 33 m² reconvertie en salles d'activités, une grange de 32 m², une place de jeux de 413 m², des terrains aménagés en places multisports et un pré de 10'372 m².

Le domaine sera libre de bail dès le 1^{er} juin 2015.

La valeur vénale du domaine est arrêtée à 2'300'000 francs selon expertise de février 2014.

Les offres, avec concept d'exploitation détaillé, business plan et garanties usuelles, sont à adresser à la Ville de Neuchâtel, service des domaines, d'ici au 30 août 2014.

Demeure réservé l'accord du Conseil général».

Deux offres nous ont été transmises dans le délai exigé, la première à 2.4 millions et la seconde à 2.35 millions. Celle retenue est résumée ci-après:

'Raffles Education Corporation' (ci-après : REC), basé à Singapour, est considéré comme le plus grand groupe opérant dans le secteur de l'éducation privée. Il gère 34 établissements dans 12 pays de la région Asie-Pacifique dans des domaines aussi variés que le design, la gestion d'entreprise, la comptabilité, la gestion de l'éducation et la psychologie appliquée. Le groupe souhaite s'implanter en Europe pour la première fois afin d'y développer ses activités et s'ouvrir à un nouveau marché.

Raffles Education Corporation, a acquis en septembre 2014 l'Hôtel Nendaz 4 Vallées « Mer de glace », complexe hôtel et spa pour un montant de 29.1 millions de francs. Monsieur Hua Seng Chew, CEO de REC, et son épouse Doris Chew, sont déjà tous deux propriétaires à Nendaz, ils ont acheté trois appartements dans le complexe « Mer de glace ». La région, l'hôtel et le style de vie suisse leur ont tout de suite plu. Le couple est à la fois convaincu par la stabilité de notre pays, séduit par la qualité de nos paysages, considère que la commune de Nendaz est proche des grandes villes comme Paris et Milan et estime enfin que les écoles établies en Suisse ont, en général, une excellente renommée mondiale. La société singapourienne a promis d'investir 50 millions dans les cinq prochaines années à Nendaz.

En sus des cours académiques, le groupe REC souhaite offrir à ses étudiants des infrastructures sportives ainsi que la possibilité de pratiquer des sports en extérieur, tels que le ski alpin, le snowboard, le mountain bike ou encore la randonnée.

Le dossier de REC, qui propose d'acheter Cité-Joie au prix de 2'400'000 francs, a obtenu un soutien très marqué à la fois de l'Etat du Valais et de la Commune de Nendaz. L'Etat de Neuchâtel, par l'entremise du chef du Département de l'économie et de l'action sociale, a également exprimé son intérêt et son soutien à cette proposition de vente.

Le groupe précité nous a convaincu par son assise financière importante

(cotation en bourse et CA annuel d'un demi-milliard) et son expérience avérée dans le secteur de l'éducation privée (20'000 étudiants et 2'000 professeurs et 40 établissements établis en Asie, Océanie et Moyen-Orient, répartis dans 31 villes). En acquérant l'hôtel nendard il y a quelques mois, la société s'est implantée pour la première fois sur sol européen.

La deuxième offre, qui proposait une affectation similaire, ne présentait pas les mêmes garanties et les appuis des autorités valaisannes comme celle qui a été retenu.

6. Consultation

En application de l'articles 131 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel, la Commission financière sera consultée. Par ailleurs, la Commission immobilière et du logement a été informée quant à la mise en vente de Cité-Joie lors de sa séance du 20 mai 2014.

7. Conclusion

Tout en préservant la pratique sportive, mais dans un contexte scolarisé, l'opération que nous vous proposons permettrait d'aliéner un objet qui n'entre plus dans nos missions et d'alimenter une nouvelle réserve destinée à des infrastructures sportives validée par le Services des Communes.

En effet, il ne semble pas pertinent de conserver la propriété Cité-Joie pour les raisons suivantes :

- Le Service cantonal des sports, dans le cadre de ses missions, offre la possibilité aux écoles d'organiser des camps de ski à prix attractifs dans les Alpes valaisannes. Sept chalets situés dans le val d'Anniviers et dans le val d'Hérens sont ainsi à disposition des écoles neuchâteloises. Il nous a en outre été confirmé que les besoins des centres scolaires du syndicat EOREN (Ecole Obligatoire RÉgion Neuchâtel) sont assurés par les offres proposées par le Service cantonal des sports ;
- Seule une école établie sur le territoire cantonal neuchâtelois est présente régulièrement en hiver à Cité-Joie durant 2 semaines; il s'agit de l'école secondaire du Locle. Durant la période estivale 2013, une classe du CPLN ainsi que l'école primaire de la Maladière se sont rendues à Cité-Joie.

L'objet du présent rapport n'aura pas d'incidence sur les ressources humaines. En effet, le gérant actuel (dont le bail est résilié au 31.05.2015), indépendant depuis plusieurs années déjà, possède une propriété sur Nendaz, Les Gentianes, qui accueille également des camps de ski et des camps d'été.

Conserver la propriété selon le mode de gestion actuelle n'aura enfin aucun impact positif sur notre économie régionale. Les dépenses réalisées lors des rénovations de la propriété étant en effet principalement allouées à des entreprises dont le siège se situe dans le canton du valais.

Sur la base des motifs évoqués ci-dessus et en tenant compte des investissements importants qui devront être assumés par la Ville de Neuchâtel sur le domaine de Cité-Joie pour pérenniser son confort et son attractivité, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'accepter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 8 décembre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la vente du domaine « Cité-Joie » sis sur le bien-fonds
873 du cadastre de Haute-Nendaz

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre le domaine « Cité-Joie » sis sur le bien-fonds 873 du cadastre de Haute-Nendaz à Raffles Education Corporation (REC), au prix de 2'400'000 francs.

Art. 2.- La plus-value relative à la vente est affectée à la réserve destinée à des infrastructures sportives nouvellement créée.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à la vente (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

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