



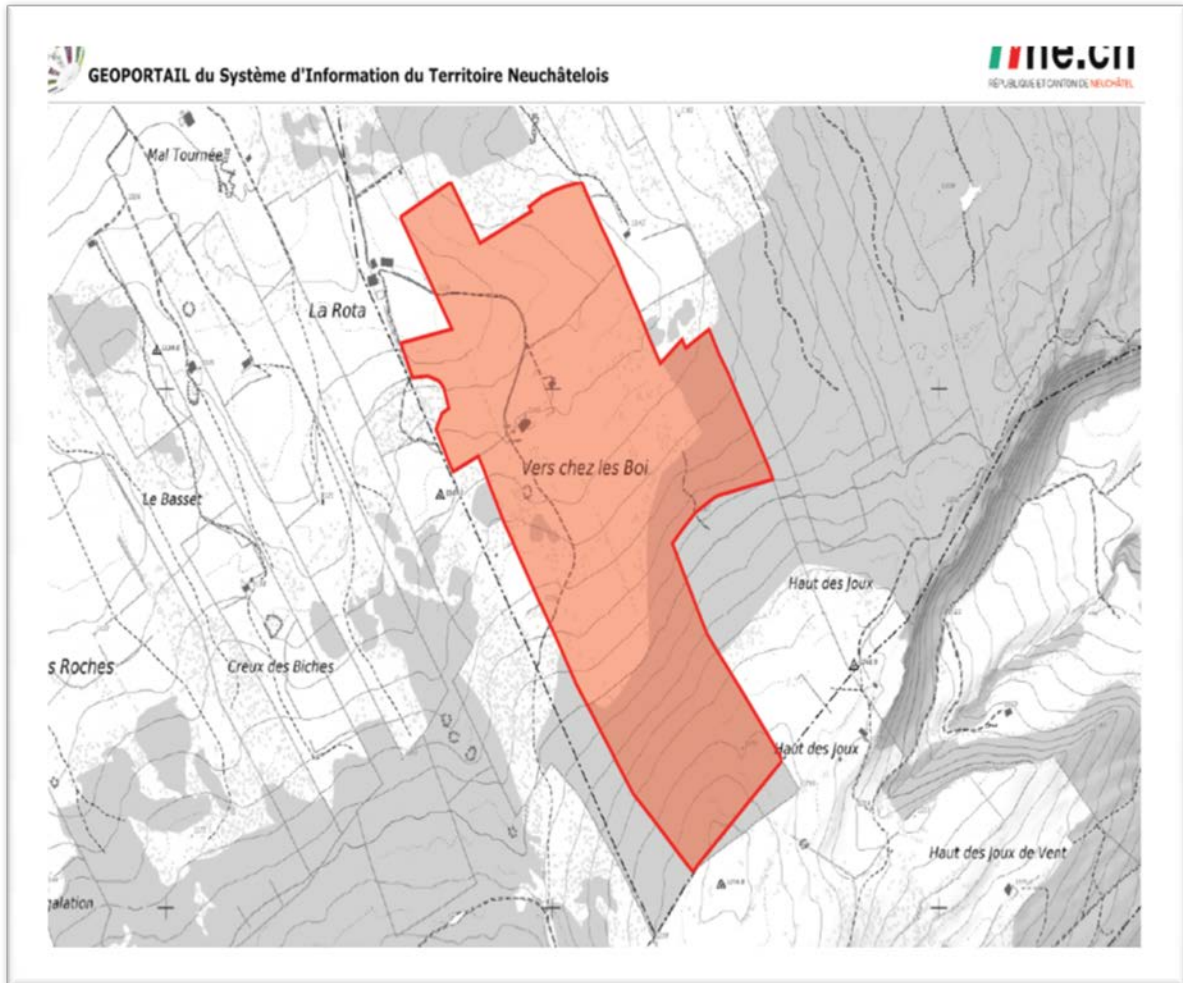
Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la reconstruction de la Ferme de la Rotte à La Chaux-du-Milieu

(Du 16 décembre 2015)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

La ferme de la Rotte a brûlé le 2 septembre 2011. Le 22 avril 2013, votre Autorité a accepté de la reconstruire, comme proposé par notre Conseil dans le rapport 13-009 à votre intention.

Le présent rapport vous informe des modifications apportées dans le programme de reconstruction, selon le souhait exprimé par la Commission financière lors de sa séance du 2 novembre 2015.



Extrait du plan cadastral, situation du domaine

1. Quelques informations clés

Le domaine concerné est 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.

La valeur d'assurance à neuf de la ferme était fixée par l'Etablissement cantonal d'assurances et de prévention (ECAP) à CHF 1'172'600.-

Notre Conseil a validé l'indemnité définie et fixée par l'ECAP le 13 février 2012 à CHF 1'027'300.-, valeur des restes fixée à CHF 145'000.- (soit 12.4% de la valeur totale) et franchise de CHF 300.- déduites.

Une première partie de l'indemnité ECAP de CHF 369'700.- a été versée sur les comptes de la Ville, le solde étant versé après reconstruction et sur facture uniquement.

La ferme avait une valeur 4 au recensement architectural du canton de Neuchâtel, selon recensement du 22.07.2004.

Selon les exigences légales, sa reconstruction doit reprendre le volume existant avant incendie.

Une demande de permis de construire pour sa reconstruction a été déposée le 26 février 2014 et le permis de construire a été délivré par le Conseil communal de la Chaux-du-Milieu le 7 mai 2014, avec la décision spéciale du Département du développement territorial et de l'environnement du 11 avril 2014. Le projet de reconstruction de 2014 prévoyait l'intégration de cette porte mise sous protection dans le nouveau bâtiment.



1. Etat de situation

Votre Autorité a accordé un crédit de CHF 1'027'300.- à notre Conseil pour procéder à la reconstruction de la ferme sise sur le bien-fonds 587 du cadastre de La Chaux-du-Milieu, incendiée le 2 septembre 2011.

Cette demande de crédit est couverte par le versement de l'indemnité ECAP. Notre architecte mandaté a pu faire valoir à l'ECAP une indemnité complémentaire de CHF 96'700.- concernant la valeur des restes et de la fosse existante, portant l'indemnité totale à recevoir par la Ville à CHF 1'124'000.-.

En sus, en date du 15 août 2015, l'architecte a, d'une part, sollicité l'ECAP pour un second réajustement de l'indemnité de CHF 61'720.- relatif à une différence de 146 m³ entre le cube calculé à l'époque par l'ECAP et le cube précis découlant des moyens informatiques actuels, et, d'autre part, sollicité CHF 163'260.- correspondant au renchérissement des coûts de construction entre 2004 et 2011, date du sinistre.

L'ECAP a refusé ces deux revendications, de l'ordre de CHF 225'000.-, par courrier du 31 août 2015, adressé à notre architecte. En effet, la Ville aurait dû contester les volumes lors de l'établissement de la police d'assurance en 2004 conformément à l'article 39 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB). En ce qui concerne le renchérissement du prix de la construction, il revient à la Chambre d'assurance immobilière (CAI) de fixer le taux d'indexation des sommes d'assurance. A ce titre, l'ECAP ne peut admettre une exception, compte tenu du principe d'équité. La convention signée entre la Ville et l'ECAP le 13 février 2012 est ainsi confirmée.

Par ailleurs, le coût induit par les exigences du permis de construire par le Service de l'aménagement du territoire (par exemple fosse, citerne, panneaux solaires, système d'évacuation des excréments, etc.) ainsi que la mise aux normes relatives notamment aux hauteurs minimales à respecter pour la partie habitation et celle du bétail, correspondant à 199 m³ supplémentaires, sont à charge du propriétaire et ne sont pas pris en compte par l'ECAP.

L'architecte mandaté pour la reconstruction a procédé aux appels d'offres pour les soumissions y relatives dès l'octroi du permis de construire et il en ressort, selon l'analyse des coûts de construction du 21 août 2014 jointe en annexe, que la reconstruction du bâtiment correspondant à l'indemnité ECAP est de CHF 1'620'000.-. A cela s'ajoutent CHF 430'000.- concernant la mise aux normes des différentes fosses et citernes exigées par la réglementation actuelle pour l'exploitation d'une ferme (soit par exemple une nouvelle fosse de plus de 550 m³ en remplacement de l'existante de 20 m³). Le montant global pour la reconstruction de la ferme selon la demande de permis de construire est donc de CHF 2'050'000.-, état 2014 alors que la valeur d'assurance à neuf ECAP est de CHF 1'124'000.-

2. Suite des démarches

La reconstruction à l'identique n'est pas possible dans le respect du budget.

La Ville aurait pu renoncer à la reconstruction et encaisser le 30% de la valeur d'assurance à neuf, soit les CHF 369'700.-, versés en 2012.

D'entente entre le Service d'agriculture (SAGR), la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV), le Service de l'aménagement du territoire (SAT), l'Office du patrimoine et de l'archéologie - Section Conservation du patrimoine (OPAN), nous avons sollicité l'ECAP pour réorienter le projet sur un nouveau cahier des charges, en limitant la reconstruction au rural d'estivage (sans la partie logement) afin que les coûts de reconstruction soient entièrement couverts par l'indemnité.

Une séance, en présence de l'ECAP, de la CNAV, du Service des domaines et de l'architecte mandaté, a eu lieu au mois de juin 2015, au cours de laquelle l'ECAP a confirmé qu'en cas de changement d'affectation et donc de reconstruction différente, une réduction de l'ECAP serait opérée. Dans le cas d'espèce, il s'agit de ne reconstruire que le rural, sans l'appartement. La réduction opérée par l'ECAP sera de 40 % sur la valeur de l'indemnité de l'appartement, fixée à CHF 366'000.-, donc une réduction de CHF 146'400.-. Ainsi, l'indemnité versée par l'ECAP à la Ville serait de CHF 977'600.- (CHF 1'124'000.- - CHF 146'400.-).

L'ECAP a confirmé le montant de la nouvelle indemnité par courriel du 3 septembre 2015, ainsi que les volumes minimaux et maximaux du rural suivants :

- Le bâtiment reconstruit devrait avoir un volume de +/- 25% de celui sinistré selon les bases légales en vigueur.
- Le procès-verbal d'estimation du 13 juillet 2004 indique un volume de 3'689 m³ , ainsi le "nouveau" volume reconstruit devrait se situer entre 4'612 m³ et 2'762 m³. Une éventuelle partie conservée serait soustraite au nouveau volume pour autant qu'elle soit remise à neuf (assainie). En conséquence si la cave (132 m³) était maintenue et remise en état, la nouvelle construction pourrait être de 2'630 m³ à 4'480 m³.

La reconstruction du rural est possible. Sa taille dépendra du budget final de l'ECAP fixé à CHF 977'600.-, mais doit faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire. Les fosses ne seront plus exigées, étant donné qu'il s'agit d'un estivage.

Une séance avec le SAT et l'OPAN a eu lieu également en juin 2015 au cours de laquelle le principe de ne reconstruire que le rural dans une volumétrie différente a été validé, en conformité à la loi sur l'aménagement du territoire (construction conforme à la zone agricole au sens de l'article 16a LAT).

3. Objectifs et validation

Notre Conseil a validé le principe de ne reconstruire que le rural dans une volumétrie différente.

Nous avons sollicité le Service des Communes quant à la nécessité de repasser ou non devant le Conseil général, étant donné que le rural sera reconstruit au même endroit, mais que seule l'affectation sera modifiée, en supprimant le logement. La séance de coordination a eu lieu le 2 septembre 2015. Les trois services ont confirmé qu'il n'est pas nécessaire de solliciter à nouveau votre Autorité. En effet, le montant du crédit voté en avril 2013 est respecté.

La Commission financière a été informée lors de la séance du 2 novembre 2015 et a répondu positivement à l'établissement d'un présent rapport d'information à l'intention de votre Autorité.

Parallèlement, la Direction de l'environnement a confirmé à l'architecte un avenant à son mandat de 2013, afin d'engager une nouvelle demande de permis de construire pour un rural sans logement. Celui-ci devra s'inscrire strictement dans le crédit voté par le Conseil général le 22 avril 2013, selon nouvelle décision ECAP du 3 septembre 2015.

Une nouvelle demande de permis de construire sera déposée dès approbation du Conseil communal (délai d'au minimum 2 mois pour obtenir ledit permis). Ainsi, au printemps 2016, la reconstruction de la ferme de la Rotte pourra débuter.

C'est dans cet esprit que nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport d'information.

Neuchâtel, le 16 décembre 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol