



**Commune de Val-de-Ruz**

**OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE ET D'UN PRÊT  
SANS INTÉRÊT DE CHF 100'000  
EN FAVEUR DE LA FONDATION MAISON  
CHASSERAL – LES SAVAGNIÈRES**

**Rapport du Conseil communal  
à l'appui d'un projet d'arrêté du Conseil général**

Version : 2.0

Date : 17.9.2013

## Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
06.09.2013	1.0	Création du document	FCU / CHS
13.9.2013	1.1	Relecture et compléments	FCU /CHS
17.9.2013	2.0	Adoption	CC

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Bref rappel des faits.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Evolution du projet de Maison Chasseral – Les Savagnières.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Plan de quartier et implantation du projet .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Participation de la commune de Val-de-Ruz au projet .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1.</b>	<b>Droit de superficie .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.</b>	<b>Prêt sans intérêt.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Vote à la majorité qualifiée.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Impact sur le personnel communal .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Arrêté du Conseil général relatif à l'octroi d'un droit de superficie et d'un prêt sans intérêt de CHF 100'000 en faveur de la fondation Maison Chasseral – Les Savagnières .....</b>	<b>10</b>

## Annexes

- A.** **Projet d'acte notarié constituant un droit de superficie en faveur de la fondation Maison Chasseral – Les Savagnières**
- B.** **Brochure de présentation du projet Maison Chasseral – Les Savagnières**

Monsieur le président,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

Le projet de Maison Chasseral – Les Savagnières est une contribution importante au développement touristique de notre région. Initié par quatre partenaires, dont l'ancienne commune de Savagnier, il s'inscrit dans la ligne des objectifs visés par le Parc Chasseral. Il élargit l'offre d'accueil sur le site des Savagnières pour les adeptes des sports d'hiver ou pour les randonneurs qui, à la belle saison, empruntent par exemple le tout nouveau Chemin des pionniers en direction de la Vue-des-Alpes.

La fondation Maison Chasseral – Les Savagnières, qui sera chargée de la réalisation du projet, est le fruit d'un partenariat entre des collectivités publiques bernoises et neuchâteloises, une association et une société privée. Cette forme de collaboration, qui dépasse même la frontière cantonale, offre un cadre qui pourrait être intéressant pour le développement d'autres projets touristiques sur le territoire de notre nouvelle commune. Il s'agira donc de suivre son évolution avec attention.

Sur la base du présent rapport, votre Conseil est invité à adopter un projet d'arrêté autorisant le Conseil communal à signer l'acte constituant un droit de superficie en faveur de ladite fondation et à octroyer à cette dernière un prêt sans intérêt de CHF 100'000 pour une durée de cinq ans.

## **1.           Bref rappel des faits**

---

Le projet de la Maison Chasseral – Les Savagnières s'inscrit dans un partenariat initié par la municipalité de Saint-Imier, l'ancienne commune de Savagnier, les Bugnenets - Savagnières SA et le Parc Chasseral.

Ce partenariat est matérialisé par une fondation constituée le 31 mars 2010, avec siège à Saint-Imier, et qui poursuit les objectifs suivants dans sa vocation d'intérêt public, selon l'article 2 de ses statuts:

- *« La construction et l'entretien du bâtiment Maison Chasseral – Les Savagnières, dont la fondation sera propriétaire ;*
- *La gestion technique, administrative et financière de ce bâtiment ;*
- *L'organisation des activités s'y déroulant ;*
- *La promotion de ce bâtiment et des activités ;*
- *La mise à disposition de ce bâtiment multifonctions. »*

Dans le même article, les statuts déterminent que ce bâtiment aura pour fonction globale de :

- *« Mieux faire connaître la région, ses activités et son environnement, et ainsi de contribuer à un développement harmonieux de la région ;*
- *Favoriser la pratique d'activités existante de la région ;*

- *Offrir des possibilités d'hébergement, d'accueil pour des classes, des groupes et des personnes individuelles ;*
- *Faciliter l'organisation de nouvelles activités de découverte et de loisirs. »*

A cet effet, « la fondation pourra mandater des personnes physiques ou morales, ou bien investir dans des entreprises nouvelles ou existantes ».

Par arrêté du 21 décembre 2009, le Conseil général de Savagnier a autorisé le Conseil communal à participer à la création de ladite fondation et à alimenter son capital de CHF 60'000 à hauteur du quart, soit un montant de CHF 15'000.

Sur le plan formel, en application des articles 15 et 16 de la convention de fusion, du 21 mars 2011, la commune de Val-de-Ruz est tenue de reprendre intégralement les participations des anciennes communes aux entités extra-communales, les conventions publiques et privées existant dans les anciennes communes, ainsi que tous les engagements écrits légalement consentis par l'une ou l'autre des communes avant la fusion.

Aussi, au printemps de cette année, les chefs des dicastères en charge de la gestion du patrimoine et du développement économique ont-ils succédé aux deux représentants du Conseil communal de Savagnier au sein du Conseil de fondation.

En outre, comme le Conseil communal l'a proposé dans son rapport du 15 mars 2013, il est prévu que notre commune honore sa participation au capital de fondation par un prélèvement CHF 15'000 sur la réserve de CHF 167'000 affectée au développement de la commune de Val-de-Ruz et à la promotion régionale, réserve dont votre Autorité a accepté la création lors de sa séance du 29 avril 2013.

## **2. Evolution du projet de Maison Chasseral – Les Savagnières**

---

Le projet initial était situé le long de la route du Chasseral. Il était devisé à CHF 2'560'000 pour un volume de construction de 3'100 m<sup>3</sup>. La parcelle prévue pour l'implantation de la Maison était de 3'800 m<sup>2</sup>, avec des surfaces prévues pour des activités, les loisirs et les jeux.

Toutefois, il est très vite apparu que ce projet était trop ambitieux, vu les moyens financiers des partenaires en présence, des budgets prévisionnels envisagés dans le plan d'affaire et des sponsors potentiels (cf. annexe 2).

Le Conseil de fondation a pris l'option de le redimensionner, afin de limiter les risques financiers. Le bâtiment actuel est donc adapté aux projections en termes d'activités à moyen terme (cf. annexe 2, chapitre consacré au budget de fonctionnement). Il n'exclut toutefois pas un agrandissement ultérieur à plus long terme qui pourrait se rapprocher du projet initial si la demande devait dépasser les prévisions initiales. Le Conseil communal tient ici à saluer la prudence du Conseil de fondation qui permet d'aller de l'avant tout en laissant ouverte la possibilité d'une démarche par étapes.

Ainsi, la parcelle qui accueillera la Maison Chasseral – Les Savagnières a-t-elle été ramenée à environ 1'050 m<sup>2</sup> (cf. figure 1). Elle a été déplacée à proximité directe des téléskis, le long de la route d'accès aux installations mécaniques des Savagnières. L'investissement a été revu à la baisse, les coûts étant estimés par Imza Globale Construction SA à Saint-Imier, à CHF 740'000 auxquels s'ajoutent CHF 20'000 de mobilier et d'équipement, soit un devis total de CHF 760'000 (cf. tableau 1). La surface au sol du bâtiment est de 300 m<sup>2</sup>.

**Tableau 1: Estimation des investissements pour la réalisation de la Maison Parc Chasseral – Les Savagnières**

Rubriques	Montants prévus (CHF)
Bâtiment de base	480'000
Escaliers extérieurs	30'000
Local de location pour matériel sportif	100'000
Place de pique-nique	50'000
Réserve de construction	10'000
Travaux extérieurs	60'000
Mobilier et équipement pique-nique	20'000
Taxes	10'000
<b>Total général</b>	<b>760'000</b>

### **3. Plan de quartier et implantation du projet**

Le 28 septembre 1986, la Municipalité de Saint-Imier a adopté le plan de quartier « Savagnières ». Celui-ci a fait l'objet de modifications approuvées par le Conseil général, le 11 juin 1998, puis par les Autorités cantonales bernoises.

Depuis, la zone touristique et les maisons de vacances se sont développées, ce qui a amené les Autorités de Saint-Imier à entreprendre une révision partielle du plan de quartier qui devrait être soumise au législatif en décembre de cette année.

Cette révision permettra de déplacer la station de départ du télésiège de Plan-Marmet et de réaliser la Maison Parc Chasseral – Les Savagnières, comme l'illustre la figure 1.

### **4. Participation de la commune de Val-de-Ruz au projet**

Comme nous l'avons dit en introduction, votre Autorité est invitée à se prononcer sur un projet d'arrêté autorisant le Conseil communal à concrétiser la participation de Val-de-Ruz à la Maison Chasseral – Les Savagnières. Celle-ci se divise en deux volets :

- 1) La constitution d'un droit de superficie en faveur de la fondation ;
- 2) L'octroi d'un prêt sans intérêt à la fondation pour une durée de cinq ans.



Par ailleurs, le droit de superficie est accordé à une fondation dont la commune est membre, ce qui constitue une garantie importante quant à l'avenir du terrain concerné et les activités et les projets qui s'y développeront.

Ajoutons que ce droit grève le pâturage des Savagnières sur un terrain caillouteux qui représente un intérêt agricole modéré.

## 4.2. Prêt sans intérêt

Afin de limiter les emprunts bancaires au minimum, le Conseil de fondation compte approcher certains partenaires publics dans le Jura Bernois et des sponsors privés dans les cantons de Berne et de Neuchâtel. A cette fin et pour assurer la crédibilité du projet, la Municipalité de Saint-Imier proposera à son législatif l'octroi d'une contribution à fonds perdu de CHF 100'000. Les Téléskis Bugnenets-Savagnières SA s'engagent à hauteur de CHF 100'000, à travers un prêt sans intérêt.

**Tableau 2: Financement du projet de Maison Chasseral - Les Savagnières**

Contributeurs	Montant (CHF)
Municipalité de Saint-Imier (contribution à fonds perdu)	100'000
Commune de Val-de-Ruz (prêt sans intérêt)	100'000
Téléskis Bugnenets-Savagnières SA	100'000
Autres contributions (publiques, partenaires privés, emprunts bancaires)	460'000
<b>Total</b>	<b>760'000</b>

Pour Val-de-Ruz, le Conseil communal vous propose d'octroyer, lui aussi, un prêt sans intérêt de CHF 100'000 à la fondation pour une durée de 5 ans. Il s'agira par la suite d'examiner la prorogation de ce prêt ou les modalités de son remboursement en fonction des activités et des résultats financiers de la fondation.

Cette solution permet à notre commune de participer concrètement au financement du projet sans grever d'une charge nouvelle et supplémentaire le compte de fonctionnement ou le compte des investissements, au moment où les finances communales sont en voie de consolidation.

## 5. Vote à la majorité qualifiée

L'octroi d'un emprunt de CHF 100'000 en faveur de la fondation Maison Chasseral – Les Savagnières ne constitue pas une dépense grevant le compte de fonctionnement ou le compte des investissements. Il s'agit d'une opération qui apparaîtra dans le bilan.

Par ailleurs, l'octroi du droit de superficie générera une recette annuelle supplémentaire de CHF 2'100 dans le compte de fonctionnement.

Par conséquent, l'arrêté qui vous est proposé ne satisfait pas aux conditions visées par l'article 6.4 du règlement général du 19 décembre 2012. Il n'est donc pas soumis à la majorité qualifiée des membres du Conseil général.

## **6. Impact sur le personnel communal**

---

Le projet qui vous est soumis n'a aucun impact sur l'effectif du personnel communal.

## **7. Conclusion**

---

La Maison Chasseral – Les Savagnières est une contribution importante au développement des activités touristiques pour notre région, à cheval sur deux cantons, et notre nouvelle commune. Elle permet de valoriser les atouts d'un site majeur et s'inscrit dans la dynamique initiée par le Parc Chasseral. Elle se situe à proximité immédiate des téléskis des Bugnenets - Savagnières, des pistes de ski de fonds ou de raquettes. Elle est aussi un point d'entrée ou de passage important pour les randonneurs qui empruntent par exemple le chemin des pionniers, récemment ouvert entre le Chasseral et la Vue-des-Alpes.

Membre de la fondation, notre commune a l'occasion de participer concrètement à cette réalisation à travers un partenariat public-privé original qui s'inscrit lui aussi dans l'esprit des parcs régionaux. C'est un modèle novateur, à suivre de près, car il pourrait bien inspirer certains projets touristiques futurs dans notre nouvelle commune.

Pour toutes ces raisons, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veuillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Cernier, le 17 septembre 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      Le chancelier

Au nom du Conseil Communal  
C. Hostettler                      P. Godat

**8. Arrêté du Conseil général relatif à l'octroi d'un droit de superficie et  
d'un prêt sans intérêt de CHF 100'000 en faveur de la fondation  
Maison Chasseral – Les Savagnières**

---

## Arrêté du Conseil général relatif à l'octroi d'un droit de superficie et d'un prêt sans intérêt de CHF 100'000 en faveur de la fondation Maison Chasseral – Les Savagnières

*Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,*

vu le rapport du Conseil communal du 15 septembre 2013,

vu la loi sur les communes (LCO), du 21 décembre 1964,

vu le règlement général, du 19 décembre 2012,

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Autorisation de  
signature de l'acte**

**Article premier** Le Conseil communal est autorisé à signer l'acte par lequel la Commune de Val-de-Ruz concède un droit de superficie à la Fondation « Maison Chasseral – Les Savagnières » à la charge de son immeuble flt 1046 de Saint-Imier.

**Octroi d'un prêt sans  
intérêt**

**Art. 2** <sup>1</sup>Le Conseil communal est autorisé à octroyer à la Fondation « Maison Chasseral – Les Savagnières » un prêt sans intérêt de CHF 100'000 pour une durée de cinq ans.

<sup>2</sup>Le prêt sera porté au compte B14460.00.

**Référendum facultatif**

**Art. 3** Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

**Entrée en vigueur**

**Art. 4** Il entre en vigueur après la sanction du Conseil d'Etat.

Les Geneveys-sur-Coffrane, le 28 octobre 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le Président                      Le Secrétaire

C. Blandenier

P. Truong