



Commune de  
**Val-de-Ruz**

## **HANGAR À COPEAUX À CERNIER**

Rapport au Conseil général concernant le changement de  
mode de financement

Version : 1.0 - TH 690042

Auteur : Conseil communal

Date : 27 mai 2024



## Table des matières

1.	Résumé.....	3
2.	Bref rappel des faits .....	3
2.1.	Historique.....	3
2.2.	Bâtiment et plan de situation.....	4
2.3.	Projet actualisé et coût .....	5
2.4.	Calendrier.....	6
3.	Appréciation et objectifs.....	6
3.1.	Appréciation.....	6
3.2.	Objectifs .....	6
4.	Modification de l'arrêté .....	7
5.	Conséquences financières.....	7
5.1.	Compte des investissements.....	7
5.2.	Charges d'exploitation nouvelles assumées par la Commune .....	7
6.	Impact sur le personnel communal .....	7
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général .....	8
8.	Conclusion.....	8
9.	Projet d'arrêté.....	9

## Liste des figures

Figure 1 : Plan de situation du bâtiment commun.....	4
Figure 2 : Vue depuis l'est .....	4
Figure 3 : Vue depuis l'ouest.....	5

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Coûts de construction .....	5
Tableau 2 : Charge d'exploitation nouvelles assumées par la Commune.....	7

## Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
<b>CAD</b>	<i>Chauffage à distance</i>	<b>PPE</b>	<i>Propriété par étage</i>
<b>FFR</b>	<i>Fonds forestier de réserve</i>	<b>TTC</b>	<i>Toutes taxes comprises</i>



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

## **1. Résumé**

---

Après de nombreux échanges avec les conseillers d'État et leurs équipes, le Conseil communal a admis l'implantation du futur hangar à copeaux sur le site d'Evologia à Cernier, ceci avec le souci de densifier les espaces bâtis tout en étant utile au site. C'est pour cette raison que votre Autorité a validé à l'unanimité le 25 octobre 2021 un crédit d'engagement de CHF 1'250'000, montant qui inclut une participation de l'État à hauteur de CHF 590'000, le solde étant financé à 100% par le fonds forestier de réserve (FFR).

Dans le courant de l'année 2022, l'État - cherchant à optimiser l'utilisation des bâtiments du site Evologia - a présenté un projet permettant d'abriter la coopérative « D/Clic Terroirs » à l'étage inférieur du hangar à copeaux. Cette nouvelle approche voulue par le Canton a nécessité de repenser entièrement les aspects techniques et thermiques de l'espace dédié à la coopérative.

Cependant, cette modification de projet induit une limitation de la participation du FFR, fixée désormais à un maximum de 70%, alors qu'elle était initialement prévue à 100%. Selon l'estimation actualisée des coûts de construction (CHF 1'134'000), le montant est inférieur de CHF 116'000 par rapport au crédit initial. Toutefois, compte tenu du fait que le surcoût des travaux de soutènement profite aux deux participants au projet, les instances d'allocation du fonds forestier estiment que le montant maximum affectable, selon le devis actualisé, est de quelque CHF 790'000.

Il en résulte que le montant résiduel de CHF 345'000 est à financer avec le budget ordinaire des investissements pour l'année 2025. En conséquence, l'arrêté du Conseil général du 25 octobre 2021, mentionnant le recours au FFR pour l'entier de la somme investie, ne peut pas être respecté. Il convient donc que votre Autorité se prononce une nouvelle fois sur ce budget en modifiant la part prise en charge par le fonds précité.

Il convient de mentionner que la coopérative « D/Clic Terroirs » prendra à sa charge un montant de CHF 2'500'000 pour l'ensemble des travaux nécessaires aux installations qui lui incombent.

## **2. Bref rappel des faits**

---

### **2.1. Historique**

---

Il convient de se référer au rapport du 4 octobre 2021 « halle à copeaux, Cernier – construction d'un bâtiment commun avec l'État de Neuchâtel ».

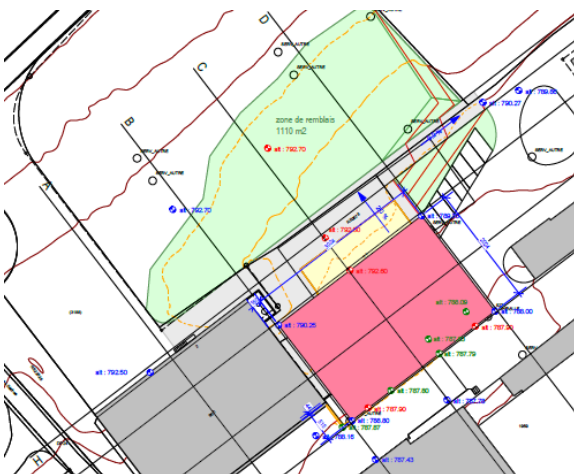
La mise à l'enquête du projet présenté en automne 2021 ne s'est pas déroulée comme prévu. En effet, certains services de l'État ont estimé début 2022 que l'implantation du bâtiment devait faire l'objet de réflexions complémentaires. Ceci s'est fait durant l'année : il a été décidé en automne 2022 de valider l'emplacement prévu, avec l'arrivée du projet et des activités de la coopérative « D/Clic Terroirs » dans le rez-de-chaussée inférieur du bâtiment commun.



Il a fallu développer le projet entre les deux partenaires, à savoir la Commune et la coopérative, de janvier 2023 à avril 2024 pour que le projet de bâtiment commun arrive à bout touchant. Un élément particulier a compliqué les démarches : le déplacement des conduites souterraines (dont celles du chauffage à distance (CAD)) non mentionnées, tant dans les documents du cadastre que du Registre foncier. Un accord tripartite a été trouvé à ce sujet entre les porteurs du projet, l'État et Vivaldis SA (propriétaire des conduites du CAD).

## 2.2. Bâtiment et plan de situation

Le bâtiment fait l'objet d'une convention de construction puis, à l'issue de la fin des travaux, d'un contrat de propriété par étage (PPE) conclu entre la Commune (rez-de-chaussée supérieur) et la coopérative (rez-de-chaussée inférieur). Les parties communes sont partagées à raison de 50% chacun. À part le socle en béton et les soutiens du toit en métal, l'essentiel du bâtiment est construit en bois issu des forêts de Val-de-Ruz. Le permis de construire a été obtenu le 5 mars 2024.

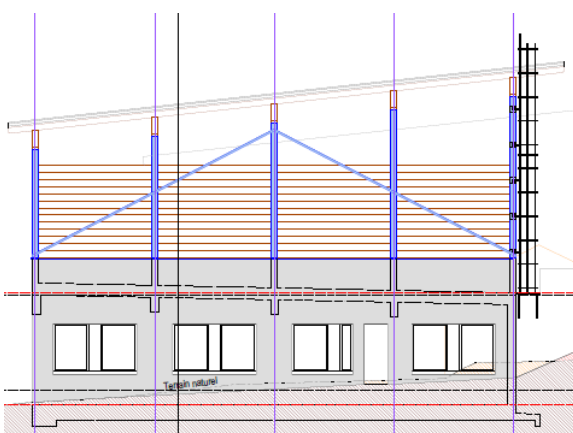


En rouge : le bâtiment bénéficiant d'un droit distinct permanent (DDP) fourni par l'État à la PPE (Commune et la coopérative) propriétaire.

En jaune et en vert : terrassements.

Bâtiment gris à gauche : CAD Vivaldis.

Figure 1 : plan de situation du bâtiment commun



En bleu : les profilés métalliques qui soutiennent le toit où seront posés des panneaux solaires.

Côté droit : en arrière-plan, la cheminée du CAD Vivaldis.

Figure 2 : vue depuis l'est

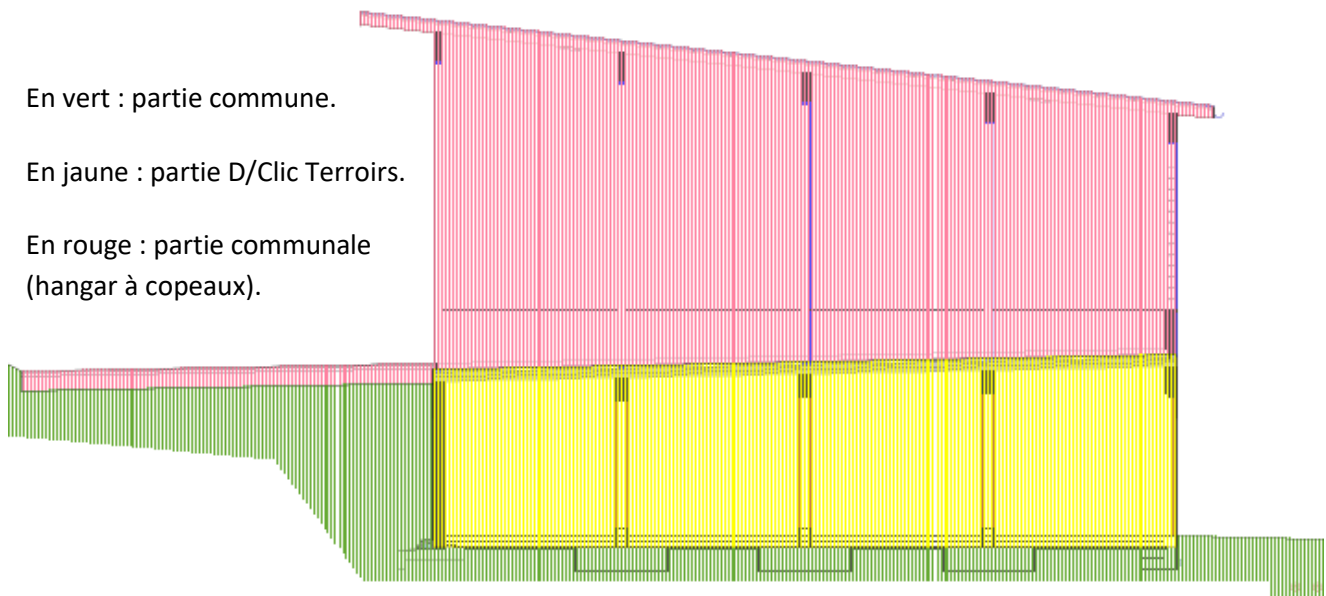


Figure 3 : vue depuis l'ouest

Au rez-de-chaussée inférieur, la coopérative entend exploiter la surface d'environ 600 m<sup>2</sup> pour des activités logistiques, de transformation de produits agricoles, de stockage et d'accueil (vente).

### 2.3. Projet actualisé et coût

Durant les travaux, une commission de construction réunira les deux partenaires et l'ingénieur en charge de la construction du bâtiment, soit le bureau RBA SA à Cernier.

Le coût total du projet est devisé à CHF 3'610'000, dont CHF 1'134'000 à charge de la Commune. Contrairement au projet initial, cette dernière n'assume pas la gestion des flux financiers de la seconde partie.

Les coûts de construction sont les suivants :

En CHF	TOTAL	Part D/Clic Terroirs	Part Commune VDR
Bâtiment – communs	2'344'000	1'218'000	1'126'000
Part privée, aménagements	729'800	729'800	---
Part privée, équipements	536'200	528'200	8'000
<b>TOTAL</b>	<b>3'610'000</b>	<b>2'476'000</b>	<b>1'134'000</b>

Tableau 1 : coûts de construction



## 2.4. Calendrier

---

Compte tenu de son affiliation au projet de développement régional agricole (PDR Val-de-Ruz), la coopérative est liée à un subventionnement octroyé par la Confédération et le Canton dont l'échéance est fixée à fin 2025. Cela signifie que son activité doit être effective avant la fin de cette année-là pour éviter une perte de financement de son activité.

Ainsi, le calendrier du projet et des travaux est prévu comme suit :

- 25 octobre 2021 Validation de crédit d'investissement communal
- 5 mars 2024 Obtention du permis de construire
- 23 mai Décision positive de la coopérative pour l'investissement de sa part
- Dès le 3 juin Travaux de déplacement des conduites souterraines (nécessaires pour une coupure durant les vacances d'été)
- 24 juin 2024 Validation du financement de la part communale
- Dès le 28 juin Démontage du bâtiment lié aux serres de la Ville de Neuchâtel (Evologia) et terrassements
- Octobre-novembre Bétonnage de la dalle de fond
- Dès mars 2025 Construction des parties communes, notamment la pose de l'ossature bois
- Dès avril 2025 Pose des aménagements intérieurs
- Août 2025 Fin des travaux, inauguration.

## 3. Appréciation et objectifs

---

### 3.1. Appréciation

---

Le crédit d'engagement voté en 2021 pour la construction du hangar à copeaux sis sur le site d'Evologia n'est pas remis en cause et couvre le coût des nouveaux travaux prévus.

Seule la question du financement du projet doit être reprise, car il était prévu que le FFR couvre l'entier de l'investissement communal.

### 3.2. Objectifs

---

Il est demandé au Conseil général de prendre acte que le financement au moyen du FFR ne peut pas dépasser 70% du montant de l'investissement communal. Le solde est à financer avec le budget ordinaire des investissements, à prévoir en 2025.

La confirmation de ce financement permet de garantir l'approvisionnement du CAD Vivaldis, plus spécialement durant les périodes enneigées, mais aussi de pouvoir stocker des copeaux lorsque le marché le permet (fournitures externes à la commune). La nécessité d'une telle infrastructure a été confirmée par le service forestier communal. Cela permet également de maintenir le fonds à un niveau suffisant pour faire face aux aléas climatiques et financer, le cas échéant, les mesures induites.



## 4. Modification de l'arrêté

---

Il est proposé d'abroger l'alinéa trois de l'arrêté du Conseil général du 25 octobre 2021 relatif à une demande d'un crédit d'engagement de CHF 1'250'000 pour la construction d'un bâtiment commun avec l'État de Neuchâtel et comprenant une halle à copeaux à Cernier.

L'arrêté introduit un taux d'amortissement, après déduction de la perception au FFR, de 3.5% du solde du financement.

## 5. Conséquences financières

---

### 5.1. Compte des investissements

---

Le compte d'investissement 1000743002 supportera la dépense de CHF 1'134'000, mais au maximum CHF 1'250'000. Il sera tenu compte d'un prélèvement au FFR pour un montant de CHF 790'000, conforme aux principes convenus avec l'arrondissement forestier pour ce projet.

La charge nette totale maximale assumée par la Commune, à prévoir à la planification des investissements 2025, s'élève à CHF 460'000.

### 5.2. Charges d'exploitation nouvelles assumées par la Commune

---

Au total, les charges nouvelles pour la Commune s'élèvent par année à CHF 22'600 au maximum dès 2025.

	2024	2025	Total
Dépense brute TTC – hangar à copeaux	250'000	1'000'000	1'250'000
Prélèvement au FFR	---	-790'000	-790'000
<b>Investissement net</b>	<b>250'000</b>	<b>210'000</b>	<b>460'000</b>
Amortissement au taux de 3.5%	0	16'100	16'100
Intérêts de la dette selon estimation (1.42%)	0	6'500	6'500
<b>Charge totale annuelle au compte d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>22'600</b>	<b>22'600</b>
<b>Point(s) d'impôt de la charge totale annuelle du compte d'exploitations</b>			<b>0.0409</b>

Tableau 2 : charges d'exploitation nouvelles assumées par la Commune

## 6. Impact sur le personnel communal

---

La modification du financement n'a pas d'impact sur le personnel communal.



## **7. Vote à la majorité simple du Conseil général**

---

La modification de cet arrêté nécessite un vote à la majorité simple du Conseil général.

## **8. Conclusion**

---

Le projet de construction en PPE entre la Commune (hangar à copeaux) et un autre partenaire (rez-de-chaussée inférieur) sur le site d'Evologia a beaucoup évolué depuis l'arrivée de la coopérative « D/Clic Terroirs ».

Le financement, initialement couvert à 100% par le FFR, ne peut l'être plus qu'à une hauteur maximale de 70%. Dès lors, il s'agit de modifier l'arrêté pris le 25 octobre 2021 en conséquence.

Le Conseil communal estime que la construction d'un hangar à copeaux est indispensable pour la fourniture à Vivaldis SA et pour le stockage en tout temps. À Evologia, il sera idéalement situé et le bâtiment commun avec la coopérative contribuera au rayonnement des activités forestière et agricole de la région.

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

Veillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 27 mai 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      Le chancelier  
Y. Ryser                              P. Godat



