

# Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de 100'000 francs pour la rénovation du hangar du domaine des Oeuillons

Madame la présidente,  
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

## 1. Introduction

Notre Commune est propriétaire de cinq domaines agricoles, dont celui des Oeuillons, sur les hauts de Noiraigue. Ce domaine est constitué d'un bâtiment principal, d'un hangar, ainsi que de surfaces agricoles et forestières. Il est loué depuis 2005 à la famille Oppel. Après avoir entrepris en 2016 des travaux de rénovation du lieu d'habitation (crédit de 80'000 francs accepté par votre autorité en mai 2016), il s'avère aujourd'hui nécessaire de remplacer le hangar, lequel se trouve dans un état critique.

## 2. Constat

Utilisé à des fins de stockage, le hangar actuel, construit en bois, est dans un état de délabrement avancé. Son usage s'en trouve fortement limité, rendant difficile la meilleure gestion des lieux attendue de la part du locataire, dont nous vous avons rendu compte lors de la demande de crédit susmentionnée. Dès lors, tant en regard des aspects sécuritaires que de nos obligations en tant que propriétaire, la démolition et le remplacement du hangar par une nouvelle infrastructure doivent être envisagés à court terme.

## 3. Evolution du domaine

En nous référant aux constats qui avaient été posés tant par notre autorité que la vôtre lors de la discussion du crédit relatif à la rénovation de l'appartement, l'état général du domaine des Oeuillons ne peut être considéré comme satisfaisant. Les travaux déjà entrepris et ceux envisagés ici ont permis au Conseil communal de mettre en route un processus de responsabilisation du locataire, dont il est attendu un plus grand respect des lieux et une meilleure valorisation de ceux-ci. Situés au départ du chemin des Quatorze-contours menant au Creux du Van, le domaine des Oeuillons représente en effet un lieu de passage pour les randonneurs, qui peuvent légitimement s'attendre à y trouver un endroit accueillant et davantage en adéquation avec la beauté des alentours. C'est ce même principe de responsabilisation qui prévoit que la démolition du hangar actuel et la réalisation d'une petite partie des travaux soit à charge du locataire.

## 4. Description des travaux

Le hangar projeté est relativement simple. D'une surface de quelque 40 m<sup>2</sup> (soit la moitié du bâtiment actuel) auxquels s'ajouterait un espace de stockage situé sous le plancher, équipé d'un toit d'un seul pan dont la hauteur maximale serait de quelque 4 m, le hangar a été conçu pour être le plus rationnel possible, de manière également à en contenir le coût.

Les devis des entreprises mandatées (maçonnerie + menuiserie) chiffrent la partie de terrassement et de bétonnage à quelque 30'000 francs, celle de la construction proprement dite à

65'000 francs environ. Ainsi que nous le demandons aux agriculteurs construisant des hangars, celui des Oeuillons est prévu entièrement boisé.

Tel que mentionné précédemment, le locataire prendra à sa charge la démolition du hangar actuel, de même que la pose d'un plancher, rendue nécessaire en raison de la partie basse souhaitée par celui-ci. La plus value en maçonnerie induite par ce sous-sol justifie le fait que la démolition incombe à la famille Oappel.

## 5. Effets financiers et mécanismes de maîtrise des finances

### Projection des coûts

Le hangar s'amortirait sur 30 ans, ce qui représente un montant de 3'333 francs par an. La charge d'intérêt pèserait à 2% sur la moitié du capital investi, soit 1'000 francs par an. Le nouvel hangar représenterait ainsi une charge annuelle de 4'333 francs par an.

Les frais fixes du domaine sont quant à eux estimés à 1'800 francs par an. S'ajouteront, dès cette année, les charges d'amortissement du chauffage (1'700 francs par an), puis dès 2018 celles des travaux de rénovation de l'appartement (2'000 francs par an). Ces deux investissements génèrent une charge d'intérêt de 1'150 francs par an.

Le total des charges du domaine, dès 2018, sera ainsi le suivant :

Hangar amortissement	fr.	3'333.–
Chauffage amortissement	fr.	1'700.–
Chambres amortissement	fr.	2'000.–
Charges financières	fr.	2'150.–
Charges fixes	fr.	1'800.–
<b>Total</b>	<b>fr.</b>	<b>10'983.–</b>

Compte tenu du fermage actuel de 9'000 francs par an, la rénovation du hangar provoquera ainsi un déficit structurel du domaine de près de 2'000 francs par an, pour autant que les charges fixes restent contenues dans leur montant estimé. Ce déficit est à mettre en relation avec le bénéfice généré par le domaine au cours des années ayant précédé les travaux de rénovation entrepris par notre commune.

Une réévaluation du bail sera toutefois menée en vue de son prochain terme, lequel n'interviendra qu'au 30 juin 2025 selon le contrat signé en 2005 par le locataire et les autorités communales de Noiraigue. Cette réévaluation s'inscrira dans une réflexion globale quant aux domaines agricoles en possession de Val-de-Travers, tous hérités des anciennes communes. Pour mémoire, outre celui des Oeuillons, notre commune possède le domaine de Riau, à Môtiers, ainsi que les domaines de La Robella, de La Prise-Cosandier et de Longeaigue, à Buttes.

### Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

S'agissant d'une dépense relevant du patrimoine financier, l'investissement proposé n'est pas soumis aux limites communales d'investissement.

## 6. Conclusion

S'ils induisent un déficit structurel du domaine, les travaux proposés n'en sont pas moins nécessaires pour permettre de viabiliser les Oeuillons, qui restent une étape incontournable pour les randonneurs se rendant au Creux du Van par le sentier des Quatorze-Contours. La mise à disposition d'un nouvel hangar favorisera la bonne tenue des lieux par le locataire, lequel est partie prenante des travaux projetés.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions de bien vouloir accepter cette demande de crédit.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 16 août 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
LE PRESIDENT :                      LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexe : projet d'arrêté

