**Environnement**

**17-017**

# Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant l'avenir du patrimoine domanial agricole et forestier de la Ville de Neuchâtel

(Du 18 octobre 2017)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, notre Conseil vous présente sa vision stratégique du patrimoine domanial agricole et forestier de la Ville de Neuchâtel. Ces biens, situés sur le territoire communal ou à l'extérieur de celui-ci, ont différentes origines et histoires. Certains ont été acquis au siècle passé, d'autres proviennent de legs historiques, tel que le domaine des Joux, légué à la Ville par Louis d'Orléans en 1512. En plus de leur valeur patrimoniale parfois inestimable, certains domaines de la Ville de Neuchâtel préservent des richesses naturelles protégées, comme les pâturages boisés.

La plupart des domaines comportent non seulement des espaces de nature, mais encore des lieux de vie habités, parfois à l'année, parfois de manière saisonnière. Depuis 2011, la Ville de Neuchâtel pratique une politique foncière proactive et une gestion stratégique de ses biens par le Service des domaines.

Restée jusqu'ici dépendante du résultat du processus de fusion, notre réponse au postulat n°163 du groupe PLR intitulé «Avenir des domaines agricoles et forestiers propriété de la Ville», est constituée par le présent rapport. Ce postulat accepté le 31 octobre 2011 demande au Conseil communal «d'étudier, objet par objet, les différentes perspectives d'avenir possibles pour les domaines agricoles et forestiers dont la ville est propriétaire. Il est prié d'intégrer dans son étude les bâtiments et infrastructures sis sur ces derniers et de tenir compte aussi bien des éléments positifs (utilité future de rester propriétaire des forêts dans le cadre d'une gestion du bois comme bien de valeur, opportunités, etc.) que des aspects négatifs (frais prévisibles vu l'état d'entretien actuel des bâtiments, etc.)».

Notre réponse se compose dès lors d'une mise en contexte historique des biens propriété de la Ville, d'un rappel des outils de gestion et des principes fonciers applicables (p. 4), d'une présentation sous forme d'inventaire descriptif des domaines et de leurs valeurs (p. 12), et enfin de notre vision stratégique des rôles et fonctions de ces domaines à long terme (p. 44).

# 1 Histoire et fonctions des domaines

Les domaines agricoles et forestiers font partie de l'histoire, du patrimoine et de l'identité de la Ville de Neuchâtel. Cependant, toutes ces propriétés n'avaient pas les mêmes fonctions ni ne répondaient aux mêmes attentes lorsqu'elles ont été reçues ou achetées.

Le domaine forestier historique de la Ville de Neuchâtel comprend les surfaces sur le territoire communal: il s'agit du massif de Chaumont, issu des propriétés de la Bourgeoisie de Neuchâtel, auquel se sont joint celui de Pré-Louiset, légué par Edmond de Pury et celui du domaine de Jeanjaquet. Le domaine de Chaumont, tout comme les domaines forestiers historiques des communes, permettait l'approvisionnement de la population en bois de construction, en énergie, en menus produits forestiers (baies et champignons pour la consommation, feuilles mortes pour la litière des animaux), en nourriture pour les animaux (glands, herbacées, etc.) et en matières particulières (tannins, poix, plantes médicinales). Ces richesses tirées de la nature assuraient la prospérité de la communauté, en garantissant une source de subsistance en cas de disette.

Avec la croissance démographique des villes et leur développement économique, les besoins en ressources naturelles s'en sont allé

grandissants. Aussi bien le domaine des Joux, reçu du Comte Louis d'Orléans en 1512, que celui de Pierre-Gelée acheté trois siècles plus tard, en 1842, ont permis à la communauté de se prémunir de la pénurie de bois et d'assurer à la Ville un revenu qui fut parfois confortable par la vente des produits forestiers. À titre d'exemple, jusqu'à récemment, la vente des bois récoltés sur le tracé d'un chemin permettait habituellement d'assurer le financement du chemin lui-même.

En 1883, une épidémie de typhus, due à la présence de germes fécaux dans l'eau du Seyon captée à la hauteur de Valangin, fit treize morts en ville de Neuchâtel[1]. L'approvisionnement en eau en quantité et surtout en qualité suffisantes devint prioritaire pour la Ville. Aussi, l'achat du massif forestier de Champ-du-Moulin permit-il d'avoir accès à des sources d'eau potable généreuses et de très bonne qualité. C'est encore cette eau que la population de la ville de Neuchâtel consomme en majorité. La Ville étant propriétaire de la forêt avoisinante, elle s'assure que l'entretien de la forêt favorise la protection des sources, et donc de sa population.

Depuis le 19e siècle, les domaines de Belmont et de La Biche ont assuré quant à eux l'accueil des orphelins. En effet, ces domaines agricoles et forestiers généraient des revenus permettant d'encadrer les garçons, de les loger et de les nourrir, tout en les faisant participer aux travaux agricoles et forestiers qui leur offraient une opportunité d'apprentissage. Les jeunes filles, jusque-là accueillies dans la maison des Bains de l'Évole, n'ont rallié Belmont qu'après la passation de l'orphelinat à la fondation *L'enfant c'est la vie*.

Au début du 20e siècle, les domaines agricoles et forestiers représentaient une richesse considérable, poussant des personnalités bienfaitrices, attachées à la Ville de Neuchâtel, à contribuer à sa prospérité par des legs. C'est ainsi que la Ville est devenue propriétaire des domaines de la Grand'Vy et de Pré-Louiset.

Durant la deuxième moitié du 20e siècle, pour donner de l'espace à la ville et à son développement, des défrichements ont été nécessaires sur le territoire communal. Or, en application de la législation fédérale sur les forêts, toute surface forestière défrichée devait être compensée par des reboisements de même surface en Suisse. Les domaines agricoles de La Rotte, du Bois de l'Halle et de Pré Punel ont donc été achetés pour reboiser le pâturage en compensation des défrichements réalisés en ville.

---

[1] JELMINI J.-P. (2010). «Champ-du-Moulin» in *Neuchâtel 1011-2011*, Hauterive: Attinger.

Dès lors, si la plus grande partie de notre patrimoine provient d'héritages et de donations très anciennes, les biens acquis dans les années 1960 ont été financés aux moyens d'excédents des fonds forestiers qui, à l'époque, étaient importants.

En matière d'aménagement du territoire, d'agriculture et de protection de la forêt, c'est la Confédération qui détient aujourd'hui les plus larges compétences. Pour ces trois domaines légaux, les cantons sont chargés d'appliquer la législation fédérale et d'adopter une législation cantonale répondant à leurs conditions spécifiques. En matière de gestion du patrimoine domanial, la marge de manœuvre des communes est donc restreinte, mais, selon les stratégies adoptées, peut être déterminante pour sa valorisation.

# 2 Outils de gestion des domaines et principes fonciers

## 2.1 Rôle du Service des domaines

Le Service des domaines a pour mission de gérer, d'une part, le patrimoine bâti et non bâti se trouvant hors du territoire communal et, d'autre part, toutes les questions foncières concernant le territoire communal privé ou pour l'ensemble des transactions foncières. À ce titre, le service joue un important rôle pour la Ville et son développement. Les actes notariés sont conservés et centralisés au sein de ce service.

Depuis 2011, le Service des domaines a été considérablement redimensionné, comme nous pouvons l'illustrer par deux aspects: tout d'abord, la gestion, comme l'entretien des immeubles, fermes et autres bâtiments a été revue dans le cadre d'une collaboration renforcée avec le Service des bâtiments et du logement. Ensuite, la vocation du Service, en termes de ressources pour la politique foncière, a été valorisée. Cette dernière s'est développée comme un outil stratégique dans la gestion de la ville et de son développement, qu'il soit urbanistique, économique ou en terme d'infrastructure. Par le passé, cette politique consistait souvent à vendre du patrimoine; cette politique foncière passive fut un frein au développement.

Pour rappel, il fût un temps où ce service comprenait non seulement ses attributions actuelles mais encore les forêts et les Caves de la Ville. Le départ à la retraite de l'Intendant des domaines à la fin de l'année 2010 a clos un chapitre de l'histoire de la Ville. Notre Conseil a décidé de faire évoluer la fonction d'Intendant des domaines en instituant une fonction de délégué aux affaires foncières à 80%. Ce poste est hiérarchiquement

dépendant de la Direction de l'environnement, et rattaché à la Direction de l'urbanisme, de l'économie et de l'environnement afin de permettre des synergies entre l'urbanisme et le foncier dans une logique interservices.

Les projets du stade de la Maladière, du plateau de la gare, des Cadolles ou de Microcity, illustrent bien l'importance de la dimension foncière pour une collectivité publique, sans oublier que les rapprochements avec d'autres communes encore à venir nécessitent de solides compétences foncière en mains de la Ville: «*si l'on considère la superficie totale de la Suisse, y compris les eaux, les infrastructures (rues, places, voies ferrées, etc.) et les bâtiments, on s'aperçoit, malgré l'absence de statistiques précises, que le plus gros propriétaire foncier est l'ensemble des collectivités publiques*[2].»

Le Service des domaines assure aujourd'hui une gestion proactive de 13 domaines agricoles et plus de 550 locataires de propriétés privées communales[3]; ces objets ne sont pas du ressort de la gérance communale dépendante du Service des bâtiments et du logement, qui, elle, gère 1193 objets locatifs sur le territoire communal. De plus, la Ville de Neuchâtel possède 12.5 ha de parcelles viticoles, gérées par le Service des domaines, sur les 597 ha du canton (env. 2.1%) et réparties sur les cadastres de Colombier, d'Auvernier, Neuchâtel, La Coudre et Hauterive; ces vignes constituent un patrimoine dont la gestion dépend du Service des domaines. En 2017, les Caves de la Ville ont fêté leur 75$^{e}$ anniversaire et notre Conseil a souhaité les mettre en valeur et les faire évoluer vers une meilleure prise en compte de la biodiversité. Suite à un appel d'offre, le consortium Lavanchy, Gerber et Burgat a obtenu un mandat de tâcheronnage jusqu'au 31.10.2021: la mise à tâche des vignes concernées comprend tous les travaux y compris la vendange et l'entretien des surfaces improductives. L'association s'est engagée à

[2] DUBLER A.-M. «Propriété foncière» *in*: Dictionnaire historique de la Suisse (DHS), URL: http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/f/F16216.php, version du 12/04/2012.

[3] Ces propriétés privées communales sont par exemple des locatifs, des terrains, des droits de superficie, des vignes, des jardins, des places de parc, etc. Les acquisitions plus récentes en 1987, comme l'ensemble des immeubles locatifs de l'ancien Home bâlois, ont été réalisées dans la perspective d'un développement économique important, et ont répondu à des préoccupations d'aménagement du territoire et de promotion économique. Elles ne concernent donc pas l'avenir de nos domaines agricoles et forestiers.

cultiver les vignes, sauf essai particulier, selon les règles de la production intégrée (PI) édictées chaque année par Vitiswiss[4].

Les revenus provenant des fermages ainsi que les montants des travaux liés à l'entretien courant et les montants des investissements sont détaillés chaque année dans le rapport de gestion du Service des domaines. Dans la mesure du possible, afin de permettre la reprise de l'entretien lourd de différents objets qui avait été retardés, nous avons sollicité des demandes de crédit au Conseil général pour La Grand'Vy et La Biche (Rapport du 12 mars 2012), pour la reconstruction de la Ferme de La Rotte incendiée en 2011 (Rapport du 22 avril 2013), pour le hangar de Belmont (Rapport du 10 février 2016); d'autres travaux d'entretien lourd et d'entretien courant ont été assurés sur nos budgets de fonctionnement.

Le suivi est aujourd'hui assuré et maitrisé, sous réserve des sinistres imprévisibles tels que l'incendie du 31 mars 2016 de la ferme de la Grande-Joux. Grâce à la tenue à jour continue du recensement des biens et de leur état, et grâce à une évolution de leur gestion, le Service des domaines fait partie aujourd'hui des entités autoporteuses de la Ville de Neuchâtel.

À propos des valeurs financières figurant au bilan présentées plus loin, il est important de relever qu'une réévaluation du patrimoine financier et des immeubles du patrimoine administratif a été initiée au 1er janvier 2016. Les valeurs présentées le sont au 31 décembre 2016 et tiennent donc compte d'analyses approfondies récentes. Lors de la réévaluation, les immeubles du patrimoine financier ont été évalués selon la méthode de la valeur de rendement (article 45 RLFinEC) qui consiste à capitaliser les revenus locatifs au 1er janvier 2016 sur la base d'un taux de capitalisation qui prend en compte l'état du bâtiment. Les terrains, quant à eux, ont été valorisés en fonction des zones dans lesquelles ils se situent et ont été évalués

[4] Ces vignes représentent une surface totale approximative de 111'000 m$^2$ (11.1 ha), pour 55% de Pinot noir, 27% de Chasselas, 6% de Pinot gris, 4% de Chardonnay, 3% de Gewürztraminer et de Garanoir et 2% de Gamaret, répartie sur les communes d'Auvernier, biens-fonds 1968 et 2957; Colombier, biens-fonds 4704, 4710, 4080, 4102 et 4080; Hauterive, biens-fonds 815, 1275 et 1419; Neuchâtel, biens-fonds 11340. La Ville est également propriétaire de vignes remises à bail, pour un total 14'784 m$^2$ (1,4784 ha) à Auvernier, Goutte d'Or, bien-fonds 2988, surface de 2'340 m$^2$; Auvernier Sompoirier, biens-fonds 112 et 915 (en mutation, futur bien-fonds 3522) pour une surface totale de 1'250 m$^2$; Neuchâtel-Serrières, Pain-Blanc, bien-fonds 1837 pour une surface de 2'529 m$^2$; Auvernier Le Marteau, bien-fonds 2989, surface de 2'805 m$^2$; La Coudre, bien-fonds 2596 surface de 662 m$^2$; Auvernier-La Borbaz, bien-fonds 1886 de 3'630 m$^2$; La Coudre, La Favarge, bien-fonds 1038 de 1'568 m$^2$.

conformément à l'arrêté du Conseil communal y relatif du 14 décembre 2016.

En l'absence de connaissance des fonds propres investis sur les exploitations, le rendement net des domaines n'est pas calculable; toutefois le calcul du rendement brut est possible étant donné qu'il est fondé sur le rapport entre les revenus et les valeurs au bilan.

Enfin, conformément à ce qui nous est permis par la loi, les forêts, appartenant au patrimoine administratif, seront réévaluées d'ici au 31 décembre 2017 avec valeur de référence au 1er janvier 2017. La valeur de valorisation arrêtée étant de CHF 0.57 le $m^2$, nous pouvons déjà anticiper une plus-value très peu significative par rapport aux valeurs qui vous sont communiquées dans le présent document.

## 2.2 Domaines forestiers

### 2.2.1 Entretien et exploitation

L'entretien multifonctionnel des forêts de la Ville de Neuchâtel a été exposé à votre Autorité dans un rapport d'information (du 23 mars 2011); depuis, le Service des forêts continue d'assurer l'avenir du patrimoine forestier et de ses fonctions économiques, protectrices, sociales et de maintien de la biodiversité. L'entretien des forêts propriété de la Ville se poursuit conformément aux prestations que l'on attend d'elles sur le long terme. La possibilité de fournir du «bois-énergie» est la bienvenue pour valoriser les bois de la Ville, particulièrement dans le contexte que nous connaissons où le prix du bois étranger est bas (principalement en raison de la force du franc suisse par rapport à l'euro). Par exemple, en automne 2018, la consommation en bois du chauffage à distance Mail-Maladière va quadrupler ses besoins en bois déchiqueté (2'500 $m^3$/an portés à 10'000 $m^3$/an). Cette installation permettra d'économiser l'équivalent de 750'000 litres de mazout supplémentaire. En plus de l'avantage financier, l'avantage écologique de la substitution d'un combustible fossile par un combustible renouvelable contribue à limiter les rejets de $CO_2$ dans l'atmosphère.

La forêt est particulièrement touchée par les températures élevées, les périodes de canicules fréquentes, la pluviométrie moins répartie et les tempêtes régulières induites par le changement climatique. À titre d'exemple, l'épisode caniculaire de l'été 2015 a fait dépérir près de 10'000 pins noirs dans les forêts de Chaumont. Grâce à nos soins, ces bois ont été valorisés dans les filières des panneaux de coffrage, panneaux de

particules et bois-énergie et leur remplacement assuré par le rajeunissement naturel et la plantation d'arbres résistants à la sécheresse dans les plus grandes trouées.

### 2.2.2 Acquisition et vente

Outre les parcelles de forêt acquises en compensation de défrichages, (ou défrichements, terrains en friches ou abattages d'arbres), certaines acquisitions ont pour but de mieux organiser l'entretien des peuplements et de rationaliser les interventions sur un même massif forestier. En effet, l'article 40, alinéa 3 de la loi cantonale sur les forêts (LCFo) invite les propriétaires forestiers publics à arrondir leur patrimoine forestier, c'est-à-dire à faire l'acquisition des parcelles de forêt mises en vente qui seraient contiguës à leur propriété. À cet égard, la Ville a fait l'acquisition d'une parcelle de forêt d'une surface de 2,872 ha à la Chaux-du-Milieu pour agrandir le patrimoine forestier des Joux[5]. La loi cantonale sur les forêts, dans son article 41, indique que les forêts publiques ne peuvent être aliénées (donc notamment vendues) ni partagées sans l'autorisation du Conseil d'État[6].

## 2.3 Domaines agricoles

### 2.3.1 Fermages

La particularité du bail à ferme est que le fermage (loyer) est dû à terme échu, en principe au 30 avril et au 30 septembre annuellement, alors que tous les autres loyers (loyers, redevances, rentes, etc.) sont perçus mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement, mais d'avance. Les nouveaux baux à fermes ou avenants sont désormais établis pour une année civile, donc du 1er janvier au 31 décembre, afin de faire coïncider les périodes de recouvrement avec celles des paiements directs, versés par le canton, ou avec les subventions versées par la Confédération.

Le Service cantonal d'agriculture a notamment 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

[5] Le rapport du 18 septembre 2013 fait à votre Autorité donne toutes les précisions concernant cet achat.

[6] Par ailleurs, il est précisé que cette autorisation peut être accordée uniquement à la condition que l'opération ne porte pas atteinte aux fonctions de la forêt en cause. Ainsi faut-il apporter la preuve que les prestations fournies par la forêt publique soient garanties dans leur qualité et dans le long terme, ce qui est très difficile pour des forêts régulièrement entretenues depuis plusieurs dizaines d'années.

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 le Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE) et/ou par la commission d'opposition à l'affermage par parcelles et au fermage d'un immeuble de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV).

Le DDTE approuve les baux à ferme uniquement des domaines entiers au sens de la LDFR, soit ceux qui comprennent un minimum de main d'œuvre pour la structure. La commission d'opposition à l'affermage, nommée par le Conseil d'État et présidée par un notaire, approuve tous les autres baux à ferme. Ladite commission se compose de 8 personnes, avec des agriculteurs, un notaire et le directeur de la CNAV. Son ancrage légal est la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) et son arrêté d'exécution du 8 décembre 1986.

En application du droit fédéral, les fermages sont fixés selon la valeur de rendement par le service de l'économie agricole et non par le propriétaire[7]. Dans la conjoncture actuelle, les revenus des fermages ne permettent pas de financer la totalité de l'entretien courant de l'ensemble des domaines; toutefois, cette situation n'est ni définitive ni véritablement problématique :

- les domaines agricoles et forestiers génèrent et pourront toujours générer des revenus pour la Ville, certes inégaux selon l'incidence des marchés alimentaires ou des matières premières, mais garantis et pérennes: la terre ne coûte aucun entretien, mais rapporte de toutes manières un revenu (fermage), même modeste.
- l'intérêt de la Ville de Neuchâtel pour la propriété de domaines n'est pas que financier, mais aussi patrimonial, environnemental, touristique, voire alimentaire et sanitaire[8]. Enfin, nous soulignons que le nouveau guide sur les fermages (qui fixe notamment les prix indicatifs du fermage des terrains en francs par hectares) édicté par le Service de l'agriculture et la Commission d'opposition à l'affermage complémentaire et au fermage d'un immeuble sortira en avril 2018, l'actuel datant de 2004[9]. Pour les domaines entiers, une légère augmentation des revenus est attendue.

[7] Par exemple, si la valeur du lait augmente, le rendement d'une ferme productrice de lait augmente, induisant l'augmentation du fermage du domaine, déterminé par l'État et perçu par la Ville.
[8] *Cf*. Histoire et fonctions des domaines, p. 2 et Domaines d'intérêt stratégique, p. 13.
[9] *Fermage indicatifs des parcelles agricoles et des vignes*, document disponible en ligne sur le site: http://www.ne.ch/autorites/DDTE/SAGR/organisation/Documents.

### 2.3.2 Acquisition et vente

Les fermes soumises à la LDFR ne peuvent pas être vendues à des tiers non agriculteurs, et ne peuvent être vendues qu'à des exploitants pouvant démontrer la viabilité de leur exploitation à long terme, avec droit de préemption en faveur de l'exploitant. Ce n'est que sur décision du Département de l'économie, et sous conditions très strictes, que les domaines peuvent être morcelés. En plus de ces conditions, il convient de rappeler les principes suivants :

- certains domaines proviennent de legs et sont par conséquent historiquement et en principe inaliénables ;
- les pâturages boisés et les forêts sont inaliénables ;
- certains domaines ont été acquis comme zone de compensation à l'agrandissement de la zone à bâtir sur le territoire communal nécessitant un défrichement (à l'époque, les compensations pouvaient se faire en Suisse, d'où l'acquisition du domaine de Cheval blanc à Bex, aujourd'hui vendu); à l'heure actuelle, les compensations doivent se faire dans la région ;
- les domaines agricoles entiers ne peuvent être morcelés, les entités doivent rester viables;
- les bâtiments sans vocation agricole peuvent être sortis de la LDFR, avec une aire environnante suffisante (environ 2'000 $m^2$ pour un bâtiment), sur décisions constatatoires et de de constatation du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE). Le domaine divisé peut ainsi être vendu à un tiers. Dans tous les cas, tous les travaux à futur sur le bâtiment vendu devront être sanctionnés par la Commune et le canton, en application de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et aucune nouvelle construction autorisée (garage, remise, annexe, piscine).

### 2.3.3 Rôle de la Commission foncière agricole

La Commission foncière agricole du Canton de Neuchâtel est l'autorité d'application de la législation sur le droit foncier rural (LDFR, du 4 octobre 1991). Elle est compétente pour autoriser les exceptions à l'interdiction de partage matériel des entreprises et au morcellement d'immeubles (art. 60 LDFR), pour autoriser l'acquisition (art. 61, 64 et 65 LDFR), pour accorder l'autorisation pour les prêts permettant de dépasser la charge maximale (art. 76 LDFR), pour requérir les mentions non agricoles au registre foncier (art. 86 LDFR), ainsi que pour estimer et approuver la valeur de rendement agricole (art. 87 LDFR).

Elle est l'autorité qui pilote la procédure coordonnée LDFR/loi sur l'aménagement du territoire (LAT) d'octroi d'une dérogation à l'interdiction

de partage matériel ou de morcellement, de même que dans la procédure d'octroi d'une décision en constatation y relative de non application de la LDFR pour les constructions hors de la zone à bâtir. Enfin, elle est l'autorité compétente pour l'octroi de crédits d'investissements et d'aide aux exploitations paysannes et des autres mesures d'accompagnement social, au sens de l'ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS, du 7 décembre 1998).

### 2.3.4 Expériences du Canton de Neuchâtel

Par décision de principe du 8 février 2011, le Conseil d'État est entré en matière pour la vente du patrimoine bâti de ses domaines agricoles à des conditions à déterminer de cas en cas, sur proposition du chef du Département du développement territorial et de l'environnement. Sa stratégie première a été de proposer la vente par droit de superficie distinct et permanent (DDP).

Pour l'État, l'intérêt d'une vente en DDP réside dans le fait qu'il n'aura plus à assumer d'importantes charges d'investissement et d'entretien des bâtiments, découlant en général des mises aux normes en matière de standards d'exploitation moderne et de protection des animaux. L'État reste toutefois propriétaire des terrains, notamment des forêts et des pâturages boisés sur lesquels il a des objectifs économiques, environnementaux et paysagers, ainsi que des prés-champs qui peuvent servir de monnaie d'échange pour le développement économique et la construction d'infrastructures.

Pour les fermier-ère-s, l'intérêt d'acquérir un bâtiment d'exploitation en DDP réside dans le fait que des améliorations structurelles pourront être entreprises avec un soutien financier, à savoir les travaux souhaitables d'assainissement et de développement à l'aide de crédits d'investissements agricoles, de contributions fédérales et cantonales. Ces améliorations structurelles n'étaient pas ou plus assurées par l'État, qui ne peut pas bénéficier de ces mêmes soutiens. De plus, l'octroi d'un DDP de 50 ans et d'un bail de même durée garantit aux fermier-ère-s la pérennité de l'exploitation et constitue le terreau d'un développement économique durable.

Dix fermiers de la vingtaine des domaines de l'État ont manifesté leur intérêt à étudier l'acquisition de la ferme du domaine en DDP. Un mandat d'expertise a été attribué à un bureau d'expertises externe au canton de Neuchâtel pour évaluer la valeur des objets à vendre. Les évaluations ont été validées par l'ensemble des parties concernées au cours de l'hiver 2011/2012. Les conditions de vente envisagées ont été les suivantes :

- octroi d'un DDP de 50 ans, au sens de l'art. 60, al. 1er, lettre f de la loi sur le droit foncier rural (LDF), assorti d'un bail à ferme agricole de même durée sur les terres du domaine ;
- prix de vente établi à 2.5 fois la valeur de rendement agricole, au sens du Guide d'estimation de la valeur de rendement agricole du 26.11.2003 (celui-ci étant actuellement en cours de révision) ;
- perception d'une rente annuelle sur le terrain servant d'assise et de dégagement des bâtiments formant le DDP sur la base d'une valeur de CHF 10.-/$m^2$, à raison de 3% l'an.

L'État a vendu en DDP quatre domaines sur les dix envisagés (la ferme Modèle et la ferme du Maillard); ces domaines étaient en bon état et ne nécessitaient pas d'investissement immédiat. Pour les autres, les conditions de vente, de financement et le DDP n'ont pas convaincu les acquéreurs potentiels, qui ont jugé les conditions d'acquisition trop restrictives. Certains ont cependant confirmé leur intérêt pour l'acquisition d'un domaine entier. Depuis 2012, un domaine presque entier a été vendu (à l'exclusion de la forêt) et la vente de deux domaines entiers est en cours.

# 3 Domaines de la Ville de Neuchâtel[10]

Nos domaines agricoles comprennent tous une partie habitable et une partie rurale, qu'elles soient regroupées en un ou plusieurs bâtiments, de terres, de pâturages boisés voire même de forêts. Ils font l'objet d'un bail à ferme pour domaine entier. Par ailleurs, nous disposons également de parcelles agricoles qui sont louées à des agriculteurs ayant leur propre domaine, avec un bail à ferme pour parcelle seule.

Dans ce contexte, il faut pouvoir dissocier les cas suivants :

1. les domaines agricoles présentant un intérêt stratégique patrimonial, environnemental ou touristique (p. 13 *sq.*) ;
2. les domaines agricoles acquis par les fonds forestiers comme compensation à l'extension de la zone à bâtir (p. 29 *sq.*) ;
3. les domaines à vocation agricole, avec ou sans vocation agricole de leurs bâtiments (p. 34 *sq.*).

Nous vous proposons donc ci-dessous un état des lieux au cas par cas, présentant les spécificités propres de nos différents biens.

[10] Une carte géographique situant les différents domaines se trouve en annexe, p. 60.

## 3.1 Domaines d’intérêt stratégique (patrimonial, environnemental, touristique)

### 3.1.1 Boudry, domaine forestier de Champs-du-Moulin

#### Histoire et acquisition

En 1883, l'eau captée dans le Seyon est devenue insalubre et a entrainé la mort de plusieurs citoyennes et citoyens de la ville (*cf.* p. 2). Afin d'assurer un approvisionnement en eau sûr, il fut décidé de capter quelques-unes des nombreuses sources jaillissant dans les Gorges de l'Areuse. Ces travaux ont coûté, entre 1886 et 1888, 2 millions de francs de l'époque, ce qui représente, en valeur actuelle, un montant de 24 millions de francs. Dès que l'alimentation en eau fut assurée par les sources des Gorges de l'Areuse, le taux de mortalité des habitants de la Ville diminua de 33%.

#### Fonctions

Ce massif forestier a une importance capitale dans la protection des sources d'eau potable captées pour l'approvisionnement de la ville. L'entretien des forêts doit y être régulier et doux afin que les arbres et plus particulièrement leurs racines filtrent l'eau de pluie. Ce principe de filtrage débarrasse l’eau de toute impureté et le sol forestier agit comme une éponge en retenant l'eau lors d'épisodes pluvieux pour la restituer progressivement lors des épisodes secs. Par ailleurs, cette forêt se trouve dans la réserve des Gorges de l'Areuse, mise en place afin de protéger la faune et la flore du lieu. Son importance pour le maintien de la biodiversité est donc primordiale.

Enfin, les Gorges de l'Areuse et le Creux-du-Van tout proche sont des secteurs touristiques de premier plan dans notre canton. Les forêts de Champ-du-Moulin ont ainsi une fonction d'accueil du public pour la détente et le sport.

**Figure 1 - Le domaine forestier de Champ-du-Moulin**

### 3.1.2 Neuchâtel, domaine forestier de Chaumont

#### Histoire et acquisition

Chaumont est le domaine forestier historique de la Ville, issu des propriétés bourgeoisiales et progressivement complété (*cf.* p. 2).

#### Fonctions

La forêt de Chaumont est la source la plus proche de matériaux de construction et de combustible pour la ville. Dans la mesure du possible, les bois de Chaumont sont utilisés pour des réalisations en ville; ils sont notamment la première source d'approvisionnement du chauffage à bois et à distance Mail-Maladière. Aujourd'hui, quelques chênes de la forêt de Chaumont sont abattus pour réaliser des barriques dans lesquelles le vin de la Ville est éduqué.

La topographie très changeante de cette zone offre des habitats séchards ou plus frais. Cette diversité des milieux permet à de nombreuses espèces animales et végétales de trouver des conditions favorables à leur survie. La forêt de Chaumont abrite donc des espèces variées de plantes et d'animaux. Sur les pentes rocailleuses, la forêt assure la protection contre les chutes de pierres sur les routes et les bâtiments. Le couvert forestier

garantit ainsi la sécurité de ces infrastructures face aux dangers naturels. Enfin, de par sa proximité avec la zone urbaine, la forêt de Chaumont est un espace de détente et de sport très utilisé et très apprécié.

**Figure 2 - La forêt de Chaumont**

### 3.1.3 Gorgier, domaine de La Grand'Vy

La surface du domaine de la Grand'Vy est de 130.4 hectares, comprenant 66 hectares de forêt, entre le Crêt de la Chaille sur Gorgier au sud, et les pentes boisées du Creux-du-Van au nord d'une altitude d'environ 1400 mètres. Le corps central du bâtiment abrite un logis et une buvette. Il est flanqué de deux longues ailes servant d'étables. Au recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN), le chalet fait partie de la 1ère catégorie, valeur 3, selon évaluation du 15.03.2007.

En contrebas du côté est de la Grand'Vy se situe l'ancienne loge Le Cernu, louée à un privé, et à l'extrémité sud du domaine, sur la partie la plus élevée, se trouve le chalet de La Chaille, loué depuis de très nombreuses années au Club jurassien.

#### Histoire et acquisition

Propriété jusqu'en 1850 de la famille du botaniste M. Divernois, qui herborisa avec M. Rousseau, ce domaine passe dans les mains de divers

propriétaires qui en négligent l'entretien. L'architecte M. Jeanrenaud l'achète en 1888 et, à grands frais, le remet en état. À sa mort en 1900, la Grand'Vy passe par héritage à sa sœur qui décède la même année, en faisant de la Ville de Neuchâtel 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. La Ville accepte, et conclut un premier bail de 24 ans.

Le domaine est représentatif du patrimoine rural de notre canton, quotidiennement admiré par les touristes se rendant au Creux-du-Van qui peuvent ainsi bénéficier d'une halte avant de poursuivre leur excursion. Il se trouve au cœur d'un réseau local de sentiers pédestres, il est une halte appréciée des utilisateurs du circuit VTT "Super tour" et, en hiver, il est à proximité immédiate 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 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 gite est également une halte lors de la traversée à pied du Jura.

**Figure 3 - La ferme de la Grand'Vy avec ses 2 ailes, son annexe, la terrasse de sa métairie**

## Fonctions

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 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'État 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 y est de manière générale bonne dans la partie nord-est du domaine et de qualité moindre dans le reste du domaine.

**Aspects financiers**

Le fermage annuel est de 15'922 francs. Le loyer annuel du chalet Le Cernu est de 2'180 francs et celui du chalet La Chaille est de 960 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments seulement est de 328’482 francs, avec les forêts et terrain de 968'441.67 francs. La valeur d’assurance ECAP des bâtiments est de 2'545'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 1.96%.

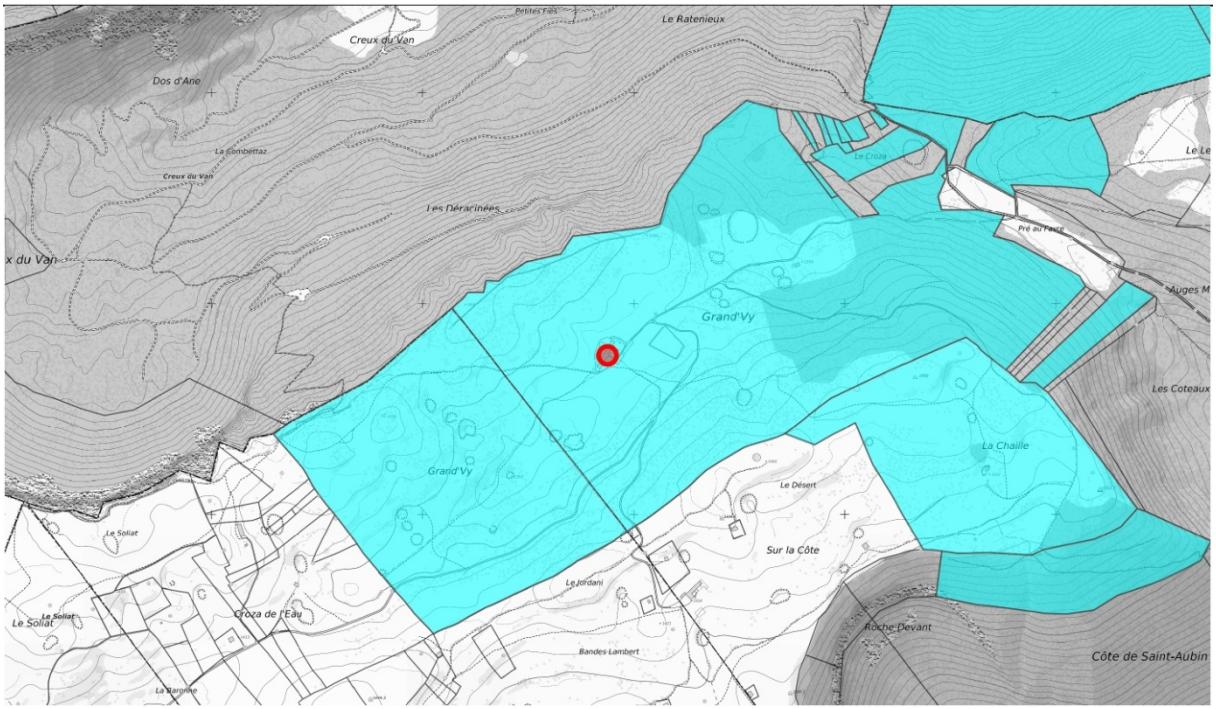



**Figure 4 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de la Grand’Vy**

### 3.1.4 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Grande-Joux

Le domaine des Joux est à cheval sur les cadastres des Ponts-de-Martel et de la Chaux-du-Milieu. Sa surface totale atteint quelques 550 hectares, dont 290 hectares de forêts fermées, 150 hectares de pâturages boisés et environ 110 hectares de terres agricoles. Le domaine de la Grande Joux est le plus important de la région, disposant à l’origine de 82.6 hectares de prés et de pâturages, dans un rayon d’environ 1 km. Les bâtiments sont construits en bordure de la route cantonale à la croisée La Chaux-du-Milieu - Le Locle. Ils sont approvisionnés en eau par une source sise au Vallon des Sagneules. Le bâtiment principal comprend logements, étables, grange, fenil et remisage agricole. Une remise, une remise-couvert à citerne et deux hangars complètent les infrastructures.

## Histoire et acquisition

Située sur les communes des Ponts-de-Martel et de La Chaux-du-Milieu, le domaine des Joux est issu de la donation d'une pièce des terres comtales sises à la *Joux noire*, dans la circonscription de La Sagne, faite le 11 mai 1512 (soit quelques semaines après la bataille de Ravenne) par Louis d'Orléans-Longueville, comte de Neuchâtel, à la Ville et Bourgeoisie de Neuchâtel. Par ce geste politique et généreux, Louis d'Orléans remerciait ses administrés neuchâtelois de n'y avoir pas participé, aux côté des Suisses, leurs alliés à la campagne d'Italie qui les avait opposés à Louis XII, leur propre souverain français. Les Joux comprenaient historiquement quatre fermes, aujourd'hui dissociées sur quatre domaines différents: La Grande-Joux, la Petite-Joux à l'est (*cf.* p. 21), la Cornée au nord (*cf.* p. 24) et la Roche au-dessus des Ponts-Martel (*cf*. p. 23).

**Figure 5 - Travaux de reconstruction de la ferme de la Grande-Joux**

## Fonctions

Ayant repris l'exploitation de la Grande-Joux de son père, notre fermier a décidé de moderniser les installations. Il a construit, à ses frais, une stabulation et une salle de traite pour 54 UGB (unités de gros bétail). Pour permettre cette réalisation, nous avons constitué le 13 mai 2009 un DDP d'une surface de 4'000 $m^2$, pour une durée de 50 ans.

Par ailleurs, la Commune des Ponts-de-Martel ne disposait d'aucun terrain à construire. Dès lors, elle a modifié son plan d'aménagement communal et, le 10 juillet 2009, nous lui avons cédé 12'000 $m^2$ pour le prix de 300'000 francs avec l'acquisition du terrain pour le nouveau centre forestier et notre dû pour l'adduction d'eau. Dans ce même acte, ladite Commune nous a cédé le bien-fonds 2585 du cadastre des Ponts-de-Martel, d'une surface de 1'764 $m^2$, sise en zone industrielle, pour y permettre la construction d'un nouveau centre forestier.

Le bâtiment principal de La Grande-Joux a brûlé le 31 mars 2016. Il est en cours de reconstruction, avec 3 appartements, écuries, fenil, grange et remisage agricole pour un coût total devisés à 2'813'000 francs.

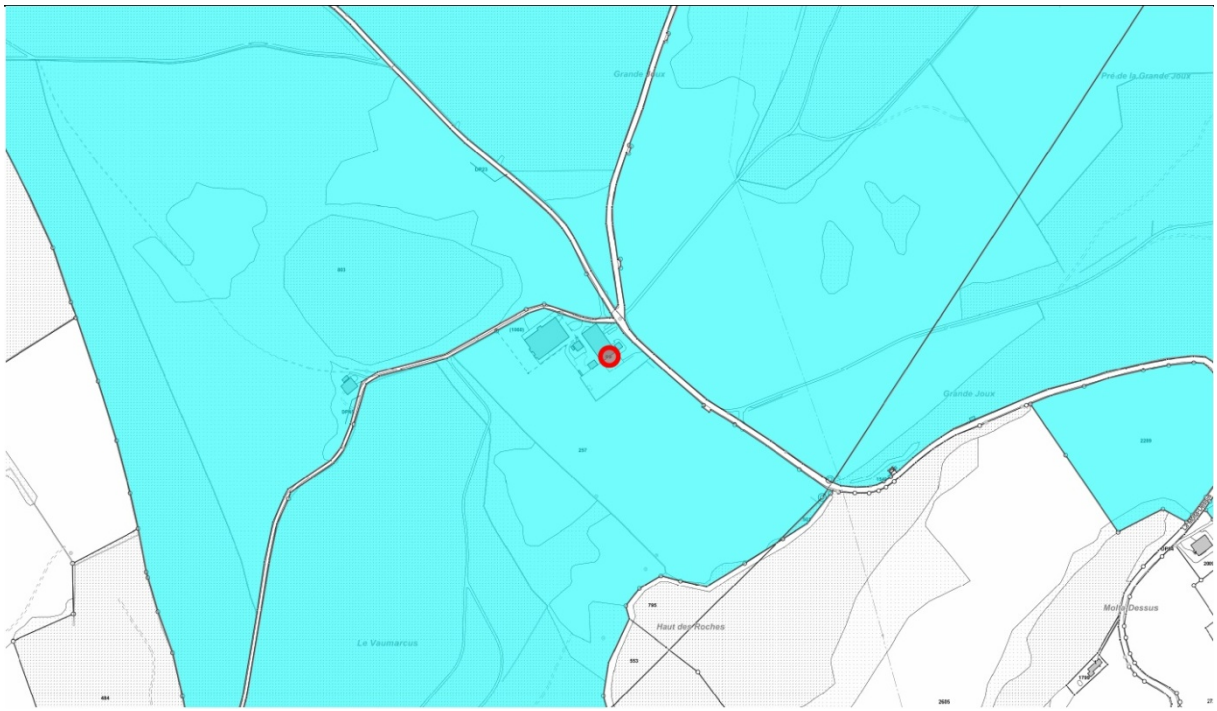



**Figure 6 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Grande Joux**

## Aspects financiers

Le fermage annuel depuis le sinistre est de 7'844 francs (terres, remises, hangar et DDP), il était de 14'000 francs auparavant. Le nouveau fermage, après reconstruction, devrait être de l'ordre de 28'000 francs (selon estimation de la CNAV).

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 197'659.84 francs. La valeur d'assurance ECAP des bâtiments est de 742'000 francs (après sinistre, la valeur des restes est de 347'000 francs). La valeur d'assurance à neuf du bâtiment principal était de 2'550'000 francs, portant la valeur globale d'assurance, avant sinistre, à 2'945'000 francs).

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) avant reconstruction est de 3.96%.

### 3.1.5 Les Ponts-de-Martel, domaine de la Petite-Joux

Depuis de nombreuses années les terres agricoles liées au domaine de la Petite-Joux ont été réunies à celles du domaine de la Roche, située en contrebas, pour constituer une entité agricole viable. Le domaine comprend un bâtiment abritant le café-restaurant avec logement, écurie, grange et une annexe. L'écurie et une partie de la grange est louée au fermier de la Roche.

**Figure 7 - La ferme de la Petite-Joux et la terrasse de son restaurant**

#### Histoire et acquisition

Jusqu'en 1986[11], outre l'exploitation agricole, la Petite-Joux était exploitée en été comme restaurant d'alpage. Le bâtiment comprend un café-restaurant, un logement, une grange et une écurie. En 1986, selon les exigences du service cantonal de l'hygiène et des denrées alimentaires, le restaurant a dû être assaini. Par la suite une deuxième salle a été aménagée dans la partie sud de l'ancienne écurie. Depuis sa restauration en 1987, la Petite-Joux a eu un grand succès, jusqu'en 2005, grâce à son

[11] Concernant l'acquisition, *cf.* Domaine de la Grande-Joux p. 18.

tenancier talentueux et extraordinaire. Depuis le 17 mai 2012, après un passage moins apprécié, un couple de tenanciers a su redorer son image. Depuis 2015, ils complètent leur offre par un service traiteur et le lieu rencontre à nouveau beaucoup de succès depuis 2016; il est ouvert à l'année tous les jours.

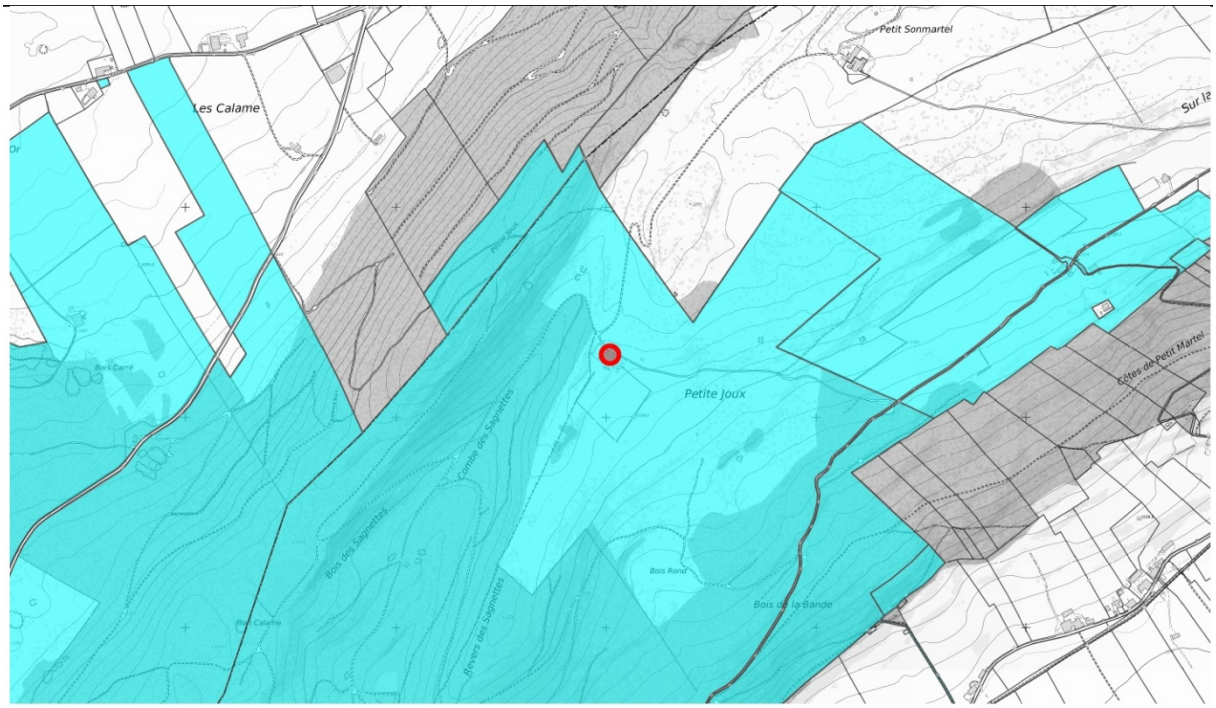



**Figure 8 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Petite Joux**

## Fonctions

Les fonctions des pâturages boisés du domaine sont le maintien de la biodiversité, l'accueil du public, le rayonnement touristique. Des prairies et pâturages secs, sont inscrits à l'inventaire cantonal des objets que l'État entend mettre sous protection (ICOP). La notoriété de l'établissement public permet de mettre en valeur une de nos propriétés recensées au RACN.

## Aspects financiers

Le loyer annuel du café-restaurant et du logement est fixé à 30'000 francs, plus les charges. De plus, la Ville perçoit une participation de 5%, prélevée sur le surplus du chiffre d'affaires excédents les 350'000 francs. Le fermage des terres est encaissé avec celui du domaine de La Roche.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 1'537'537.73 francs. La valeur d'assurance ECAP des bâtiments est de 2'832'819 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 1.95%. En 2016, avec la part aux excédents, la valeur de rendement brut est de 3.25%.

### 3.1.6 Les Ponts-de-Martel, domaine de la Roche

Le domaine de la Roche est situé à l'extrémité est de notre propriété des Joux. Y compris les terres liées au domaine de la Petite-Joux, il comprend 85 hectares de prés et pâturages, à proximité des bâtiments. Cette exploitation se voue à l'engraissement du bétail et à l'estivage de génisses durant l'été. Elle comprend un bâtiment avec habitation et rural, une remise-hangar, un garage double et un bâtiment avec habitation désaffectée (ancien logement rural de vacances) et rural.

**Figure 9 - Domaine de la Roche**

#### Histoire et acquisition

*Cf.* La Grande-Joux, p. 18.

#### Fonctions

Les fonctions des pâturages boisés du domaine sont le maintien de la biodiversité. Les prairies et pâturages secs sont à l'inventaire cantonal des objets que l'État entend mettre sous protection (ICOP). La flore y est particulièrement intéressante (présence de nombreuses gentianes).

### Aspects financiers

Le loyer annuel du logement de la ferme, occupée par les agriculteurs retraités, est de 6’420 francs (logement non agricole). Le fermage des terres, exploitées depuis le 01.05.2014 par l’exploitant de la Grande-Joux, s’élève à 7'112 francs annuels.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 417'853.67 francs. La valeur d’assurance ECAP des bâtiments est de 1'521’190 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 3.23%.

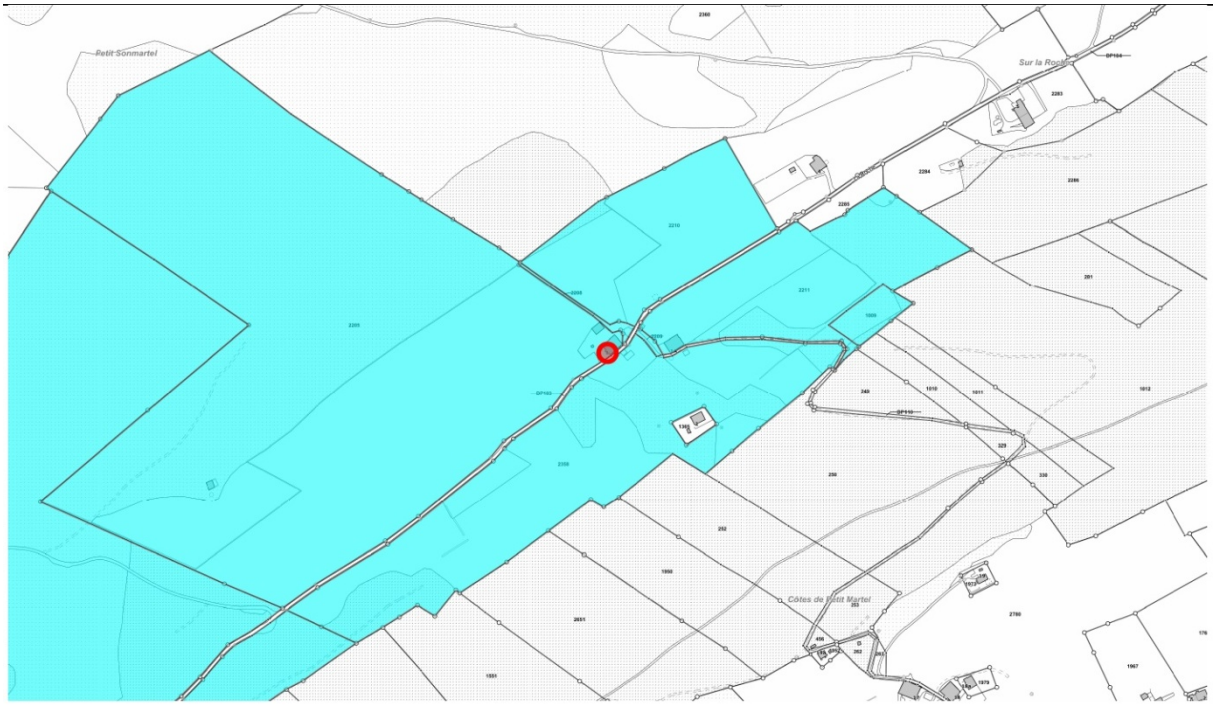



**Figure 10 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Roche**

## 3.1.7 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Cornée

Le domaine de la Cornée, situé dans la partie nord du massif des Joux, à proximité de la Clef d’Or, a été agrandi en 1961, par l’acquisition d’une parcelle de 3'927 $m^2$, pour le prix de 2'500 francs. Ce domaine a une surface de 25 hectares en nature de prés et de pâturages, répartis autour du bâtiment. Le bâtiment comprend le rural et deux logements de vacances.

### Histoire et acquisition

L’acquisition de cette partie du domaine historique des Joux est imprécise: il peut s’agir d’une partie intégrante du domaine d’origine, ou d’une adjonction postérieure. En effet, depuis le 16$^{e}$ siècle déjà, le conseil

exécutif de la Ville et Bourgeoisie de Neuchâtel va accroitre substantiellement le noyau initial du domaine des Joux, principalement par achats et accessoirement par échanges.

## Fonctions

Dans le cadre de son exploitation agricole, le domaine des Joux comprenait jadis quatre principaux secteurs, chacun mis en location séparément: la Grande Joux, la Petite Joux, la Joux de Vaumarcus et La Cornaye (La Cornée). On y a aussi exploité diverses petites carrières, telles celles de *La Cornée*, mais aussi celles de la *Pouette Combe*, du *Corps de Garde* et celle dite *de la Ville*. Ces carrières ont fournit les matériaux pour les besoins des bâtiments des Joux mêmes, mais aussi notablement pour la reconstruction du temple des Ponts-de-Martel; on en extrait aussi de la *chaille* pour l'entretien des chemins.

Suite au décès de notre fermier en 1989, nous avons divisé le domaine et remis le rural, les pâturages et les prés, à des agriculteurs de la région. Nous avons également mis en location les deux appartements. En 1991, une zone de captage d'eau a été délimitée près de la Porte des Chaux et de jeunes agriculteurs se sont trouvés privés de terrain. À cette occasion, 840 ares de prairies ont été remises en location par la Ville aux agriculteurs touchés par la zone de protection des eaux et une parcelle de 89'935 $m^2$ a été vendue en 1990, non libre de bail, par la Ville à la commune de la Chaux-du-Milieu, qui ne disposait d'aucun terrain de compensation.

## Aspects financiers

Le fermage annuel du rural s'élève à 4'800 francs. Le fermage annuel des terres s'élève à 3'913 francs. Le loyer annuel des 2 logements de vacances est de 7'980 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 598'857.92 francs. La valeur d'assurance ECAP du bâtiment est de 1'500'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 2.78%.

**Figure 11 - La ferme de La Cornée**

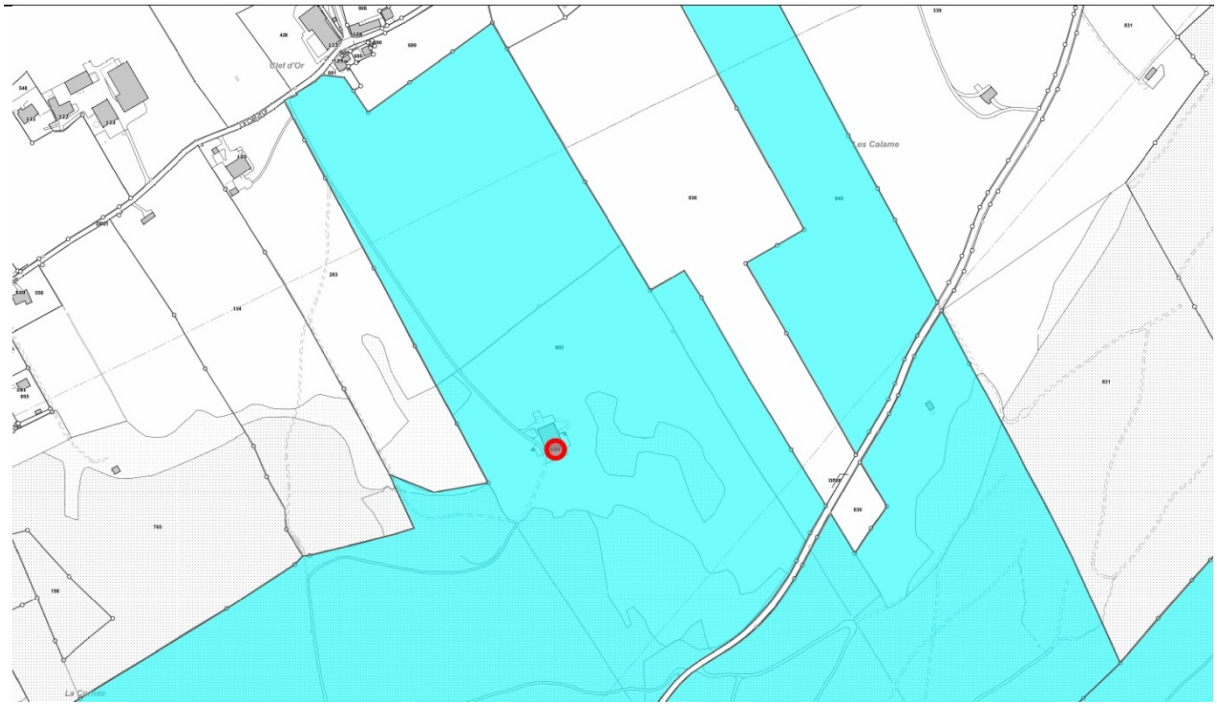


**Figure 12 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Cornée**

### 3.1.8 Chaumont, domaine du Pré-Louiset

Le domaine du Pré-Louiset se trouve à l'extrémité ouest de la Crête de Chaumont, à cheval sur les cadastres de Neuchâtel et de Fenin-Vilars-Saules. Sa surface est de 12 hectares. Il comprend un bâtiment, un pavillon, des prés, des pâturages et des bois exploités par les forestiers de la Ville. La veuve de notre fermier occupe le bâtiment, les terrains sont loués à un agriculteur de la région et le pavillon à un privé.

#### Histoire et acquisition

Au début du 20$^{e}$ siècle, les domaines agricoles et forestiers représentaient une grande richesse. Des personnalités attachées à la ville de Neuchâtel ont voulu contribuer au bien-être de leur ville par le legs de domaine. C'est l'artiste peintre Edmond de Pury, à son décès en 1907, qui en fait don au Fonds des ressortissants de la Commune. Cette donation a été assortie de deux conditions (interdiction de vendre ce domaine et de construire quoi que ce soit sur ces terrains et l'obligation d'en autoriser l'accès au public à perpétuité).

**Figure 13 - La ferme de Pré-Louiset et les pâturages avoisinants**

## Fonctions

Avec l'acceptation du legs, la Ville a accepté de préserver ce site et d'en autoriser l'accès au public à vie. En plus de la fonction agricole des terres (cultures de céréales), le site, très prisé des randonneurs, a une fonction sociale indéniable avec un point de vue époustouflant sur notre région. C'est un endroit de rencontre, un lieu de promenades, et une aire de pique-nique. On peut y admirer trois blocs erratiques, ainsi qu'un pavillon, récemment rénové et classé monument historique. Ce pavillon fera prochainement l'objet d'une valorisation publique en vue de la sensibilisation à la nature.

## Aspects financiers

Le loyer annuel de la ferme et du pavillon est de 3'464 francs. Le fermage annuel des terres s'élève à 2'500 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 133'346.71 francs. La valeur d'assurance ECAP des bâtiments est de 480'191 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 4.47%.

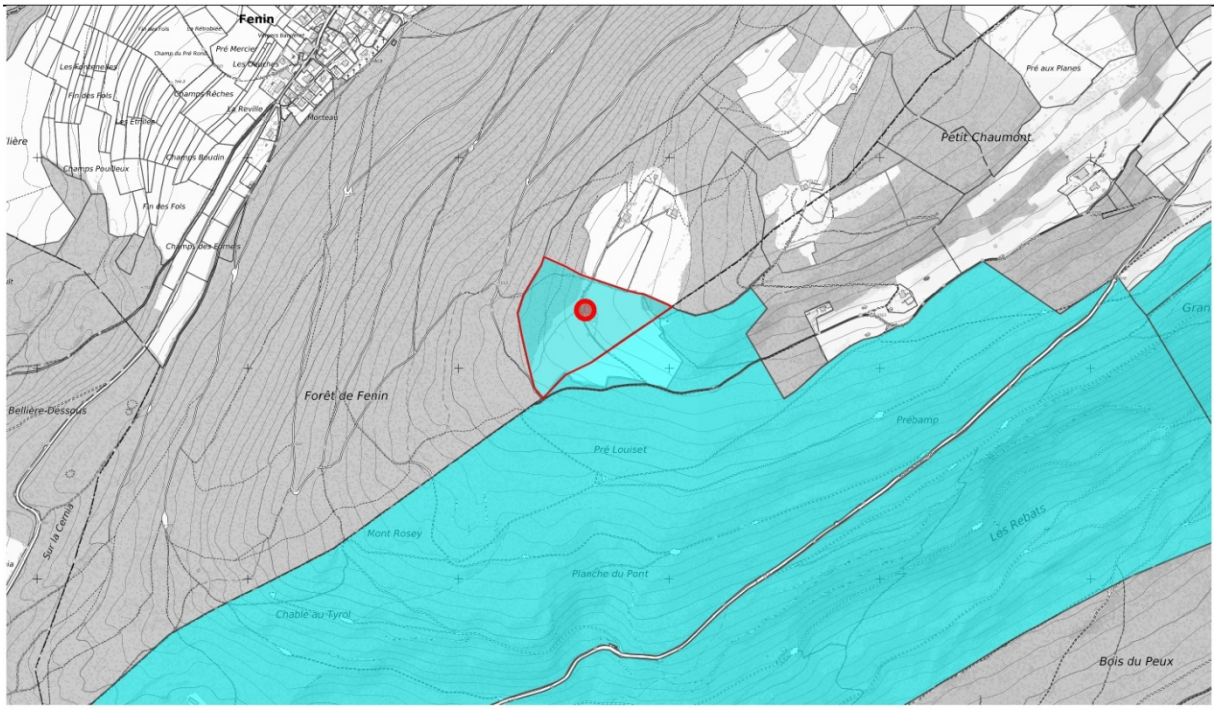



**Figure 14 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Pré-Louiset**

## 3.2 Domaines de compensation forestière

### 3.2.1 Brot-Dessous, domaine de Pré Punel

Le domaine de Pré Punel, sis sur le bien-fonds 362 du cadastre de Brot-Dessous, d'une superficie de 105'192 $m^2$, comprend une ferme, des prés et des bois. Le bâtiment abrite une habitation, un rural avec écurie et une grange.

#### Histoire et acquisition

La Ville de Neuchâtel possédait déjà sur le territoire de la Commune de Brot-Dessous, trois biens-fonds formant la forêt des Chaumes, de 27,5 hectares, à mi-chemin entre Rochefort et Brot-Dessous. Ledit domaine a été acquis en 1967 pour 140'000 francs, montant prélevé au Fonds des excédents forestiers, pour reboiser le pâturage en compensation des défrichements réalisés en ville.

**Figure 15 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Pré Punel**

#### Fonctions

Cet achat avait pour but de faciliter l'exploitation de la forêt des Chaumes, contiguë à ce domaine et à fournir à longue échéance des terrains de reboisement dont la Ville aurait besoin. À ce jour une surface d'environ

9'400 $m^2$ a d'ores et déjà été reboisée pour les différentes compensations, si bien que la surface agricole exploitable est ramenée à 7.5 hectares.

### Aspects financiers

Le loyer annuel de la ferme, occupée par les agriculteurs retraités, est de 3'000 francs. Le fermage annuel des terres, exploitées depuis le 1er janvier 2008 par un agriculteur, s'élève à 2'400 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 151'557.12 francs. La valeur d'assurance ECAP du bâtiment est de 940'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 3.56%.

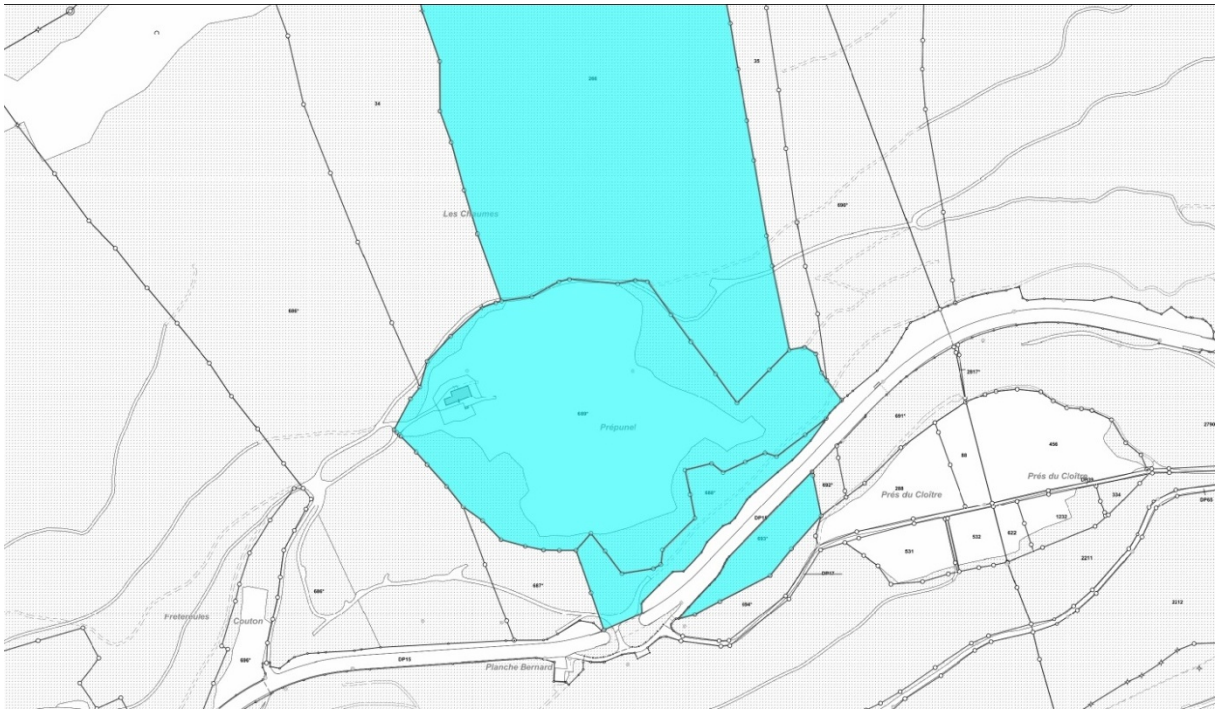



**Figure 16 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Pré Punel**

## 3.2.2 La Brévine, domaine du Bois de l'Halle

Le domaine du Bois de l'Halle est situé à 2 km au Sud de la Brévine, près de la route cantonale reliant cette localité à celle de Couvet. D'une surface de 27.5 hectares, dont 9 hectares de forêts, il chevauche les territoires communaux de la Brévine (25 hectares) et de Couvet (2.5 hectares). Les 9 hectares de forêt sont exploités par la Ville.

### Histoire et acquisition

Le domaine est acquis par la Ville en 1962 pour le prix de 70'000 francs. Il est financé par le Fonds des excédents forestiers, pour reboiser le pâturage en compensation des défrichements réalisés en ville.

## Fonctions

Cet achat avait pour but de fournir à longue échéance des terrains de reboisement dont la Ville aurait besoin.

## Aspects financiers

Le loyer de la ferme est de 6'600 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 414'689.40 francs.
La valeur d'assurance ECAP du bâtiment est de 775'500 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 1.59%.

**Figure 17 - Ferme du Bois de l'Halle**

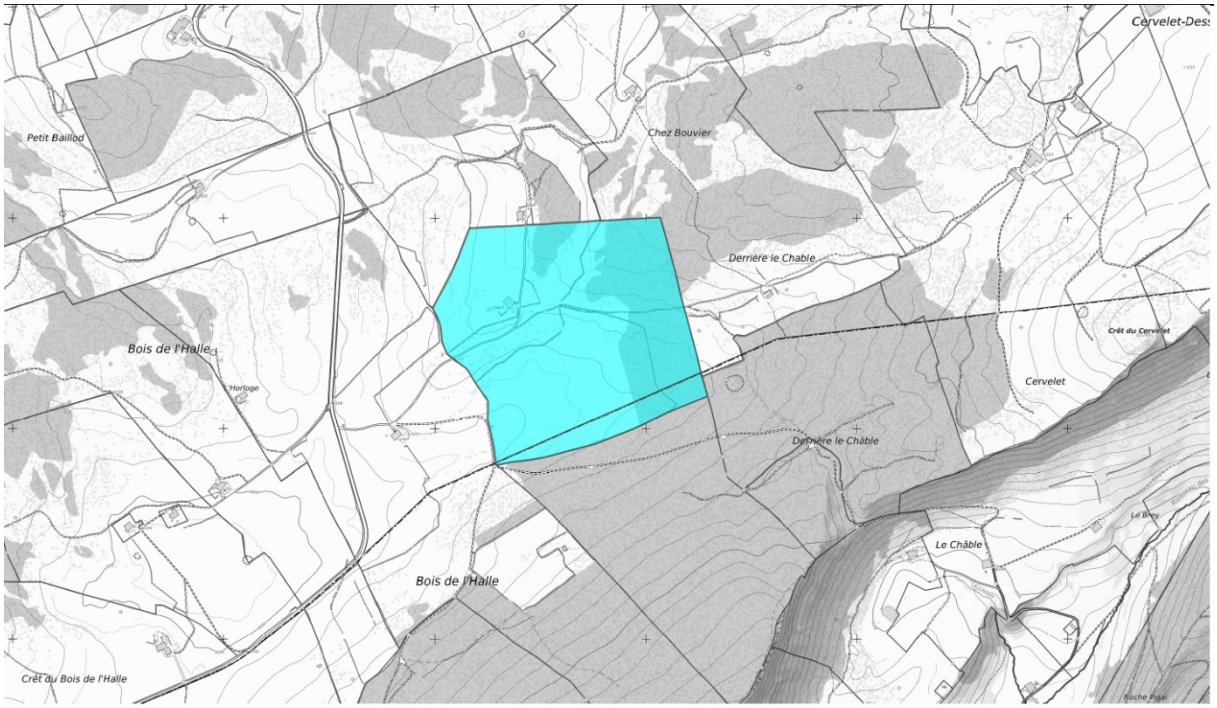



**Figure 18 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine du Bois de l'Halle**

### 3.2.3 La Chaux-du-Milieu, domaine de La Rotte

Le domaine de La Rotte, sis sur le 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 ». D'une surface de 64 hectares, il comprend 24 hectares de forêts exploitées par la Ville, deux bâtiments (soit une ferme avec habitation et une loge), un garage double, des prés et des pâturages.

#### Histoire et acquisition

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. Le Conseil communal 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 le 12 mars 1957 pour le prix de 185'000 francs et fut financée par le Fonds des excédents forestiers.

La ferme a brûlé le 2 septembre 2011. Suite au sinistre, le Conseil communal a décidé, compte tenu de l'intérêt patrimonial de La Rotte et de la présence d'un domaine entier, de reconstruire la ferme, qui faisait partie intégrante du paysage. 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 est ressorti que les coûts de la reconstruction du bâtiment étaient devisés à 1'620'000 francs. À cela s'ajoutaient 430'000 francs concernant la mise aux normes des différentes fosses et citernes exigées par la réglementation en vigueur pour l'exploitation d'une ferme. Le montant global pour la reconstruction, selon la demande de permis de construire, était donc de 2'050'000 francs, alors que la valeur d'assurance à neuf ECAP était de 1'124'000 francs. Fort de ce constat, il a été décidé de reconstruire la ferme, sans la partie habitation. La réduction opérée par l'ECAP fut de 40 % sur la valeur de l'indemnité de l'appartement, soit 146'400 francs. Ainsi, l'indemnité arrondie versée par l'ECAP à la Ville est de 980'000 francs. Ladite reconstruction s'est achevée en septembre 2017.

**Figure 19 - Domaine de La Rotte: à gauche la ferme reconstruite, à droite la loge**

## Fonctions

Le domaine a été acquis pour reboiser le pâturage en compensation des défrichements réalisés en ville.

## Aspects financiers

Le fermage annuel, après sinistre, était de 3'647 francs (terres et garage). Le nouveau fermage dès le 01.10.2017 est 13'952.55 francs. La loge fait l'objet d'une convention tenant lieu de bail à loyer de 2001, d'une durée

de 20 ans. Le preneur a investi plus de 65'000 francs à fonds perdus pour son entretien. La valeur locative annuelle est de 2'000 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 355’355.70 francs. La valeur d’assurance ECAP des bâtiments en tenant compte de la reconstruction est de 1’569'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) avant reconstruction est de 1.58%.

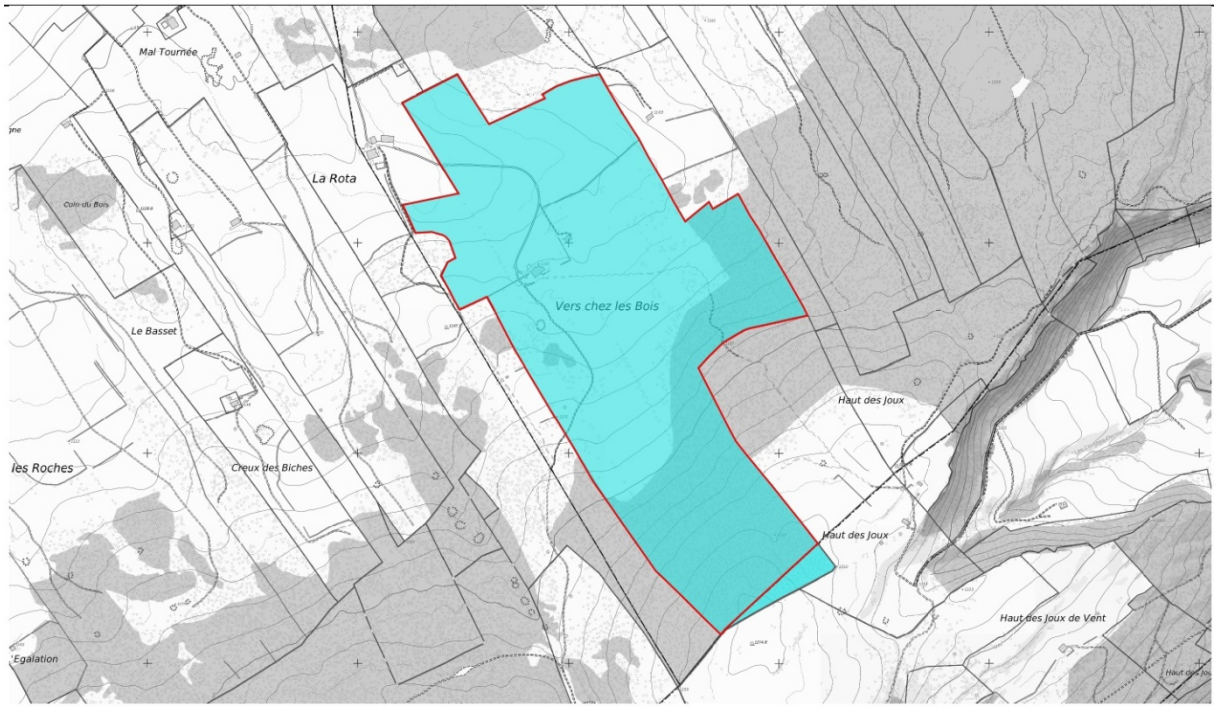



**Figure 20 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Rotte**

## 3.3 Domaines à vocation agricole

### 3.3.1 Boudry, domaine de Belmont

En 1994, le domaine agricole de Belmont, se présentait avec des terres pratiquement groupées en un seul mas, entre la route principale et la voie ferrée Neuchâtel-Yverdon; sa surface était de 36.5 hectares. Il comprend deux bâtiments et une annexe. Le 1er comprend une habitation et un rural et le second une habitation, un rural et des boxes à chevaux.

#### Histoire et acquisition

À l’origine, le domaine de Belmont était exploité par la direction de l’orphelinat qui y occupait ses pensionnaires. Dès 1951, il est transféré du Fonds de la maison des orphelins au Fonds des ressortissants de Belmont, pour le prix de 180'000 francs. Aujourd’hui, l’orphelinat de

Belmont, de même que les grèves de Corcelles sur Concise (canton de Vaud), ont été remises en droit de superficie et en location à la Fondation *L'Enfant c'est la vie*, pour une redevance annuelle globale de l'ordre de 101'970 francs.

De par sa situation, et surtout à la suite de la construction de l'autoroute, ces terrains ont vivement intéressé le service de la promotion économique du canton de Neuchâtel. Dès lors ce domaine a été amputé de diverses surfaces, pour le centre d'entretien de l'autoroute, pour le hangar des transports public, pour l'usine Celgene et pour l'Etat. Le 17 mars 2010, la Ville de Neuchâtel a en outre octroyé un droit de superficie d'une surface de 7'509 $m^2$ du bien-fonds 6881 du cadastre de Boudry, au profit de la commune de Boudry, pour l'aménagement d'un bassin de rétention d'eau. Le même jour, la Ville de Neuchâtel a vendu une parcelle de 37'979 $m^2$ à détacher du bien-fonds 3380 du cadastre de Boudry, à la Commune de Boudry, pour le prix de 2'278'745 francs, afin de permettre la reconstruction des installations sportives qui étaient sur le plateau de la Gare, destiné lui à la construction de logements. Il est nécessaire de souligner que la Commune de Boudry a entrepris des démarches rapides et réussies, pour fournir des terrains de compensation à notre fermier.

## Fonctions

Le domaine de Belmont a été remis à un fermier qui, au début, outre les cultures, entretenait du bétail laitier et d'engraissement. Par la suite, le bétail a été abandonné et seules les cultures de maïs et de blé ont été maintenues.

## Aspects financiers

Le fermage annuel est de 15'274.60 francs. Le loyer annuel du logement (bail à loyer et non bail à ferme) est de 15'000 francs, sans les charges.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 2'568'392.26 francs. La valeur d'assurance ECAP des bâtiments est de 4'515'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 1.17%.

**Figure 21 - Ferme du domaine de Belmont**

**Figure 22 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Belmont**

### 3.3.2 Chaumont, domaine de Jeanjaquet

Le domaine Jeanjaquet, de part et d'autre de la route de Chaumont, se situe à mi-chemin entre la station du funiculaire et le collège. D'une surface de 11.3 hectares, il comprend 4.3 hectares de forêts exploitées par les forestiers de la Ville, 6.8 hectares de prés et de pâturages et deux bâtiments, Allée des Frênes 8 et 16. Le logement sis au numéro 8, non agricole, est loué à une famille depuis le 1er mai 2008. Le chalet sis allée des Frênes 16, sorti de la LDFR, a été vendu pour le prix de 320'000 francs en droit de superficie distinct et permanent (DDP), le 1er janvier 2014.

#### Histoire et acquisition

Ces terrains et ces bâtiments ont été acquis en avril 1974 pour le prix de 1'200'000 francs. Il convient de rappeler qu'à l'époque le Conseil communal se préoccupait d'augmenter les propriétés de la Ville à Chaumont, souhaitant que le développement des zones constructibles puisse être contrôlé plus efficacement par les pouvoirs publics. Suivant l'avis de la Commission des Forêt et Domaines et de la Commission financière, votre Autorité a souscrit à cette acquisition, sans opposition. Ces terrains sont aujourd'hui inconstructibles.

**Figure 23 - Chalet sis Allée des Frênes 16 du domaine de Jeanjaquet, vendu en DDP**

## Fonctions

Ce domaine a été acquis afin d'augmenter les propriétés de la Ville, de lui assurer la maitrise foncière sur la Commune de Chaumont et de permettre le futur développement de sa zone à bâtir.

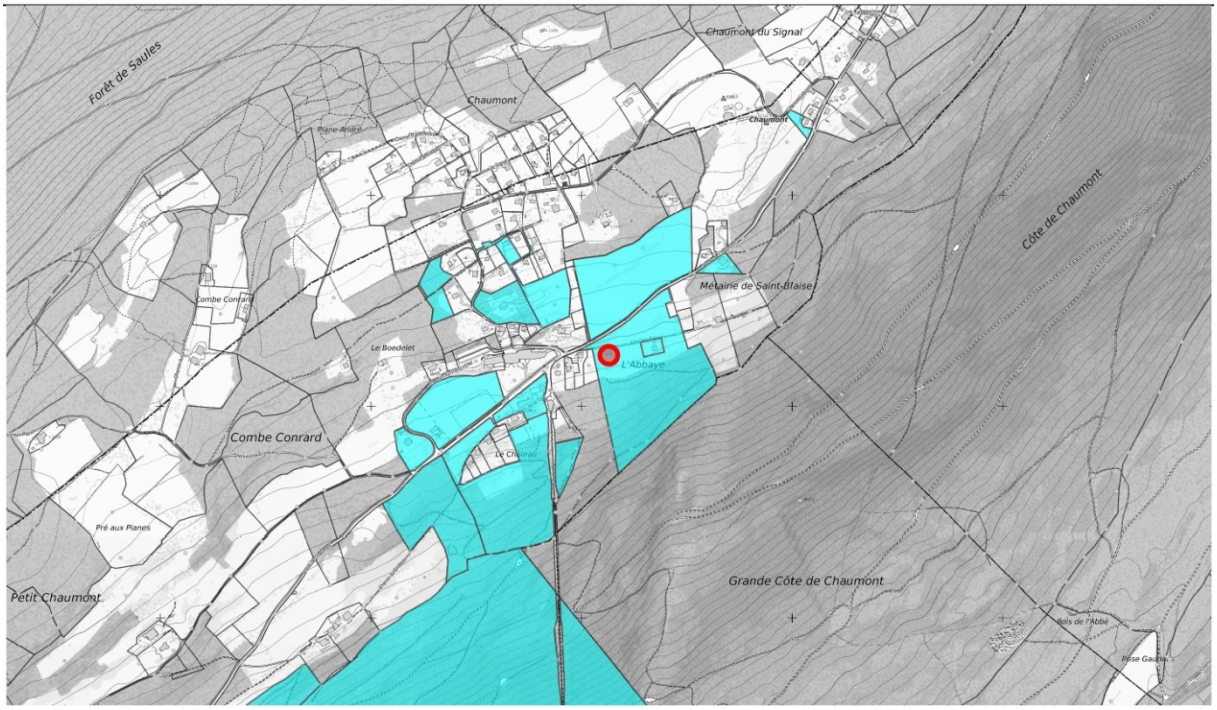



**Figure 24 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Jeanjaquet**

## Aspects financiers

Le fermage annuel est de 2'100 francs. Le loyer annuel pour le logement de l'Allée des Frênes 8 est de 2'280 francs. La redevance annuelle pour le DDP (Frênes 16) est de 6'650 francs.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 203'662.13 francs. La valeur d'assurance ECAP du bâtiment Allée des Frênes 8 uniquement est de 770'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 5.41%.

**Figure 25 - Ferme sise Allée des Frênes 8 du domaine de Jeanjaquet**

### 3.3.3 Corcelles-Cormondrèche, domaine de Pierre-Gelée

#### Histoire et acquisition

En 1537, la forêt de Serroue a été acensée à la Ville de Neuchâtel. Le Domaine de Pierre-Gelée a été acquis par la Ville en 1842. Il forme aujourd'hui le bien-fonds 1162 du cadastre de Corcelles-Cormondrèche, parcelle de 396'340 $m^2$. Il a été occupé par une famille qui y détenait du bétail jusqu'en 1960, puis loué comme résidence secondaire. Le 23 mai 2012, par décision de constatation relative à la nature non agricole des bâtiments sis sur le bien-fonds 1162 du cadastre de Corcelles-Cormondrèche et par décision d'autorisation exceptionnelle de morcellement, il est constaté, au sens de l'art. 84 LDFR, que les bâtiments situés sur ledit bien-fonds, en nature d'habitation, grange, écurie et bûcher, n'ont plus de vocation agricole. La division du bien-fonds a été autorisée, avec une aire environnante de 2'000 $m^2$. Dès lors, le bien-fonds divisé peut être vendu à un non agriculteur, à sa valeur vénale.

**Figure 26 - Pierre-Gelée, bâtiment d'habitation**

## Fonctions

L'acquisition du domaine de Pierre-Gelée a permis à la communauté de se prémunir de la pénurie en bois et de s'assurer un revenu confortable par la vente des produits forestiers (*cf.* Histoire et fonctions de domaines p. 2). Les forêts de Pierre-Gelée sont connues pour la qualité des mélèzes qui y poussent: lors des Jeux Olympiques d'Albertville en 1992, l'épreuve de ski de fond a nécessité la construction d'un pont en bois de conception révolutionnaire (sur coussin d'air) et de grande portée pour du bois massif. Le bois de mélèze, résistant naturellement aux intempéries, s'est avéré le choix le plus judicieux. Or, du fait des contraintes techniques, il était nécessaire de trouver des arbres d'une qualité rare et de grande dimension, en diamètre comme en longueur. Après de longues recherches, les scieurs ont contacté la Ville de Neuchâtel pour fournir les mélèzes de Pierre-Gelée nécessaires à la construction de ce pont.

**Figure 27 - Le pont en mélèze de Pierre-Gelée construit lors des Jeux Olympiques de 1992**

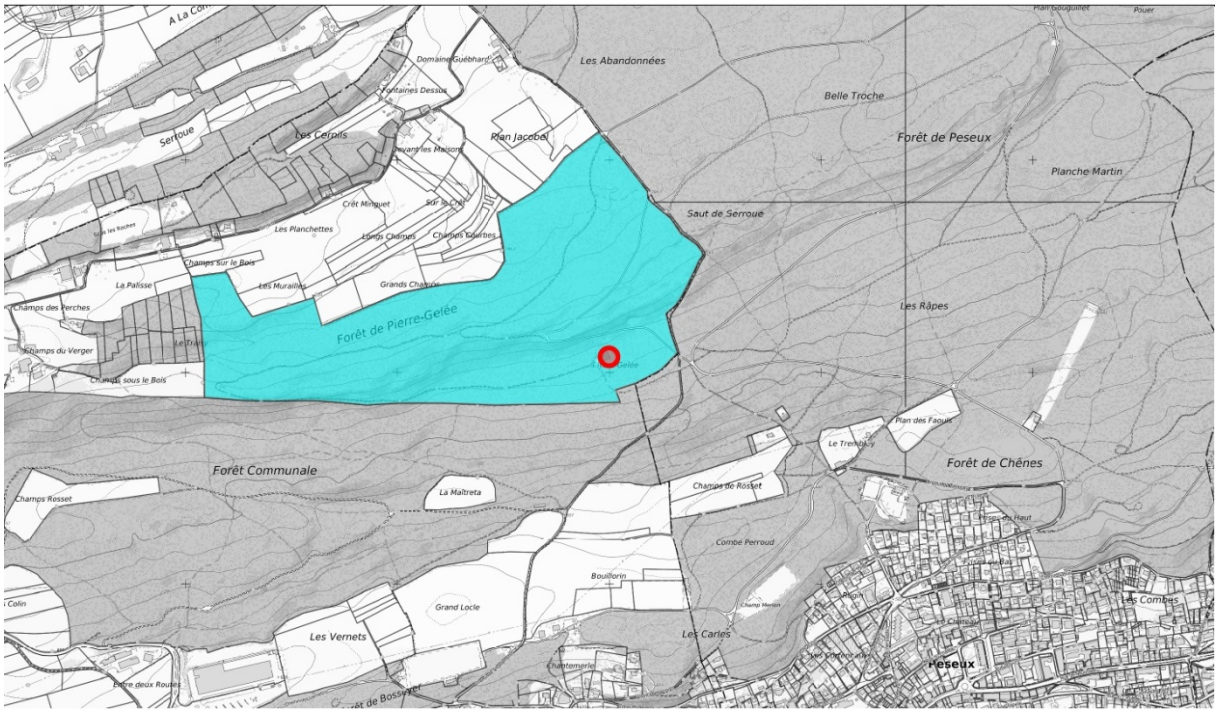



**Figure 28 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de Pierre-Gelée**

**Aspects financiers**

Le loyer annuel est de 3’000 francs (location à un artiste actif dans le milieu culturel, sur la base d’un bail de longue durée).

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 379'665.30 francs. La valeur d’assurance ECAP des bâtiments est de 375'000 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 0.79%.

### 3.3.4 Chézard-Saint-Martin, domaine La Biche

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. Il se constitue de 14.5 hectares de prés-champs, auxquels s’ajoutent 12 hectares de forêts. Il comprend deux bâtiments, l’un d’habitation et remises, l’autre rural et deux garages.

**Histoire et acquisition**

Tout comme le domaine de Belmont, il appartenait à l’orphelinat qui l’utilisait comme résidence d’été pour les enfants. Il fut également transféré du fonds de la maison des orphelins au Fonds des ressortissants en 1951, pour le prix de 60'000 francs. Depuis 1952, le domaine est exploité par la même famille qui y maintien des vaches laitières et du bétail d’engraissement. Le bail est résilié pour le 31 décembre 2017.

La remise du domaine pour le 1er janvier 2018, fait l’objet d’un appel d’offres avec trois variantes, soit :

1. acquisition des bâtiments en DDP et bail à ferme d’une durée de 50 ans pour les terres ;
2. remise du domaine entier avec bail à ferme pour une durée initiale de 9 ans ou avec un bail à ferme majoré pour longue période, dès 15 ans ;
3. sortie du bâtiment d’habitation de la LDFR avec une aire environnante et vente directe de celui-ci à un non agriculteur à sa valeur vénale et location des terres et du rural à un agriculteur voisin avec un bail à ferme pour parcelles seules. Dans ce 3e cas, le bâtiment peut être vendu à sa valeur vénale et non à la valeur de rendement agricole, ce qui correspond à une vente potentielle d’une valeur trois fois plus élevée.

**Figure 29 - Le domaine de La Biche avec rural en arrière-plan et habitation au 1er plan**

## Fonctions

Le domaine de La Biche, comme celui de Belmont, permettait d'assurer l'entretien des orphelins, *cf*. Histoire et fonctions des domaines p. 3.

Les forêts et pâturages boisés du domaine ont une fonction de production, de maintien de la biodiversité et de protection contre les dangers naturels, contre l'érosion générale et la protection des eaux souterraines. Ce domaine, pour sa partie forestière, a un intérêt principalement de production de bois de qualité. L'accueil du public y trouve une importance réduite, car nous ne nous trouvons ni dans une zone très attractive pour le tourisme ni à proximité immédiate d'une ville. 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.

**Figure 30 - Extrait du plan cadastral, situation du domaine de La Biche**

### Aspects financiers

Le fermage annuel était de 4’600 francs, mais sera augmenté dès le 1er janvier 2018 à 5’964 francs, s’il est remis en location avec un bail à ferme. Cas échéant il sera vendu en droit de superficie distinct et permanent.

La valeur au bilan du domaine et des bâtiments est de 238'975.98 francs. La valeur d’assurance ECAP des bâtiments est de 1'328'095 francs.

Le rendement brut (fermage/valeur au bilan) est de 1.92%.

## 4 Avenir des domaines

De manière générale, l’entretien courant est assuré par les comptes de fonctionnement avec un budget annuel de 150'000 francs pour l’ensemble des bâtiments des domaines. L’entretien lourds des bâtiments a été repris depuis 2011 et réparti sur plusieurs législatures (*cf.* 2.1 Rôle du Service des domaines p. 4).

Depuis 2011, l’État a revu sa stratégie quant à la vingtaine de ses domaines agricoles. Il a décidé de ne plus favoriser la vente de ses bâtiments en DDP, mais de procéder par vente directe des bâtiments et des terres affermées. Toutefois, les forêts et pâturages boisés demeurent sa propriété, conformément à la législation en vigueur qui ne permet ni

leur morcellement ni leur aliénation. L'État se sépare ainsi de ses domaines en les vendant directement aux agriculteurs exploitants depuis des décennies (souvent plusieurs générations), au bénéfice d'un droit de préemption. Aucun appel d'offre n'est nécessaire.

Dans ce cas de figure (vente directe), les paysans obtiennent plus facilement les financements nécessaires à l'acquisition. Il est important de relever ici que, lors de vente en DDP, les banques requièrent des garanties financières plus importantes, limitent les montants de leurs prêts et sont plus exigeantes en matière d'amortissements (probablement par méconnaissance des fondements des droits de superficie, des valeurs de retour, etc.); elles n'appliquent pas les mêmes conditions que pour les ventes directes, le bien-fonds de base n'étant pas vendu, mais «loué».

En suivant cette pratique, la Ville pourrait vendre certains domaines nécessitant des investissements trop importants, soit pour leur assainissement soit pour la mise aux normes des infrastructures existantes (par exemple mises aux normes des étables pour la détention d'animaux, mise aux normes des fosses, isolation, habitabilité, etc.) et les domaines n'ayant plus de vocation agricole. Ceci permettrait de réduire le parc domanial existant et d'investir les recettes des ventes dans les domaines stratégiques. Ainsi, les domaines dont les bâtiments n'ont plus de vocation agricole pourraient sortir de la LDFR avec une aire environnante minimale et être vendus, à leur valeur vénale et non à leur valeur de rendement, tout en conservant les terres avoisinantes louées aux agriculteurs voisins. Cette manière de faire nous permettrait de rester propriétaire des terres cultivées, engendrant des revenus, certes très modestes, mais sur des terres dont l'entretien incombe aux locataires.

Pour les domaines provenant de legs ou ceux d'importance stratégiques, nous devons les valoriser en répartissant les investissements sur plusieurs législatures, afin de maîtriser les coûts de maintenance et d'entretien du patrimoine, tout en garantissant leur rentabilité. Pour rappel, deux domaines accueillent une métairie, dont La Petite-Joux aux Ponts-de-Martel, ouverte à l'année, et la Grand'Vy à Gorgier, ouverte pour la saison estivale.

La reconstruction de la ferme de La Rotte s'est achevée en septembre 2017. C'est désormais un bâtiment tout neuf, fonctionnel, offrant d'excellentes conditions de travail. Pendant les 10 à 20 prochaines années, il ne va nécessiter aucun gros investissement. Par un avenant, de longue durée (12 ans) au bail à ferme de 1989, il est possible de

majorer le fermage de 15%. Pour ces divers motifs, il n'est pas judicieux de s'en défaire.

La reconstruction de la Grande-Joux, incendiée en 2016, a débuté en mai 2017. Selon le calendrier des travaux, elle devrait s'achever au plus tard à fin 2018.

La Ville aurait avantage à se défaire des bâtiments dont l'entretien convenable nécessiterait de trop gros investissements, soit par le biais de ventes en DDP soit par le biais de ventes directes, comme le fait actuellement l'Etat, qui a décidé de ne conserver que les forêts et les pâturages boisés. De manière générale, les recettes des ventes en cours ou prévues doivent donner les moyens à la Ville d'entretenir convenablement son patrimoine.

Le choix de vendre a été fait pour le domaine de La Biche à Chézard-Saint-Martin. Le bail a en effet été résilié par la locataire pour le 31.12.2017 et le rural avec habitation est en très mauvais état. Le logement aurait dû être entièrement refait avec de très gros investissements (minimum 250'000 francs). De plus, le canton aurait pu nous contraindre à construire une nouvelle fosse septique, l'actuelle étant trop petite et ne répondant plus aux normes; son coût peut être estimé à 200'000 francs. Un appel d'offres avec 3 variantes a été lancé cet automne (*cf.* p. 42).

Pour Pierre-Gelée à Corcelles-Cormondrèche (sans vocation agricole), les bâtiments ont été sortis de la LDFR en mai 2012. Ils vont être ainsi vendus à un tiers à leur valeur vénale[12]. La société des chasseurs *Diane* nous à maintes reprises fait part de son souhait de l'acquérir afin de le transformer pour ses propres besoins (formation et accueil, entretiens, cours, etc.). Le locataire actuel est également intéressé par l'acquisition. Un appel d'offres pour la vente directe a été lancé par publication dans les journaux les 3 et 4 octobre 2017. Le bâtiment est très vétuste, non isolé, sans installation de chauffage autre qu'un poêle à bois. De plus, le

[12] Pour rappel, en application des articles 45 et 46 de notre règlement communal sur les finances (RCF), la compétence pour la vente des immeubles du patrimoine financier (vente directe ou vente en DDP) relève désormais du Conseil communal et non plus du Conseil général. Les décisions du Conseil communal relatives aux opérations immobilières du patrimoine financier doivent faire l'objet d'un arrêté. Enfin, le Conseil communal consulte la commission financière et la commission de politique immobilière et du logement avant toute vente ou acquisition d'un bien immobilier du patrimoine financier dont la valeur marchande dépasse le seuil de ses compétences financières, soit 200'000 francs.

logement n’est pas équipé ni en électricité, ni en eau potable ou chaude (l’eau est puisée dans un puits). Il n’y a pas de salle de bains, une cuvette est simplement posée sur une fosse dans le sol. Nous aurions dû consentir à de très coûteux investissements pour l’assainir, alors que son rendement brut n’est que de 0.79%. Il convenait donc de s’en défaire par le biais d’un appel d’offres «vente au plus offrant» en-dessus de sa valeur vénale fixée à 115'000 francs, à dire d’expert.

À moyen terme, nos intentions sont de sortir de la LDFR l’Allée des Frênes 8, qui fait partie du domaine Jeanjaquet à Chaumont. En effet, le logement n’a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. L’enveloppe du bâtiment a été assainie en 2014. Nous avons procédé de la même manière pour l’allée des Frênes 16 que nous avons vendu en DDP en 2014, après l’avoir sorti de la LDFR.

Le bois de l’Halle à la Brévine et Prépunel à Brot-Dessous pourraient également être vendus à moyen terme. Les terres avoisinantes sont louées à des agriculteurs de la région, elles engendrent ainsi de modestes revenus mais ne nécessitent de la part de la Ville aucun entretien. En sortant les bâtiments de la LDFR, ils peuvent être vendus à leur valeur vénale à des non-agriculteurs et non à leur valeur de rendement à des agriculteurs, ce qui permet de potentiellement tripler le prix de vente.

## 4.1 Agriculture biologique

Pour rappel, l’octroi de paiements directs par la Confédération et/ou le Canton dépend de conditions écologiques spécifiques connues sous le nom de prestations écologiques requises (PER). Celles-ci sont définies dans l’ordonnance sur les paiements directs (OPD) disponible sur le site de la Confédération. Les exigences en matière de PER comprennent :

- une détention des animaux de rente respectueuse de l’espèce,
- un bilan de fumure équilibré (marge de tolérance maximale des taux d’azote (N) et de phosphore (P) dans le bilan de fumure de 10%,
- une part équitable de surfaces de compensation écologique, soit au minimum 3.5% de la surface agricole utile (SAU) pour les cultures spéciales et au minimum 7% pour les autres formes d’exploitation,
- un assolement régulier pour les terres ouvertes de plus de 3 hectares (les exploitants doivent aménager au moins quatre cultures différentes chaque année et respectant les parts maximales de cultures et en observant des pauses entres les cultures,
- une protection appropriée du sol pour les terres ouvertes de plus de 3 hectares dans la zone de grande culture,

- une sélection et utilisation ciblée des produits phytosanitaires, soit l'utilisation d'herbicides en prélevée, de granulés et d'insecticides limitée,
- en plus des exigences en matière de couverture du sol, les parcelles ne doivent pas subir de pertes de sol répétées, cas échéant l'exploitant doit établir un plan d'exploitation pluriannuel visant à éviter l'érosion.

L'avis actuel du Service cantonal de l'agriculture est qu'en respectant toutes ces contraintes, les rendements d'une agriculture biologiques sont plus faibles: le respect du cahier des charges bio nécessite l'acquisition de produits plus chers et les coûts de manutention y relatifs sont également deux fois plus élevés. Étant donné que les fermages sont calculés en fonction des valeurs de rendement, ils sont donc moins élevés et ce malgré le fait que les produits peuvent être, en moyenne, vendus 20% plus chers.

De son côté, la Ville peut, dans un premier temps, demander une agriculture PER par le biais d'avenant aux baux à ferme déjà en vigueur et fixer cette exigence dans les baux à ferme à venir, là où les domaines le permettent. La transition vers l'agriculture biologique peut se faire progressivement. En effet, toujours selon le Service cantonal de l'agriculture, il semble plutôt conseillé de maîtriser la production PER avant de passer à la production biologique. Ceci dit, les domaines agricoles de la Ville ont plutôt des vocations herbagères, ce qui limite déjà fortement l'emploi de produits phytosanitaires, mis à part pour la lutte contre le rumex et chardons. En cas de passage à l'agriculture bio, la maitrise de ces deux plantes nécessitera davantage de travail pour les agriculteurs qui devront s'y préparer.

## 4.2 Liens resserrés avec les écoles

«L'école à la ferme» invite les élèves de tous les degrés à venir à la ferme suivre un enseignement vivant, pratique et enrichissant. La ferme est un lieu d'apprentissage idéal pour les enfants et les adolescents afin de se familiariser avec l'agriculture, l'élevage, la production des aliments, l'écologie, la biodiversité et la vie quotidienne des familles paysannes. Les écoliers peuvent en outre bouger et s'engager activement loin des mondes virtuels. Le projet existe déjà depuis plus de 30 ans et est notamment décrit dans le rapport de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV) auquel nous nous référons.

Sept prestataires neuchâtelois accueillent des classes «L'école à la ferme», avec une palette de thèmes dans l'ensemble des domaines de l'agriculture, des cultures légumières, de l'arboriculture, de l'élevage, de l'écologie et de la biodiversité. Le projet permet de créer un lien durable entre les enfants et l'agriculture, de leur faire connaître le travail accompli par les familles de paysans et de découvrir l'origine de produits alimentaires sains. En 2016, ce sont 20 classes de la ville de Neuchâtel qui ont bénéficié du programme (365 élèves), pour un total de 82 classes sur le canton de Neuchâtel (1467 élèves)[13].

Ces activités nécessitent des soutiens financiers importants. Le Service de l'agriculture, des associations agricoles, des sponsors privés, des communes et la CNAV subventionnent une partie des activités en lien avec les écoles, soit par le financement, soit par le biais des ressources humaines etc. Par exemple, les familles participent financièrement pour le repas qui est offert et la CNAV fait l'encadrement d'un collaborateur avec des formations pour les prestataires d'une part, mais aussi auprès des écoles d'enseignants (HEP Bejune) qui participent une fois par année sur une exploitation à une prestation, d'autre part. Ainsi, selon nos domaines, nous pouvons :

- favoriser l'éducation des enfants au monde agricole et à la terre;
- promouvoir les métiers de la terre ;
- promouvoir les produits locaux ;
- promouvoir les soins aux animaux ;
- ou tout simplement parcourir nos vignes, nos forêts, nos pâturages boisés.

Le budget nécessaire pour une classe pour un jour à la ferme est de l'ordre de 300 francs. Une synergie doit être trouvée avec nos écoles et nos fermiers. Il est important de relever le rôle formateur de nos fermiers pour démontrer que les produits agricoles qui viennent d'ici tiennent compte d'une gestion durable, notamment par l'approche économique, sociale et environnementale. En soi, les enfants sont les futurs consommateurs de demain. Par ailleurs, le monde agricole change, il a non seulement un rôle de production mais aussi multifonctionnel, à savoir des prestations d'intérêt généraux fournies pour la société et rétribuées par des prestations non marchandes.

À l'avenir, l'Office fédéral de l'agriculture prévoit, dans le cadre de l'élaboration de la politique après 2021, d'appliquer des mesures de

[13] Chiffres disponibles dans le rapport d'activité 2016 du programme, à l'adresse: http://www.cnav.ch/files/3/Rapport%20E%C3%A0F%202016%20%283%29.pdf.

soutien complémentaires à la prestation «école à la ferme», mis en œuvre par l'Union suisse des paysans. Ainsi, en optimisant les conditions générales auxquelles sont soumis ce genre de projets, le plus grand nombre possible d'écoliers devrait pouvoir visiter une ferme. Les exploitations étant appelées à se diversifier, le concept d'école à la ferme pourrait aussi se décliner en «crèche à la ferme».

## 4.3 Sécurité alimentaire et consommation locale

La sécurité alimentaire est un concept global qui tient compte de toute la filière de création de valeur – du champ à l'assiette, de la fourche à la fourchette. Ce concept complète l'article 75 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en soulignant explicitement l'importance des terres cultivables, et, suite à la votation du 24 septembre 2017, est inscrit dans la Constitution fédérale: il s'agit notamment de protéger les sols et de produire des denrées en limitant le plus possible les atteintes à la nature.

Selon l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (connue sous le sigle FAO pour *Food and Agriculture Organization of the United Nations*), la sécurité alimentaire existe «lorsque tous les êtres humains ont, à tout moment, la possibilité physique, sociale et économique de se procurer une nourriture suffisante, saine et nutritive leur permettant de satisfaire leurs besoins et préférences alimentaires pour mener une vie saine et active». Même si la notion d'accès est désormais mise en avant, on considère classiquement que la sécurité alimentaire comporte quatre dimensions ou "piliers" :

1. accès (capacité de produire sa propre alimentation et donc de disposer des moyens de le faire, ou capacité d'acheter sa nourriture et donc de disposer d'un pouvoir d'achat suffisant pour le faire) ;
2. disponibilité (quantités suffisantes d'aliments, qu'ils proviennent de la production intérieure, de stocks, d'importations ou d'aides) ;
3. qualité (des aliments et des régimes alimentaires des points de vue nutritionnel, sanitaire, mais aussi sociaux et culturels) ;
4. stabilité (des capacités d'accès et donc des prix et du pouvoir d'achat, des disponibilités et de la qualité des aliments et des régimes alimentaires).

L'aspect commercial pour certains fermiers qui produisent des denrées alimentaires en vente directe ou par des magasins sur la place de Neuchâtel ne doit pas être oublié. À titre d'exemple, nous pouvons citer un nouveau fromage qui a vu le jour à la Brévine en mai 2017. Le Gélinot des Prés est né de l'association entre 26 producteurs et leur fromager afin de valoriser le lait en circuit court. L'objectif à terme est de valoriser les

surplus de lait qui ne sont pas transformés en gruyère AOP, plutôt que de les envoyer à l'industrie.

La mise en place d'un circuit de production court permet de garder toute la valeur ajoutée là où elle a été produite afin de rémunérer correctement les producteurs. Nous pouvons, avec le même objectif, développer un produit du terroir de la Ville de Neuchâtel (à l'image du vin de la Ville), en produisant par exemple du gruyère d'alpage de la Grand'Vy. Composé uniquement du lait des vaches en estivage (pendant 100 jours), il peut être confectionné sur place et même vendu en partie sur place et en ville. Nous aurions ainsi le gruyère de la Ville de Neuchâtel, produit dans le lieu emblématique du Creux-du-Van.

# 5 Conclusion

Notre Conseil est convaincu de l'importance des valeurs matérielles et immatérielles attachées au patrimoine domanial de la Ville de Neuchâtel; tout comme la forêt, les prestations des domaines agricoles couvrent des besoins tels que la préservation de la biodiversité, du paysage, ou encore de la qualité de vie pour les êtres humains qui s'y ressourcent.

Il est évident que la gestion efficiente des biens de la Ville nécessite de suivre les aspects financiers attachés à ce patrimoine, et, le cas échéant, d'évaluer la pertinence de rester propriétaire de l'un ou l'autre bâtiment. Toutefois, nous sommes d'avis que l'enjeu patrimonial et environnemental dépasse la question de la hauteur de la rentabilité ponctuelle, qui relève en grande partie de contingences économiques sur lesquelles la Ville n'a pas de prise et en fluctuation. Quelles que soient ces fluctuations, le patrimoine domanial est garant de valeurs matérielles pérennes – la terre, sans coût d'entretien, apporte toujours un revenu à son propriétaire.

La propriété du patrimoine domanial et forestier implique une responsabilité: il n'est plus envisageable d'imaginer l'avenir de la relation entre les humains et la nature sans une agriculture et un entretien respectueux de l'environnement. Souhaitant inscrire notre politique dans la logique du développement durable, nous considérons les domaines agricoles et forestiers de la Ville de Neuchâtel comme des ressources permettant de tisser un lien social entre ville et campagne, promouvoir une circulation locale de richesses par les produits de la terre vers les consommateurs, et garantir une sécurité environnementale, alimentaire et sanitaire.

C’est dans cet esprit que nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport d’information.

Neuchâtel, le 18 octobre 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

| Le vice-président, | Le vice-chancelier, |
| --- | --- |
| Olivier Arni | Bertrand Cottier |

# 6 Table des matières

1 Histoire et fonctions des domaines ..... 2
2 Outils de gestion des domaines et principes fonciers ..... 4
2.1 Rôle du Service des domaines ..... 4
2.2 Domaines forestiers ..... 7
2.2.1 Entretien et exploitation ..... 7
2.2.2 Acquisition et vente ..... 8
2.3 Domaines agricoles ..... 8
2.3.1 Fermages ..... 8
2.3.2 Acquisition et vente ..... 10
2.3.3 Rôle de la Commission foncière agricole ..... 10
2.3.4 Expériences du Canton de Neuchâtel ..... 11
3 Domaines de la Ville de Neuchâtel ..... 12
3.1 Domaines d'intérêt stratégique (patrimonial, environ-nemental, touristique) ..... 13
3.1.1 Boudry, domaine forestier de Champs-du-Moulin ..... 13
3.1.2 Neuchâtel, domaine forestier de Chaumont ..... 14
3.1.3 Gorgier, domaine de La Grand'Vy ..... 15
3.1.4 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Grande-Joux ..... 18
3.1.5 Les Ponts-de-Martel, domaine de la Petite-Joux ..... 21
3.1.6 Les Ponts-de-Martel, domaine de la Roche ..... 23
3.1.7 La Chaux-du-Milieu, domaine de la Cornée ..... 24
3.1.8 Chaumont, domaine du Pré-Louiset ..... 27
3.2 Domaines de compensation forestière ..... 29
3.2.1 Brot-Dessous, domaine de Pré Punel ..... 29
3.2.2 La Brévine, domaine du Bois de l'Halle ..... 30
3.2.3 La Chaux-du-Milieu, domaine de La Rotte ..... 32
3.3 Domaines à vocation agricole ..... 34
3.3.1 Boudry, domaine de Belmont ..... 34

3.3.2 Chaumont, domaine de Jeanjaquet ..... 37
3.3.3 Corcelles-Cormondrèche, domaine de Pierre-Gelée ..... 39
3.3.4 Chézard-Saint-Martin, domaine La Biche ..... 42
4 Avenir des domaines ..... 44
4.1 Agriculture biologique ..... 47
4.2 Liens resserrés avec les écoles ..... 48
4.3 Sécurité alimentaire et consommation locale ..... 50
5 Conclusion ..... 51
6 Table des matières ..... 53
7 ANNEXES ..... 55
7.1 Propriétés communales vendues ..... 55
7.1.1 Domaine du Cheval Blanc ..... 55
7.1.2 La Molta ..... 55
7.1.3 La Molta 5 ..... 55
7.1.4 Les Sorbiers, chemin du Signal 18 ..... 55
7.1.5 Les Coquelicots, chemin du Signal 31 ..... 55
7.1.6 Les Colombettes, chemin du Signal 39 ..... 56
7.1.7 Les Sapins, route de Chaumont 69 ..... 56
7.1.8 La Sapinière, chemin du Signal 41 ..... 56
7.1.9 Chaumont, Petit-Hôtel ..... 56
7.1.10 Les Pâquerettes, chemin du Signal 28 ..... 56
7.1.11 Chalet, Allée de Frênes 16 ..... 56
7.2 Localisation des bâtiments des domaines de la Ville ..... 58

# 7 ANNEXES

## 7.1 Propriétés communales vendues

### 7.1.1 Domaine du Cheval Blanc

Le 2 décembre 1999, vente du domaine du Cheval Blanc, sis aux Plans sur Bex, d'une surface de 140 hectares, dont 92 hectares de forêt et le solde en nature de prés-champs, au Syndicat d'alpage de Bex, pour le prix de 600'000 francs. Rappelons que le domaine du Cheval Blanc a été acquis de la bourgeoisie de Collonge en 1962 et, par différentes acquisitions à des privés entre 1964 et 1971. À cette époque, la Commune de Neuchâtel envisageait de déboiser toute la partie Nord de la rue de l'Orée, ce qui aurait nécessité des plantations compensatoires, raison de cette acquisition. Avec le changement de la législation forestière, les compensations doivent désormais avoir lieu dans la région du défrichement, raison pour laquelle la Ville a vendu le domaine.

### 7.1.2 La Molta

Le centre forestier de la Molta devenant trop petit en particulier pour mettre à l'abri les véhicules durant l'hiver et un projet de chauffage à distance utilisant du bois déchiqueté étant en étude pour le village des Ponts-de-Martel, l'opportunité a été saisie de construire un nouveau bâtiment. L'ancien centre forestier de la Molta a été vendu n'étant plus utilisé par le Service des forêts. Il a été vendu en 2005 au garde forestier au prix de 280'000 francs.

### 7.1.3 La Molta 5

Le 27 juin 2008, vente du bien-fonds 2713 du cadastre des Ponts-de-Martel, parcelle bâtie de 2'010 $m^2$, à M. Yves-Alain Montandon, au prix de 255'000 francs.

### 7.1.4 Les Sorbiers, chemin du Signal 18

Le 20 février 2008, vente du bien-fonds 7128 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 3'671 $m^2$, à M. Daniel Wicki, au prix de 500'000 francs.

### 7.1.5 Les Coquelicots, chemin du Signal 31

Le 16 décembre 2008, vente du bien-fonds 4649 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 3'451 $m^2$, à Mme et M. Juliette et Philippe Henry, au prix de 630'000 francs.

### 7.1.6 Les Colombettes, chemin du Signal 39

Le 6 mars 2008, vente du bien-fonds 15570 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 2’843 m$^2$, à M. Philippe Nicoud, au prix de 420'000 francs. Le 8 juillet 2009, vente du bien-fonds 15572 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 3'449 m$^2$, à Mme et M. Christa et Jean Philippe Weber, au prix de 151'000 francs. Le 22 mars 2011, vente du bien-fonds 15571 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 1'387 m$^2$, à M. Mickael Haenni, au prix de 151'000 francs.

### 7.1.7 Les Sapins, route de Chaumont 69

Le 25 juin 2009, vente du bien-fonds 8117 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 705 m$^2$, à Mme Chittima Thasiri-Clerc et M. Francis Clerc, au prix de 215’000 francs.

### 7.1.8 La Sapinière, chemin du Signal 41

Le 17 septembre 2010, vente du bien-fonds 16066 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 8’442 m$^2$, à Mme et M. Nathalie et Reynald Ries, au prix de 750’000 francs.

### 7.1.9 Chaumont, Petit-Hôtel

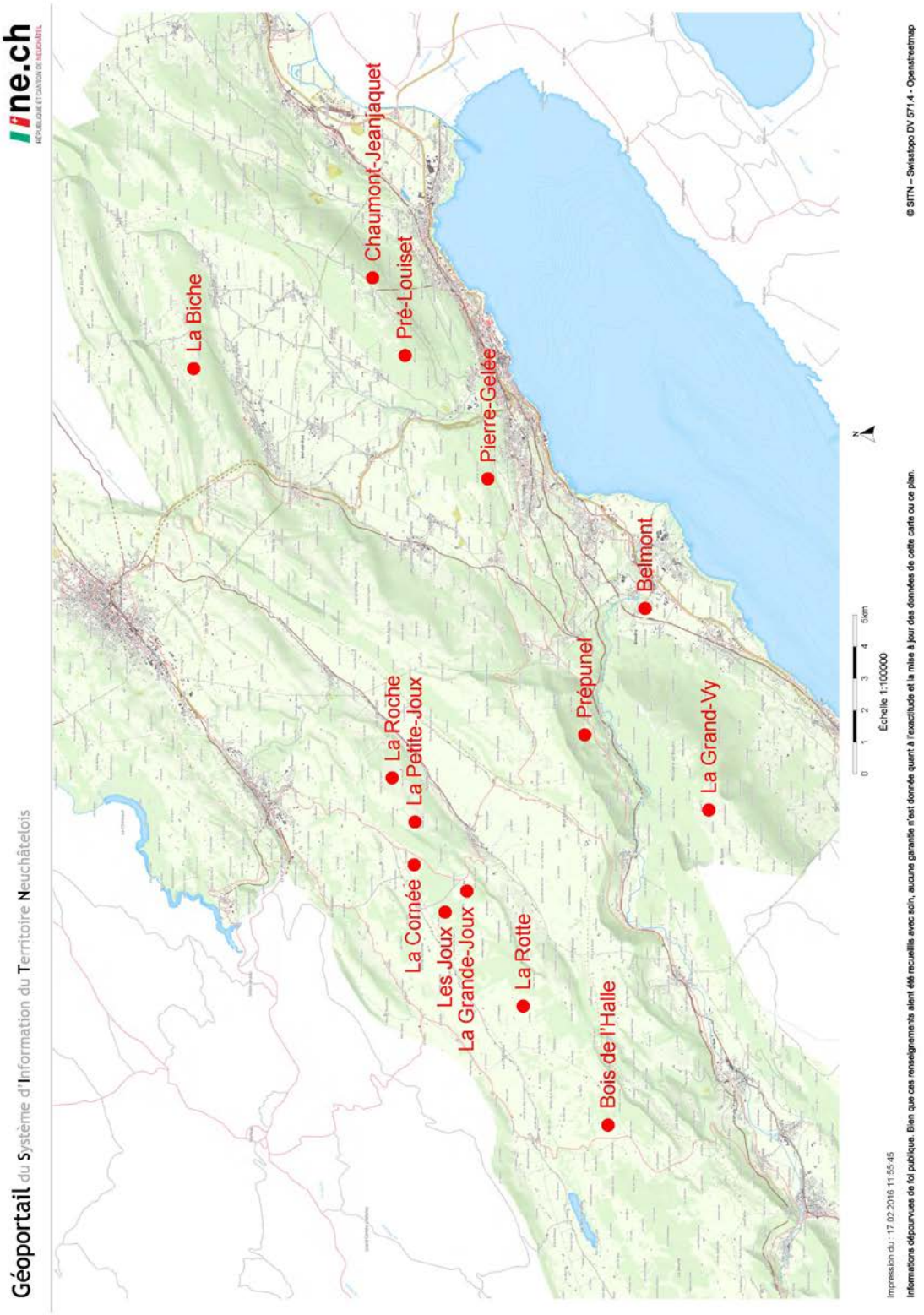
Le 29 avril 2010, vente du bien-fonds 15721 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 1'840 m$^2$ à M. Marc Lenggenhager, au prix de 445’000 francs. L’exploitation hôtelière d’une petite structure n’est pas une de nos missions.

### 7.1.10 Les Pâquerettes, chemin du Signal 28

Le 7 janvier 2013, vente du bâtiment en droit de superficie distinct et permanent (DDP), comprenant 2 appartements construits en 1950 et rénovés en 1983, sis sur le bien-fonds 7516 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 2’095 m$^2$ à Mme et M. Géraldine et Julien Gafner, au prix de 558'440 francs. La redevance annuelle pour le terrain est de 5'304 francs. Le maintien d’une maison individuelle n’était pas stratégique pour notre politique foncière, nous privilégions le parc d’immeubles dédiés au logement collectif, mais conformément à la volonté manifestée par nos Autorités, le terrain n’a pas été vendu, il nous permet de maîtriser le foncier.

### 7.1.11 Chalet, Allée de Frênes 16

Le 31 janvier 2014, vente du bâtiment en droit de superficie distinct et permanent (DDP), chalet comprenant 8 pièces, sis sur le bien-fonds 16784 du cadastre de Neuchâtel, parcelle bâtie de 1’790 m$^2$, à Mme et M.

Céline et Robyn Nyfeler, au prix de 320’000 francs. La redevance annuelle pour le terrain est de 6’650 francs. Pour les mêmes motifs que les Pâquerettes, nous avons vendu l’Allée des Frênes 16.

## 7.2 Localisation des bâtiments des domaines de la Ville