



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la vente de l'immeuble situé à l'avenue Robert 24, sis sur l'article 1326 du cadastre de Fontainemelon à cmfd SA (Cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson)



Rapport du Conseil communal au Conseil général

relatif à la vente de l'immeuble situé à l'avenue Robert 24, sis sur l'article 1326 du cadastre de Fontainemelon à cmfd SA (Cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson)

Page : 2
Version : 1.0
Date : 23.01.2014

Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
07.01.2014	0.1	Création du document	FCU
21.01.2014	0.1	Remise en forme	FCU
22.01.2014	0.2	Correction ACP + FGE	ACP - FGE
23.01.2014	1.0	Adoption par le Conseil communal	CC

Table des matières

1.	Introduction.....	5
1.1.	Une politique de la santé active	5
1.2.	Le site de Landeyeux	5
1.3.	Rôle de la médecine de proximité.....	6
1.4.	La relève médicale : gage de la pérennité d'une médecine de proximité efficiente	6
1.5.	La Commune de Val-de-Ruz face à un enjeu de taille	7
1.6.	Une politique de santé active est un instrument de promotion de la vie locale !.....	7
2.	Situation du Cabinet médical et de la société cmfd SA.....	8
2.1.	Bref historique du Cabinet médical (sources : Cabinet médical)	8
2.2.	Prestations assurées par le Cabinet médical (sources : Cabinet médical)	9
2.3.	Relève de généralistes (sources : Cabinet médical)	10
3.	Démarches entreprises par les membres du Cabinet médical.....	11
3.1.	Variantes étudiées dans le cadre des solutions envisagées.....	11
3.1.1	La location.....	12
3.1.2	La vente des surfaces nécessaires à l'implantation de la structure médicale.....	12
3.2.	Conditions de vente.....	12
3.3.	Problématique particulière en lien avec la zone d'affectation du bâtiment	13
4.	Aspects formels	14
4.1.	Transfert des anciens locaux administratifs du patrimoine administratif au patrimoine financier	14
5.	Conséquences financières	14
5.1.	Prix de vente	14
5.2.	Diminution de l'endettement.....	14

5.3.	Perte de loyer	14
5.4.	Déménagement des commandants de l'OPC et de la section lourde du SDI.....	15
6.	Conséquences pour le personnel	15
6.1.	Déplacement de deux collaborateurs	15
6.2.	Variation d'effectifs	16
7.	Vote à la majorité qualifiée	16
8.	Conclusions.....	16
9.	Projet d'arrêté	18
10.	Annexe 2-plan de situation.....	19

1. Introduction

Monsieur le président du Conseil général,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de vous soumettre le présent rapport au sujet de la vente de l'immeuble de l'ancienne administration communale de Fontainemelon. Ce rapport est en lien direct avec un élément important pour la Commune de Val-de-Ruz, à savoir le maintien d'une médecine généraliste de proximité.

1.1. Une politique de la santé active

Le Conseil communal, en parfaite cohérence avec son programme de législature, entend mener une politique proactive dans le domaine de la santé de proximité.

Ainsi dans la déclaration liminaire du programme de législature, le Conseil communal s'engage pour le bien-être de la population de Val-de-Ruz (page 4, 4^e paragraphe du programme de législature du Conseil communal) :

« Tous les cinq, nous souhaitons mettre la population, ainsi que les acteurs économiques et associatifs au centre de nos préoccupations et de notre action. Une collectivité publique se doit de veiller au bien-être de ses habitant-e-s. Cette exigence va de pair avec notre volonté d'associer à nos réflexions le Conseil général et ses commissions, ainsi que nos concitoyen-ne-s, dans le but de rechercher les solutions à même de recueillir les majorités les plus larges possible. Comme il l'a déjà manifesté concrètement, notre Conseil ira à la rencontre de la population. Il l'impliquera dans ses projets. Il entend stimuler le débat qui est indéniablement l'une des grandeurs de notre démocratie directe et qui permet de déboucher sur des décisions politiques solides et durables ».

Plus loin dans le texte, le Conseil communal relève l'importance qu'il entend donner à la médecine généraliste de proximité et ses objectifs dans ce domaine (page 13, avant-dernier paragraphe du programme de législature du Conseil communal) :

« De même, les prestations hospitalières sont de plus en plus concentrées dans les centres, en raison des restructurations en cours. C'est une tendance à laquelle notre canton et notre région sont confrontés depuis de longues années. Toutefois, le Conseil communal est persuadé que la médecine familiale prendra toujours plus d'importance dans notre commune. Il entend s'engager sans attendre pour favoriser le développement des cabinets existants et l'implantation de nouveaux. Il en va de même pour d'autres services d'intérêt général comme les cabinets dentaires ou certaines spécialités médicales de proximité ».

1.2. Le site de Landeyeux

Cet engagement fort de la part du Conseil communal, en faveur d'une médecine de proximité est encore renforcé par l'incertitude qui plane sur l'avenir du site médical de Landeyeux. En effet, à la suite de la votation cantonale au sujet des options stratégiques d'Hôpital neuchâtelois du 24 novembre 2013, la

politique hospitalière du canton changera de visage ces prochaines années et les sites du type de Landeyeux seront certainement absorbés dans les plus grands centres hospitaliers.

Le renforcement de l'implantation durable d'une médecine généraliste de proximité est donc un enjeu majeur pour la Commune de Val-de-Ruz.

1.3. Rôle de la médecine de proximité

Les familles, qui viennent nombreuses s'installer dans la commune de Val-de-Ruz, recherchent certes la tranquillité, mais aussi un service de proximité, de qualité, en termes de commerces, de services, mais aussi et surtout de santé, avec la présence de pharmacies, de dentistes et également de médecins généralistes.

La présence d'acteurs de la santé, en nombre suffisant est un gage de bien-être de la population. Savoir que l'on peut recourir, près de chez soi, à des prestations de qualité est rassurant et contribue au mieux vivre collectif.

1.4. La relève médicale : gage de la pérennité d'une médecine de proximité efficiente

Selon les experts, il s'agit d'une question préoccupante. En effet, soulevant la question de la relève médicale, se pose en miroir celle de la pénurie de médecins, surtout de premier recours.

Dès 2008, l'Observatoire suisse de la santé a évoqué la menace de pénurie de médecins qui s'annonce pour la Suisse. D'ici à 2021, 75% des médecins de famille existants auront pris leur retraite. Les jeunes médecins se tournent de plus en plus rarement vers la médecine de famille, la proportion étant actuellement de 70% de spécialistes pour 30% de généralistes alors que la médecine de premier recours devrait idéalement représenter 60% du corps médical ambulatoire. Actuellement, alors qu'il faudrait en Suisse environ 160 nouveaux médecins de premier recours par an afin de maintenir le nombre de médecins de famille, la moyenne réelle se situe en dessous de 120 installations.

Un système de santé centré sur la médecine de famille en premier recours devrait disposer d'un médecin pour 1'000 habitants en Suisse. La moyenne suisse se situait en 2010 à un médecin pour 1'785 habitants. Dans le canton de Neuchâtel, elle est de 1/1'250 et de 1/1'670 au Val-de-Ruz. Il est à noter encore que ces statistiques ne tiennent pas compte du temps de travail des médecins ambulatoires. La féminisation de la profession, comme les changements de la répartition des rôles au sein de la famille, l'organisation en cabinets de groupe ou en centres médicaux amènent de plus en plus de médecins généralistes à privilégier une activité à temps partiel.

On note par ailleurs que les régions périphériques attirent peu les nouvelles installations et que nombre de cabinets médicaux de médecins arrivant à la retraite peinent à trouver un repreneur.

Depuis plusieurs années, les médecins de famille s'inquiètent de cette situation et ont mis dans leurs priorités de politique professionnelle la formation et l'installation de nouveaux médecins de famille. Dans

ce sens, des possibilités de formation professionnelle en cabinet médical, et non plus seulement en milieu hospitalier, ont été mises sur pied afin d'attirer les jeunes médecins vers la médecine de proximité.

Le projet du Cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson (ci-après le Cabinet médical) vise donc à offrir une place de formation de médecin de famille au sein du collectif et à favoriser la relève pour le Val-de-Ruz.

Ainsi, les communes ont certainement un grand rôle à jouer pour stimuler l'attractivité à s'installer. Le généraliste et le pédiatre sont aussi indispensables qu'un bureau de poste ou un grand magasin. Ce message semble avoir été compris par Le Locle qui a facilité l'installation d'un cabinet de groupe et à La Chaux-de-Fonds qui a entrepris de démarcher le médecin jusque dans des congrès médicaux.

Le Conseil communal, fort ces constats, tient à promouvoir une politique favorisant l'implantation et surtout le maintien d'une médecine de proximité à Val-de-Ruz. La relève des médecins en place fait aussi partie de cette problématique et il est important d'y être attentif.

1.5. La Commune de Val-de-Ruz face à un enjeu de taille

Au niveau suisse, il y a 5'869 médecins généralistes sur un total de 16'910 médecins dans le secteur ambulatoire ce qui, ramené à 100'000 habitants, représente 83 généralistes.

Malgré un cadre favorable et une certaine proximité avec le Littoral, la Commune de Val-de-Ruz n'est pas épargnée par le risque d'une pénurie de médecins de proximité. En effet, les centres urbains, mais surtout le bas du canton, attirent les jeunes médecins qui désirent s'installer.

Afin de ne pas renforcer cette tendance, il est important de pouvoir offrir aux membres du corps médical de proximité des conditions d'installation ou de maintien de leur activité intéressantes.

Autre constat, l'évolution de la présence des médecins généralistes dans le canton en 2012 :

- Pour 174'129 habitants, 350 médecins pratiquent dans le canton dont 138 généralistes. Ainsi, sur le plan cantonal, la moyenne des médecins généraliste est de 8 médecins pour 10'000 habitants ;
- Pour ce qui concerne Val-de-Ruz, nous comptons 10 médecins généralistes pour 16'000 habitants, la moyenne pour la commune de Val-de-Ruz est donc de 6 médecins pour 10'000 habitant, soit moins que la moyenne cantonale.

1.6. Une politique de santé active est un instrument de promotion de la vie locale !

Si les autorités restent passives dans le domaine de la santé, il y a un risque d'aller vers une pénurie de médecins généralistes, ce que connaît actuellement la Commune de Val-de-Travers et dans une moindre mesure les montagnes neuchâteloises.

Au contraire, s'il est mis en place une politique de la santé active, en anticipant les problématiques qui pourraient survenir à terme, comme un déficit de présence médicale, l'image positive de la commune sera favorisée. Il s'agit donc de montrer une volonté de se tourner résolument vers l'avenir.

2. Situation du Cabinet médical et de la société cmfd SA

L'un des atouts du Val-de-Ruz est de compter un cabinet médical de groupe au sein du corps médical de proximité ; ce cabinet s'est constitué en SA. Il n'assure pas seulement une présence médicale de qualité, mais il répond parfaitement aux critères de proximité qu'une collectivité publique souhaite.

2.1. Bref historique du Cabinet médical (sources : Cabinet médical)

En 1978, trois amis décident de s'installer comme médecins au Val-de-Ruz dans ce qui deviendra l'un des premiers cabinets de groupe en Suisse romande. Leur idéal commun est d'offrir une médecine de qualité et de proximité à tous les habitants en couvrant géographiquement la région.

Le premier cabinet est créé à Fontainemelon puis des antennes sont ouvertes à Fontaines, à Chézard-Saint-Martin et aux Geneveys-sur-Coffrane. En 1984, une nouvelle association est créée : le cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson.

En 2009, le D^r Della Ricca reprend la succession de son prédécesseur en âge de retraite. Le groupe est entièrement renouvelé à cette occasion. A ce jour, la jeune génération de médecins apprécie de travailler en groupe, ceci permettant d'avoir une meilleure qualité de vie et une prise en charge idéale des patients même en cas d'absence du titulaire.

Leurs activités consistent à offrir une médecine de qualité à la population locale pour les soins de base, la petite chirurgie, la radiographie, les prises de sang et le laboratoire.

Ils s'occupent également de médecine scolaire (couverture complète de tout le Cercle scolaire de Val-de-Ruz), de médecine des migrants (ferme Matile notamment) et agissent comme formateurs pour les nouvelles générations de médecins.

Pour toutes ces tâches, ils peuvent compter sur 7 assistants médicaux (3,8 EPT), 2 secrétaires (0.6 EPT), 1 technicienne en radiologie (0.2 EPT), 4 laborantines (1.85 EPT), 1 transporteur (à la demande), 1 ou 2 apprenti-e-s et disposent d'une place de formation pour médecin-assistant. En fait, ils créent et offrent également des emplois, ce qui est important à relever de nos jours.

Le Cabinet médical se compose actuellement de 6 médecins titulaires et cela nécessite des locaux adaptés. C'est dans ce but d'agrandissement et afin de mieux servir leurs patients que le cabinet a récemment investi à Dombresson dans des locaux permettant à deux médecins de consulter en même temps, ce qui n'était guère possible dans les anciens locaux.

Les locaux actuels du Cabinet médical, sis au Chemin de la Jonchère 1a, sont vraiment trop étroits compte tenu du nombre de personnes qui y travaillent. Un agrandissement s'avère donc nécessaire pour pouvoir assurer un service de qualité à la population de Val-de-Ruz.

La Commune de Val-de-Ruz compte actuellement six cabinets de médecins généralistes pratiquant la médecine de proximité dans les villages des Geneveys-sur-Coffrane, Dombresson, Chézard-Saint-Martin, Cernier et Fontainemelon.

Le Cabinet médical dessert à lui seul les cabinets des Geneveys-sur-Coffrane, Dombresson, Chézard-Saint-Martin et Fontainemelon.

Sur le plan de la répartition géographique, le Conseil communal est d'avis que le cabinet situé à Fontainemelon revêt une importance indiscutable. Par ailleurs, ce cabinet médical de groupe vise les objectifs suivants :

- Etre au plus près de la population par le biais de cabinets satellites;
- Etre à proximité des transports en commun;
- Se donner les moyens d'une médecine de qualité et de proximité;
- Disposer de moyens techniques modernes (radiologie, laboratoire, ECG, etc.);
- Etre ouvert toute la semaine de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et ceci 365 jours/365.

2.2. Prestations assurées par le Cabinet médical (sources : Cabinet médical)

Les prestations assurées sont les suivantes :

- Médecine générale pour les soins dits de base (consultations, visites dans les homes et à domicile) ;
- Petite chirurgie (sutures simples, entorses, pansements, drainages d'abcès, etc.) ;
- Radiographies (thorax et extrémités par les assistantes médicales et autres radiographies par une technicienne en radiologie 2x par semaine) ;
- Laboratoire avec des prises de sang et analyses quotidiennes ;
- Médecine des voyages, médecine du sport, médecine homéopathique, médecine manuelle, grâce à des formations post-graduées ;
- Médecine scolaire (couverture de tout le Cercle scolaire du Val-de-Ruz par les 6 médecins du Cabinet médical) ;
- Médecine des migrants (ferme Matile et les requérants d'asile) ;
- Formation (apprentissage d'assistante médicale) ;
- Relève médicale (accueil aux étudiants en médecine de 3^e et 4^e année, médecins assistants).

Le Cabinet médical collabore avec :

- Hôpital Neuchâtelois et les hôpitaux universitaires (Hôpital de l'île, CHUV, HCUG) ;
- Les médecins spécialistes du canton ;
- Le service de Santé publique ;
- Les soins à domicile (infirmières indépendantes, NOMAD, infirmiers en psychiatrie) ;
- Les autres intervenants de la santé (physiothérapeutes, ostéopathes, diététiciennes, ergothérapeutes, ...).

La patientelle ainsi que les consultations du –Cabinet médical ont évolué comme suit, sachant que plus de 10'000 patients ont été enregistrés jusqu'à la fin de l'année 2012 :

Nombre de patients vus par le cabinet (tous médecins confondus) et par année

	2008	2009	2010	2011	2012
Total du Cabinet	4074	5159	4994	5176	5025

Nombre de consultations (C) et de visites à domicile (V) effectuées par année

		2008	2009	2010	2011	2012
Total du cabinet	C	10857	12374	14343	13832	13293
	V	709	750	874	671	615

Activité de gardes médicales :

Une des obligations des médecins de famille est de répondre aux urgences non vitales et ce 24h sur 24. Ce système est complémentaire aux urgences vitales ou aux urgences nécessitant une infrastructure conséquente, où les patients sont directement acheminés vers les centres hospitaliers.

Les jours de semaine, une collaboration est assurée avec le cabinet de Cernier pour se partager les gardes pour les habitants du Val-de-Ruz. Les week-ends et jours fériés, la garde médicale est couplée avec le secteur de La Chaux-de-Fonds. Le système des gardes sera remanié dès 2015 avec la nouvelle centrale de tri téléphonique et une collaboration sera vraisemblablement mise en place avec les médecins de Neuchâtel.

2.3. Relève de généralistes (sources : Cabinet médical)

A une époque où les généralistes se font rares, il devient important de participer à la formation de futurs médecins déjà durant leurs études, puis pendant les 5 à 8 ans que dure leur formation post-graduée. A l'heure où le médecin généraliste reprend une place de plus en plus importante dans le système de santé, nous sommes encore plus convaincus de notre choix !

Ainsi que relevé par White, avec son célèbre carré (Réf. : « Comment former les futurs généralistes ? » La Revue Exercer, nov.-déc. 2005, No 75-142), les patients rencontrés à l'hôpital (où sont formés les futurs médecins) ne correspondent pas à ceux rencontrés dans un cabinet médical. D'où l'importance de fournir des places de formation au sein-même du cabinet. L'association des Médecins de Famille Neuchâtel (Cf. www.medecinsdefamillene.ch) a travaillé sans relâche pour la promotion de telles places et ainsi, le Coursus de Médecin de Famille, déjà connu dans les Cantons de Vaud et Genève, a pu être implanté dans notre Canton. Ce cursus s'applique aux médecins se destinant à devenir des Médecins de famille ; leur formation est alors tournée vers la médecine ambulatoire, avec notamment des stages en cabinet médical.

Dans notre volonté de valoriser et d'encourager la Médecine de famille (et avoir l'espoir d'attirer la jeune génération dans nos contrées), nous avons effectué la formation de « maîtres de stage » qui nous permet d'accueillir des médecins assistants au cabinet (dans le cadre du Coursus Neuchâtelois de Médecins de famille). Ces dernières années, nous avons déjà commencé à accueillir des étudiants en médecine (en collaboration avec l'IUMG = institut universitaire de Médecine Générale de Lausanne), mais uniquement sur une très courte période d'un ou deux jours. Nous n'avons pas pu élargir notre offre de formation faute de place. Afin de parer à cette limitation et pour pouvoir accueillir de nouveaux médecins et stagiaires, un élargissement des locaux est envisagé, donc un déménagement.

3. Démarches entreprises par les membres du Cabinet médical

Les membres du Cabinet médical s'étaient déjà approchés des anciennes autorités de Fontainemelon, ayant eu vent de la fusion à venir et de la possible libération des locaux de l'administration communale situés au 1^{er} étage de l'immeuble Avenue Robert 24. Les anciennes autorités n'ayant plus les compétences décisionnelles en la matière, il n'a pas été possible de satisfaire à cette requête.

C'est lors du premier trimestre 2013 qu'une demande de rencontre a été transmise aux nouvelles autorités de la Commune de Val-de-Ruz par son service de la gérance du patrimoine.

En outre, le Conseil communal est particulièrement sensible au fait de reconverter des locaux occupés par une administration publique, donc un service à la population, par un autre service d'intérêt public.

3.1. Variantes étudiées dans le cadre des solutions envisagées

Une première rencontre avec tous les médecins du groupe a eu lieu le 11 juillet 2013 dans les locaux de l'ancienne salle du Conseil général de Fontainemelon.

Le projet et les souhaits du Cabinet médical ont été présentés à une délégation du Conseil communal, à l'administrateur des finances et à celui de la gérance du patrimoine.

Le Conseil communal, sensible au maintien, au développement et à la relève d'une médecine de proximité et de qualité à Val-de-Ruz est entré en discussion avec les membres de la société cmfd SA, pour, le cas

échéant, trouver une solution afin que ces médecins puissent s'installer dans des locaux correspondants à leurs attentes.

Plusieurs solutions ont été étudiées et discutées. Le Conseil communal désirait trouver la solution la plus pérenne possible afin que les médecins du cabinet ne se retrouvent pas dans une situation inextricable à cause d'un mauvais compromis.

3.1.1 La location

Dans un premier temps, les médecins souhaitaient obtenir un abatement pour la location uniquement des locaux de l'ancienne administration communale, afin d'y créer leurs cabinets de consultation, ainsi que du studio du 2^e étage occupé actuellement par les deux commandants, soit celui du Centre de secours ainsi que celui de l'OPC Val-de-Ruz, pour y aménager une salle de réunion.

Cette solution n'a pas convaincu le Conseil communal qui y a vu dans ce montage, un risque d'inégalité de traitement vis-à-vis de confrères installés également à Val-de-Ruz. De plus, cette solution impliquait de nombreux travaux de réfection et de mises aux normes afin de réaliser un cabinet médical complet, ce qui représentait des investissements importants dans un immeuble qui ne leur appartiendrait pas.

En outre, la pérennité de cette location n'aurait pas pu être garantie à long terme par le Conseil communal sachant que les autorités sont susceptibles de changer tous les quatre ans.

Le Conseil communal ne privilégia ainsi pas cette solution dès le début des travaux d'évaluation. Ce montage lui semblait peu convaincant et finalement peu sûr pour les médecins.

3.1.2 La vente des surfaces nécessaires à l'implantation de la structure médicale

La question s'est posée quant à la pertinence de l'achat des surfaces désirées en PPE. Finalement, une proposition leur a été émise d'acheter plutôt l'immeuble en entier avec droit de préemption en faveur de la commune au prix de CHF 1'000'000.-.

Cette vente devra être assortie d'une garantie de reprise des baux à loyer et des engagements de la commune vis-à-vis des locataires actuels.

A fin novembre 2013, la décision a été prise par le Cabinet médical d'opter plutôt pour l'achat de l'entier de l'immeuble au prix proposé par le Conseil communal.

Le Conseil communal préfère nettement cette solution, qui a le mérite de clarifier la situation, particulièrement en fonction des investissements prévus dans ces locaux.

3.2. Conditions de vente

Afin de conserver et développer une infrastructure médicale essentielle pour toute la commune, le Conseil communal est d'avis qu'il faut assurer la présence de médecins et de promouvoir une politique de la santé de proximité en faveur de la population de Val-de-Ruz.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal propose de vendre cet immeuble pour le prix de CHF 1'000'000.-. Ce montant permet de couvrir la valeur au bilan ainsi que les frais inhérents aux déplacements des services administratifs suite à la fusion des communes (relogement du commandant de l'OPC de Val-de-Ruz ainsi que du commandant de la section lourde du SDI VdR). Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre seront à la charge de l'acquéreur.

Le prix proposé tient également compte du fait que, pour pouvoir utiliser à nouveau ces surfaces, il faudrait consentir de gros investissements tout en sachant que la réalisation d'appartements est impossible en zone d'utilité publique (ZUP), soit l'actuelle affectation de la parcelle sur laquelle est installé l'ancien bâtiment de l'administration communale de Fontainemelon. Ainsi, le prix de vente a été ramené légèrement en-dessous du prix de la valeur cadastrale (CHF 1'149'000.-) afin de permettre la réaffectation de ces locaux dans des conditions financières acceptables pour le Cabinet médical.

Dans le cadre de la vente de cet immeuble, l'affectation de la parcelle en ZUP garantit son affectation à une mission d'intérêt public et non à la spéculation immobilière. D'ailleurs, l'implantation de cet immeuble en ZUP impose un droit de préemption en faveur de la Commune de Val-de-Ruz.

La vente sera également assortie de conditions particulières :

- Les locataires actuels (habitants et commerces) peuvent jouir de leurs droits aux mêmes conditions, conformément aux baux en vigueur ;
- Un droit de préemption en faveur de la Commune sera inscrit au Registre foncier. Ainsi en cas de fermeture du Cabinet médical, le bâtiment reviendra prioritairement à la commune, à un prix de vente établi par un expert. Nous relevons que ce droit d'une durée de 25 ans maximum ne sera activé que si l'immeuble change de zone d'affectation, suite par exemple à l'établissement d'un nouveau plan d'aménagement local.

3.3. Problématique particulière en lien avec la zone d'affectation du bâtiment

L'acte de vente doit également mentionner une réserve en faveur des acquéreurs, réserve relative à l'obtention d'un permis de construire pour les transformations à réaliser. En effet, le bâtiment est situé en ZUP et un cabinet médical ne constitue pas une activité dite d'utilité publique selon les informations reçues du Service de l'aménagement du territoire (SAT).

Une dérogation au plan d'aménagement communal peut toutefois être admise si trois conditions cumulatives sont remplies. Le changement d'affectation :

1. doit être justifié par des circonstances particulières (la fusion des quinze Communes du Val-de-Ruz en est une par la fermeture de nombreuses administrations communales dont les locaux ne sont plus utilisés) ;
2. ne doit pas porter atteinte à un intérêt public (ce qui est bien le cas avec l'implantation d'un cabinet de groupe dans des locaux adaptés) ;
3. ne doit pas causer de préjudice sérieux aux voisins (le changement d'affectation des locaux nécessitera tout au plus de repeindre quelques locaux et de déplacer ou ériger certains galandages, donc des travaux strictement à l'intérieur du bâtiment).

4. Aspects formels

4.1. Transfert des anciens locaux administratifs du patrimoine administratif au patrimoine financier

Le transfert des locaux du patrimoine administratif au patrimoine financier a été réalisé début 2013, suite à la fusion et à la fermeture du bureau communal de Fontainemelon.

5. Conséquences financières

5.1. Prix de vente

Le prix de vente a été arrêté à CHF 1'000'000.-.

5.2. Diminution de l'endettement

La diminution de l'endettement de la Commune sera, une fois la transaction réalisée, de CHF 957'500.- et la fortune augmentera ainsi de CHF 42'500.-.

5.3. Perte de loyer

L'immeuble se compose d'un salon de coiffure et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée. Les anciens bureaux communaux ainsi que la salle du Conseil général se situent au premier étage et, au 2^e étage se trouvent 2 appartements de 4.5 pièces qui sont loués ainsi qu'un studio qui abrite les bureaux des Commandants du Centre de secours et de la protection civile.

Les loyers actuellement perçus s'élèvent à CHF 54'852.- par année, montant auquel il faut ajouter les locaux qui abritaient l'Administration communale et la salle du Conseil général (actuellement vides), plus le studio du deuxième étage.

Pour ce qui concerne les surfaces administratives, anciennement occupées par les services communaux, elles sont évaluées à quelques 200 m².

En prenant un prix commercial moyen pour le Val-de-Ruz (CHF 180.-/m²/an), un loyer annuel de CHF 36'000.-/an aurait pu être perçu, plus le studio (actuellement occupé par l'OPC et le SDI Val-de-Ruz) à CHF 6000.-/an, ce qui représente au total une somme de CHF 42'000.-/an.

Pour tout le bâtiment sis à l'Avenue Robert 24, la perte de loyer total s'élève donc à CHF 96'852.-/an.

Au niveau de la charge d'intérêt, une économie significative de CHF 21'065.-/an sera réalisée compte tenu du taux moyen de notre dette à 2.2%.

5.4. Déménagement des commandants de l'OPC et de la section lourde du SDI

Il est prévu de reloger les deux commandants en priorité dans un bâtiment communal. Un studio disponible à Fontainemelon, dans le bâtiment «Riant-Val» s'est libéré et pourrait leur être réservé. La Commune en est propriétaire.

Cette solution impliquerait une perte de loyer pour la commune de quelques CHF 650.-/mois, soit un montant annuel de CHF 7'800.-.

Une option mois onéreuse, à l'interne des locaux de l'administration communale serait ainsi préférable. Cette solution sera étudiée, en fonction de la libération d'un bureau à Cernier, dans le bâtiment Epervier 6 à Cernier.

Les frais de déménagement ainsi que le câblage réseau et la connexion internet-CEG et de rééquipement des futurs bureaux de l'OPC et du SDI section lourde pourraient être imputés au « boni » réalisé à l'occasion de la vente de l'immeuble sis Avenue Robert 24.

6. Conséquences pour le personnel

6.1. Déplacement de deux collaborateurs

Les deux personnes qui occupent actuellement le studio sis Avenue Robert 24 savent, qu'à terme, un déménagement des bureaux est prévu.

Dans l'idéal, et afin que ces collaborateurs puissent jouir pleinement des infrastructures techniques et logistiques de l'administration communale, il serait souhaitable de pouvoir les accueillir dans l'un des trois bâtiments administratifs de la commune.

La logique imposerait une localisation des deux commandants (OPC et section lourde du SDI) sous le même toit que l'administratrice du dicastère de la sécurité.

En fait, pour le commandant de la section lourde, sa localisation doit lui permettre de rejoindre la caserne de Fontainemelon en moins de 5 minutes, ce qui n'est pas possible depuis les Geneveys-sur Coffrane.

La solution temporaire, avant une relocalisation de ces deux personnes serait un déménagement dans un studio de l'immeuble Riant-Val, qui se trouve à quelques centaines de mètres de la caserne des pompiers de Fontainemelon.

6.2. Variation d'effectifs

Au niveau de l'effectif en personnel, il n'y a pas d'incidence.

7. Vote à la majorité qualifiée

Il ne s'applique pas dans le cas présent.

8. Conclusions

Le Conseil communal estime qu'au-delà de la vente de l'immeuble communal sis Avenue Robert 24 à Fontainemelon, il existe un enjeu bien plus important que celui de simplement réaliser une vente.

En effet, le motif principal de cette vente est le maintien d'une médecine de proximité et de famille à Val-de-Ruz. Au-delà de ce maintien, le Conseil communal est sensible au fonctionnement du –Cabinet médical qui privilégie la relève en son sein.

Pour les autorités, il est rassurant de constater que la présence médicale de proximité est ainsi assurée. Le contexte est incertain à Landeyeux ; en effet, il est certain maintenant que les structures hospitalières vont évoluer et la présence d'un site avec accueil en polyclinique n'est plus garantie. A terme, on se dirige plutôt vers une fin des prestations médicales de proximité sur ce site hospitalier.

En ce qui concerne l'opération financière, le Conseil communal, en fonction des enjeux liés à la problématique de l'implantation de médecins à Val-de-Ruz, veut que l'opération financière couvre le montant résiduel du bâtiment au bilan, ainsi que les frais liés au déménagement et à la réinstallation des commandants de l'OPC et du SDI Val-de-Ruz dans un autre lieu approprié.

Afin de garantir la reprise éventuelle du bâtiment par la Commune, il est important de prévoir un droit de préemption dans l'acte notarié de vente.

Comme le Conseil communal l'a déclaré dans son programme de législature, il soutient l'implantation d'une médecine de proximité à Val-de-Ruz et invite le Conseil général à accepter la vente de cet immeuble aux conditions détaillées dans le présent rapport et ainsi soutenir l'implantation et la relève d'une médecine de proximité et de qualité au sein de la commune de Val-de-Ruz.

Le Conseil communal remercie le Conseil général pour l'attention qu'il portera au présent rapport et se tient à sa disposition pour toutes questions complémentaires

Rapport du Conseil communal au Conseil général

relatif à la vente de l'immeuble situé à l'avenue Robert 24, sis sur l'article 1326
du cadastre de Fontainemelon à cmfd SA (Cabinet médical de groupe de
Fontainemelon-Dombresson)

Page : 17
Version : 1.0
Date : 23.01.2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

C. Hostettler

P. Godat

9. **Projet d'arrêté**

Arrêté du Conseil général relatif à la vente de l'immeuble situé à l'Avenue Robert 24 formant le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon à cmfd SA

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

Vu le rapport du Conseil communal, du 23 janvier 2014 ;

Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Autorisation à vendre **Article premier :** Le Conseil communal est autorisé à vendre pour le prix de CHF 1'000'000.- l'article formant le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon à cmfd SA.

Conditions particulières **Art. 2 :** ¹ L'acquéreur reprend les baux en cours.
² Un droit de préemption qualifié d'une durée de 25 ans en faveur de la Commune de Val-de-Ruz sera inscrit au Registre foncier.

Frais **Art. 3 :** Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de cmfd SA.

Délégation de signature **Art. 4 :** Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Sanction **Art. 5 :** Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Ruz, le 17 février 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire

C. Blandenier

P. Truong

10. Annexe 2-plan de situation

