SITE DE CERNIER – NOUVEAU STATUT JURIDIQUE ET REHABILITATION DES VIABILITES 04.029

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil

a) relatif
à la révision du soutien financier de l'Etat au Site de Cernier, à son développement, à sa transformation en société anonyme et à la réhabilitation de ses viabilités

b) à l'appui
d'un projet de décret portant octroi
- **d'un crédit de 8.000.000 francs pour consentir un prêt à la nouvelle société anonyme lui permettant d'acquérir le patrimoine du Site de Cernier**
- **d'un crédit de 5.970.000 francs pour consentir un prêt à la société anonyme lui permettant de réhabiliter les viabilités du Site de Cernier**

(Du 12 mai 2004)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RESUME

Site de Cernier: feu vert à AmphiTerra! Ainsi pourrait-on intituler et résumer ce rapport. Sous son aspect technique et financier, il est porteur d'un enjeu majeur pour l'ensemble de la communauté cantonale: faire de l'actuel Site de Cernier un véritable «naturopôle», équivalent et complémentaire au technopôle Neode. Donc un deuxième pilier du développement économique neuchâtelois. Il s'agit en effet de parachever la mutation du Site de Cernier, déjà en cours depuis plusieurs années, en un véritable centre d'activités économiques, didactiques, techniques et sociales sur le thème de la terre et de la nature; avec deux objectifs majeurs: optimiser la reconversion du secteur primaire du canton et faire rayonner largement un centre de compétences et de tourisme sur ce thème.

Les deux crédits objets du rapport sont la condition sine qua non de concrétisation de ce projet. Le premier doit permettre de créer la nouvelle structure d'exploitation indispensable à une synergie efficace entre l'Etat et des partenaires privés: AmphiTerra SA Cernier. Le second doit en fournir la base technique tout aussi indispensable: l'adaptation des viabilités. S'ils totalisent près de 14 millions de francs, ces deux crédits, sous forme de prêts, n'auront en fait qu'une incidence financière très limitée pour l'Etat, tout en favorisant des économies appréciables et en induisant des investissements et des ressources nouvelles considérables.

Ne pas saisir cette chance exposerait le canton à un cuisant ratage: ou bien des charges plus lourdes pour l'Etat, ou bien le bradage d'un patrimoine et la perte de plusieurs atouts économiques, sociaux et culturels.

Le feu vert sollicité prend ici un double sens. D'une part, celui d'une voie ouverte dans les meilleures conditions à une démarche novatrice, cohérente, exemplaire et nécessaire. D'autre part celui de l'énergie et de l'enthousiasme qu'il vaut la peine de consacrer à valoriser intelligemment le potentiel économique de notre patrimoine naturel, culturel et humain et à renforcer notre organisation sociale.

Prêter 8 millions de francs à une société anonyme à but non économique idéal, contrôlée par l'Etat, pour lui permettre d'acquérir et d'exploiter dans de bonnes conditions le patrimoine du Site de Cernier. Prêter 5,97 millions de francs à cette même SA pour lui permettre de conformer les viabilités du domaine à son nouveau développement (eaux, électricité, chauffage, parcs à véhicules et voies d'accès). Telle est, techniquement, la double décision demandée au Grand Conseil. En pratique, cette décision est d'une portée toute différente: Bien plus légère pour l'Etat, bien plus importante pour le canton. L'opération prévue, décrite en détail dans les pages qui suivent, est:

ECONOMIQUE

S'agissant de prêts et non d'investissements, les deux crédits ont ***des incidences minimes sur les finances cantonales****. Tout bien pris en compte, l'opération se soldera par une charge nette supplémentaire de l'ordre de moins de 200.000 francs par an pour l'Etat. Dans le même temps, celui-ci économisera 10 postes de travail, des investissements de plusieurs millions de francs; il suscitera plusieurs dizaines de millions de francs d'investissements privés, la création de multiples emplois, et tous les bénéfices qu'on peut attendre du développement de l'attractivité touristique, culturelle et commerciale d'AmphiTerra Cernier.*

LOGIQUE

Novatrice, mais nullement nouvelle, la démarche constitue ***la seconde phase du processus amorcé par le Grand Conseil en 1995 déjà****, quand a été créé le Site de Cernier (Site) au sein duquel la nouvelle Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature (ECTMN) succédait à l'obsolète Ecole cantonale d'agriculture. Elle permet de le parachever. L'évolution économique en général, celle de l'agriculture en particulier, n'ont fait que confirmer la pertinence de ce processus cohérent et probant, qui a déjà permis, en dix ans, de diviser par 5 le coût net de fonctionnement du Site à charge de l'Etat, tout en multipliant par 15 le nombre des élèves qui y sont formés et en doublant le nombre d'emplois offerts par plus de vingt entreprises liées.*

EXEMPLAIRE

A plusieurs titres. C'est une mesure particulièrement opportune de ***réforme structurelle de l'Etat****, en parfaite concordance avec les préoccupations de rééquilibrage des finances publiques et de désenchevêtrement des tâches. C'est une* ***formule-modèle de privatisation****, conciliant idéalement les intérêts de la collectivité et ceux des entrepreneurs. Elle offre à ces derniers un cadre optimal de réussite. Elle garantit à l'Etat le maintien de prestations d'intérêt public – économiques, didactiques, techniques et sociales – à des conditions avantageuses, et le contrôle, cas échéant la récupération, du patrimoine concerné. C'est un* ***appui original et efficace à la reconversion agricole****, à travers toute une palette de possibilités, de la restructuration de domaines à l'ouverture de nouveaux débouchés pour les produits du sol; des diverses formes de tourisme vert au développement de nouvelles activités liées à la gastronomie, aux thérapies naturelles, etc.. C'est une* ***mesure de promotion économique*** *qui diversifie opportunément les atouts et les chances du canton, et assure un rayonnement optimal à des événements culturels originaux et de qualité tels que les Jardins musicaux, les Jardins extraordinaires, Poésie en Arrosoir et Fête la Terre. C'est* ***un pas significatif dans les nouveaux équilibres cantonaux****, en particulier dans l'articulation entre le développement du RUN et celui des régions.*

NECESSAIRE

Neuchâtel doit fonder sa prospérité future sur plusieurs piliers. On sait l'importance qu'il donne aux micro- et nanotechnologies. C'est un domaine d'excellence et d'avenir. Mais les équilibres socio-économiques du canton (l'un des plus industrialisés de Suisse déjà) exigent aujourd'hui, à côté de cette voie royale, un effort significatif en faveur de la ***reconversion du secteur primaire*** *et un* ***renforcement marqué de la part des services*** *dans le produit cantonal brut. Cernier est l'instrument le plus apte à relever ce double défi, avec un potentiel exceptionnel de succès et d'économies d'échelle.*

Le Site de Cernier est de toute manière un élément important du patrimoine cantonal. Nous ne pouvons pas le négliger, au risque sinon de le dévaloriser gravement, voire de le perdre. Nous avons au contraire le devoir de le préserver et de le faire fructifier. ***Investir dans la réhabilitation des viabilités de ce bien-fonds sera indispensable à court terme, quel qu'en soit le statut****. Si l'Etat ne le transfère pas aujourd'hui à une société, qui en financera le quart sous forme de contracting, il devra en assumer seul la charge. C'est une obligation légale: les installations de chauffage et d'électricité ainsi que le réseau d'eau ne sont plus conformes aux prescriptions.*

Plusieurs partenaires privés solides, motivés, attendent impatiemment *de pouvoir réaliser les investissements qu'ils ont prévus sur le Site.* ***Plusieurs projets novateurs et prometteurs sont prêts à s'y concrétiser*** *: en première ligne le Mycorama, centre international de mycologie, un magasin Landi et une station-service Agrola. D'autres, à des stades plus ou moins avancés, s'y élaborent, tel Evologia, Parc suisse de la domestication. La modification de statut et la réhabilitation des viabilités du Site sont* ***la condition sine qua non*** *de la concrétisation de ces partenariats. A défaut, ils seront abandonnés ou réalisés ailleurs, mais leur bénéfice collectif sera perdu et le Site de Cernier en grand danger de déclin.*

AmphiTerra SA Cernier

S'il a acquis une certaine notoriété régionale, le Site de Cernier souffre, dans sa promotion, d'une dénomination ambiguë, peu significative de la vocation du lieu et de la nature de ses activités. La société anonyme prévue pour reprendre l'exploitation du Site a choisi une identité plus propice à une communication promotionnelle: AmphiTerra. Pour conserver le bénéfice de localisation, ce nom sera systématiquement associé à celui de Cernier. Amphi = des deux côtés de, autour de; Terra = la terre: la combinaison préfixe grec - suffixe latin est peu académique, mais très compréhensible! Elle exprime plaisamment la vocation du lieu – valoriser les secrets et les ressources de la terre, côté surface et côté sous-sol. Elle établit une connotation à la fois scientifique et ludique, culturelle et didactique (évocation de l'amphithéâtre au double sens de salle universitaire et d'arène publique). Le nom est praticable au-delà des barrières culturelles et linguistiques.

1. INTRODUCTION

1.1. Situation initiale - 1994

Le Grand Conseil a accepté en 1994 un rapport d'information du Conseil d'Etat relatif à l'Ecole cantonale d'agriculture (ECA). Il approuvait ainsi un plan de restructuration destiné à revitaliser l'ECA créée en 1886 et à assainir sa situation financière. L'ECA ne formait plus à cette époque qu'une vingtaine d'élèves, alors qu'elle occupait encore près de 80

personnes (>43 postes à 100%), soit 39 vouées à l'enseignement et 41 chargées de l'exploitation d'un patrimoine de 91 hectares. L'institution grevait alors annuellement les comptes de l'Etat de plus de 3,6 millions de francs.

1.2. Premières mesures d'assainissement - 1995

Une commission d'experts a été chargée d'évaluer l'école et de conduire sa réorganisation. Elle a débouché sur un mandat de gestion des tâches spécifiques de formation attribué en 1995 au Centre professionnel du Littoral neuchâtelois (CPLN). L'ECA est ainsi devenue une division du CPLN sous la nouvelle dénomination d'Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature (ECMTN).

En outre, par son décret du 2 octobre 1995, le Grand Conseil instituait le Site de Cernier et lui octroyait un crédit de 855.000 francs pour sa revitalisation, dans les termes ci-après:

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu le rapport d'information du Conseil d'Etat au Grand Conseil 94.028, concernant l'École cantonale d'agriculture (ECA), du 18 mai 1994;

vu le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 95.032, concernant le Site de Cernier, du 16 août 1995;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 23 août 1995,

décrète:

Article premier Le décret du Grand Conseil sur la création de L'Ecole cantonale d'agriculture, du 19 novembre 1886, est abrogé.

Art. 2 Le patrimoine constitué par les terres et les bâtiments de l'ancienne Ecole cantonale d'agriculture (ECA) constitue le Site de Cernier.

Art. 3 Le Site de Cernier poursuit des buts de formation, de sensibilisation et d'activités économiques, écologiques et sociales dans les domaines des professions de la terre et de la nature.

Art. 4 Les ressources du site proviennent de ses activités et des sommes portées au budget de l'Etat.

Art. 5 Le Conseil d'Etat peut confier la gestion du Site à un organisme extérieur aux services de l'Etat et présentera un rapport au Grand Conseil sur le statut définitif à donner au Site.

Art. 6 Le présent décret est soumis au référendum facultatif. Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

1.3. Résultat des mesures d'assainissement - 2003

En attirant près de 75.000 visiteurs par année, les Jardins extraordinaires, les Jardins musicaux, les expositions et Fête la Terre démontrent que le Site de Cernier (Site) a gagné sa place dans le cœur des Neuchâteloises et des Neuchâtelois. Les quelque 170 personnes qui se rendent quotidiennement sur le Site pour travailler ou y suivre une formation professionnelle révèlent qu'il a également retrouvé sa vitalité. Abstraction faite de l'enseignement qui a été confié au CPLN (actuellement 30 enseignants pour environ 300 élèves contre 39 à l'ECA, en 1994, pour 20 élèves), d'importantes mesures d'assainissement ont été prises pour faire tomber l'excédent annuel de dépenses à moins d'un million de francs. Il n'y a plus que 10 personnes qui travaillent encore directement pour le Site contre 41 auparavant. Elles s'occupent de l'administration, des entretiens et de l'encadrement des personnes placées auprès de l'unité de réinsertion sociale et professionnelle (URSP).

1.4. Poursuite du développement

Le Site réunit aujourd'hui plusieurs atouts pour jouer un rôle moteur du développement économique régional. C'est dans cette perspective qu'il est proposé aujourd'hui que le Site réduise encore sa dépendance du budget de l'Etat en devenant, avec un statut juridique indépendant, le pôle du développement cantonal du secteur primaire et un centre de compétences et de tourisme.

Ainsi, les objectifs stratégiques du Site sont les suivants:

- **Réduire en cinq ans de 25% les moyens versés annuellement par l'Etat pour les tâches actuelles du Site de Cernier, soit de 200.000 francs**, **sous réserve des coûts supplémentaires pour l'Etat engendrés par le transfert du patrimoine et la réhabilitation des viabilités**. Il s'agit de poursuivre le programme d'assainissement commencé en 1995, jusqu'à ce que l'Etat n'ait plus qu'à payer au Site des prestations d'intérêt public qui ne pourraient pas être obtenues autrement à de meilleures conditions. (V. ch. 2.2. et 3.2.8.1.).

- **Devenir le pôle de développement du secteur primaire du canton et de l'économie régionale du Val-de-Ruz**. Le Site a l'ambition de jouer ce rôle dans le cadre des nouvelles orientations que la politique régionale est appelée à prendre aux niveaux fédéral et cantonal. (V. rapport sur le développement régional, 04.018 et ch. 2.3.).

- **Devenir un centre international de compétences et de tourisme** à même d'offrir les infrastructures nécessaires à des investisseurs poursuivant des buts tant économiques que culturels. (V. ch. 2.4.).

Les mesures prévues pour atteindre ces objectifs sont les suivantes:

- **Restructurer les rapports de service entre l'Etat et le Site de Cernier**. Ce dernier continuera de fournir des prestations d'intérêt public pour le compte de l'Etat, s'agissant notamment de mise à disposition d'espaces pour la formation professionnelle, de réinsertion sociale et professionnelle ou de promotion économique régionale. Le financement de ces prestations donnera lieu à des baux et à des mandats de prestations périodiquement réexaminés. (V. ch. 3.1.).

- **Donner au Site de Cernier un statut juridique indépendant**, en l'occurrence celui d'une société anonyme à but non économique idéal. Il s'agit, en facilitant diverses formes de partenariats tant avec l'économie privée qu'avec les pouvoirs publics, d'offrir

une plate-forme favorable à l'émergence et au développement d'activités viables économiquement. (V. ch. 3.2.).

- **Transférer le patrimoine du Site de Cernier à une société indépendante chargée de l'exploiter**. Cette société regroupera ainsi l'ensemble des coûts liés aux activités du Site de Cernier. En devenant propriétaire du patrimoine, elle sera en mesure de procéder aux investissements nécessaires (déplacement du rural, assainissement énergétique des bâtiments) en faisant directement appel au marché hypothécaire. (V. ch. 3.2.7.).

- **Donner à la nouvelle société indépendante les moyens de réhabiliter les viabilités** en adaptant le chauffage et les réseaux de distribution et d'évacuation aux exigences de la législation. Il convient aussi d'équiper le Site de Cernier de voies d'accès et de compteurs d'eau et d'énergie répondant aux exigences d'un parc abritant plus d'une vingtaine de services, d'associations et d'entreprises qui offrent environ 170 postes de travail et qui reçoivent quelque 75.000 visiteurs par an. (V. ch. 3.3.).

Ce sont l'accueil d'investisseurs actifs dans les professions de la terre et de la nature et la réalisation de projets touristiques ou culturels de portée extracantonale qui induiront les retombées financières permettant d'améliorer le budget du Site de Cernier et d'augmenter les postes de travail offerts.

Dès lors, le Grand Conseil est appelé à:

1. **Prendre acte:**

   – **du plan consistant, abstraction faite des coûts supplémentaires pour l'Etat engendrés par le transfert du patrimoine et la réhabilitation des viabilités, à réduire en cinq ans de 25% les moyens versés annuellement par l'Etat pour les tâches actuelles du Site de Cernier, soit de 200.000 francs (v. ch. 2.2.);**

   – **de l'objectif de devenir le pôle de développement du secteur primaire du canton et de l'économie régionale du Val-de-Ruz (v. ch. 2.3.);**

   – **de l'objectif visant à faire du Site de Cernier un centre de compétences et de tourisme (v. ch. 2.4.);**

   – **de la restructuration des rapports de service entre l'Etat et le Site de Cernier (v. ch. 3.1.);**

   – **de la transformation prévue du Site de Cernier en société anonyme à but non économique idéal (v. ch. 3.2.).**

2. **Se prononcer:**

   – **sur un crédit de 8.000.000 francs pour consentir un prêt à la nouvelle société anonyme lui permettant d'acquérir le patrimoine du Site de Cernier (v. ch. 3.2.7.);**

   – **sur un crédit de 5.970.000 francs pour consentir un prêt à la nouvelle société anonyme lui permettant de réhabiliter les viabilités du Site de Cernier (eaux, électricité, chauffage, parcs automobiles et voies d'accès) et d'ouvrir la voie à l'implantation d'une station Agrola, d'un centre commercial Landi et du Mycorama (v. ch. 3.3.).**

2. OBJECTIFS STRATEGIQUES

2.1. Choix de principe

La question de l'orientation à donner au Site s'est posée. Fallait-il poursuivre dans le sens du décret de 1995, à savoir considérer le Site comme un patrimoine cantonal propre à sensibiliser la population aux questions de la terre et de la nature, avec un quadruple objectif économique, éducatif, écologique et social? Ou alors fallait-il considérer l'assainissement financier réalisé et se défaire d'activités ne relevant pas directement de l'Etat?

La deuxième hypothèse n'a pas été retenue pour les raisons suivantes:

– Elle ne correspond pas à l'esprit du décret de 1995, à savoir assurer le développement du Site en considérant ce dernier comme un patrimoine cantonal.

– Elle permet certes de vendre le domaine agricole au prix actuel, mais sans les bâtiments ou seulement avec ceux qui sont strictement nécessaires aux activités agricoles. Ces derniers sont cependant imbriqués avec d'autres locaux loués ou utilisés par une vingtaine d'activités diverses. Il serait extrêmement difficile de trouver un accord de vente avec chaque partenaire, voire impossible; ceci d'autant plus que les viabilités sont actuellement conçues en fonction d'une activité unique, celle de l'ancienne ECA; alors que le présent rapport prévoit précisément d'exploiter ces viabilités par rapport aux utilisations propres à la vingtaine d'entreprises installées aujourd'hui sur le Site. Le risque serait grand de voir le Site évoluer comme le Site Dubied, avec des bâtiments plus ou moins utilisés et vaguement entretenus, et, finalement, un rachat partiel par l'Etat.

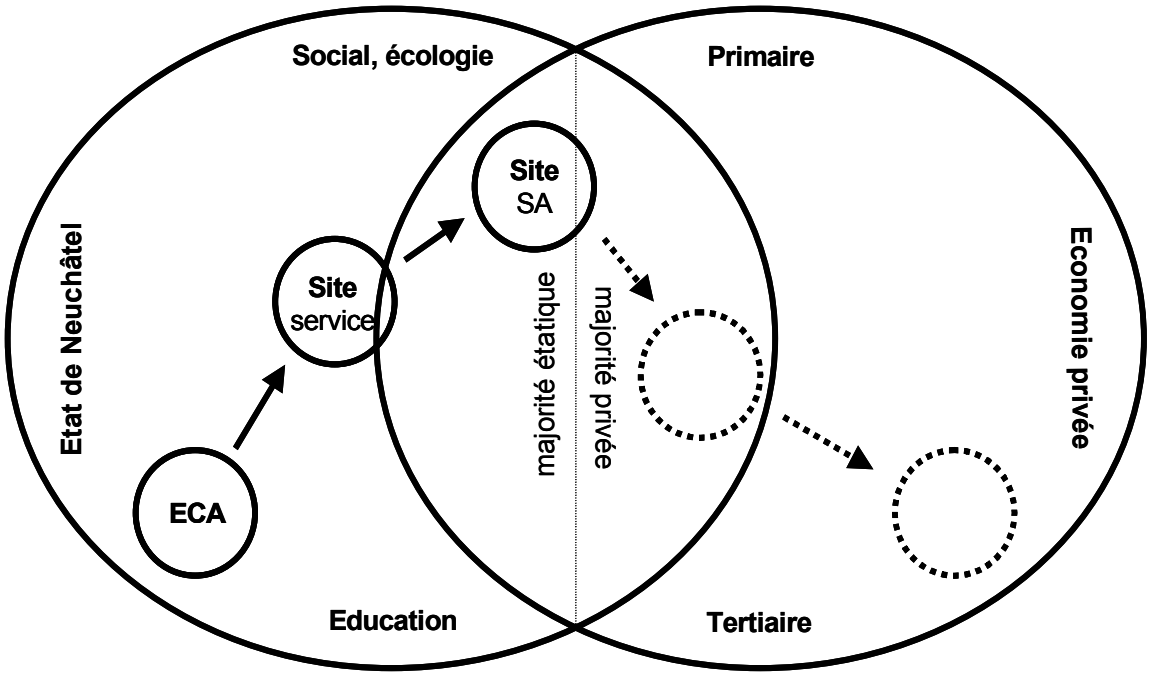
– Cette deuxième hypothèse ne correspond pas non plus au rapport 04.018 sur la politique régionale du canton, ni au rapport 04.019 sur l'état de situation de l'agriculture et de la viticulture. Tous deux font du Site le pôle du développement cantonal du secteur primaire. Cette hypothèse condamnerait Fête la Terre et les Jardins Musicaux à disparaître et elle compromettrait sérieusement la réalisation de plusieurs projets, en particulier celui du Mycorama et celui du regroupement des exploitations du domaine agricole du Site et de deux domaines voisins.

– Financièrement, le canton encaisserait le produit de quelques ventes, mais aurait à gérer et à entretenir un patrimoine amputé et peu attractif. En fait, il encaisserait une fois le produits des ventes, mais il continuerait de payer chaque année des frais sans perspective de création de nouvelles activités.

C'est pourquoi la première hypothèse a été retenue par le Conseil d'Etat, mais en imaginant une formule semi-privatisée. La gestion et la direction de l'ensemble du patrimoine sont confiés à une société anonyme à créer – Amphiterra SA – qui est conçue pour soutenir le développement de projets avec des partenaires privés. Certains sont prêts à démarrer: Mycorama, Agrola, Landi, la communauté d'exploitation de trois domaines agricoles avec production biologique et l'accroissement de la vente directe notamment. Ces potentialités encourageantes n'attendent que la réalisation des viabilités et la transformation du statut juridique du Site pour démarrer grâce à des financements principalement privés.

En conséquence de ce qui précède, les objectifs stratégiques fixés au Site visent, d'une part, à le faire passer du statut de service étatique à celui de société anonyme économiquement viable (déplacement à droite sur le schéma ci-dessous) et, d'autre part, à renforcer son rôle de promotion du secteur primaire (déplacement vers le haut).

Evolution du Site de Cernier

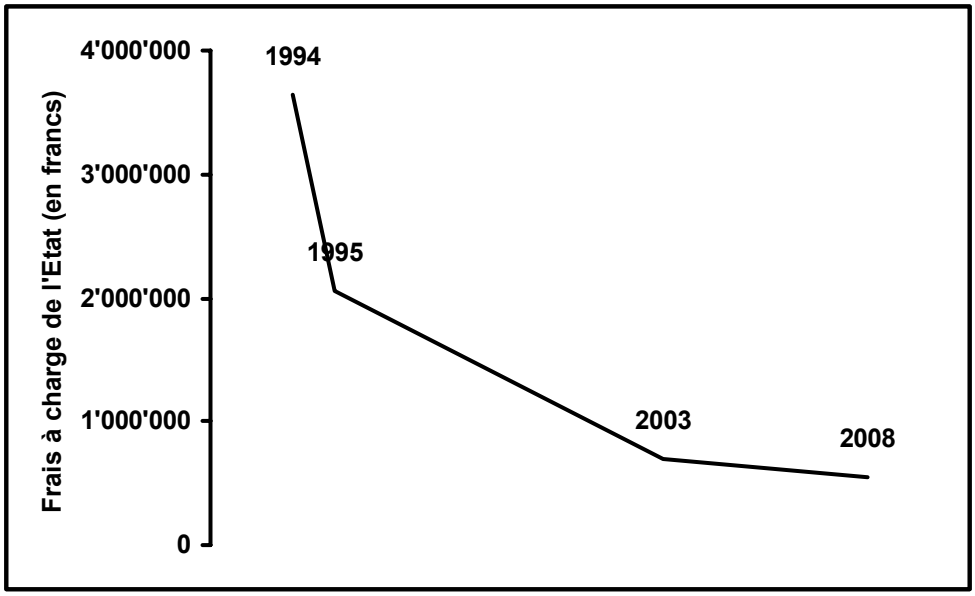


La position en bas à gauche de l'ancienne école d'agriculture (ECA) s'explique par le fait qu'elle était un service de l'état entièrement voué à l'éducation ou à la formation. L'adjonction de tâches de réinsertion sociale, de sensibilisation à l'écologie et de développement économique est la raison de la position du Site plus en haut et à droite que l'ECA. Les deux dernières étapes indiquent qu'une privatisation majoritaire ou complète du Site, aujourd'hui hors de question, l'entraînerait probablement à redevenir principalement un agent économique du secteur tertiaire.

2.2. Révision de la contribution financière de l'Etat et équilibre financier

La révision de la contribution de l'Etat et l'équilibre financier de la société indépendante constituent le premier objectif stratégique. Comme le montre le graphique ci-après, les mesures d'assainissement ont permis de réduire les frais annuels à charge de l'Etat de plus de deux millions de francs depuis 1994. La diminution du personnel (moins 30 personnes) chargé de l'exploitation du Site explique l'essentiel de cette économie. Poursuivre le redressement économique contribue à l'amélioration des finances cantonales. La création d'une société indépendante et la réhabilitation des viabilités auront certes des incidences financières (v. ch. 3.2.8.), mais elles permettront de réduire, en cinq ans, les frais annuels de fonctionnement de 200.000 francs. L'Etat ne payera alors plus au Site que des prestations d'intérêt public qui ne pourraient pas être obtenues ailleurs à de meilleures conditions. Quant à la réhabilitation des viabilités (8 millions de francs), elle devra avoir lieu tôt ou tard, avec ou sans transformation du statut juridique, tout comme l'assainissement énergétique des bâtiments (8 millions de francs), puisqu'il s'agit de deux mises en conformité avec la législation cantonale.

2.2.1. Réduction de la contribution annuelle de l'Etat



2.2.2. Equilibre du compte de fonctionnement (Voir aussi annexe 1: Comptes de fonctionnement de 1994 à 2003)

En devenant une société indépendante (v. ch. 3.2.), le Site est appelé à équilibrer son compte de fonctionnement; c'est ce que montre le tableau ci-après. Cet équilibre signifie pour le Site d'augmenter globalement ses produits de quelques 750.000 francs par année. Quant aux charges, l'augmentation des frais de personnel devra être compensée par des économies sur les achats, les entretiens, les énergies et les frais administratifs.

La suppression de l'excédent de dépenses résiduel de 750.000 francs n'entraînera pas une économie pour l'Etat du même montant. L'Etat continuera de subventionner ou de prendre en charge les prestations qu'il demandera au Site de fournir en vertu de mandats de prestations. Il versera également une subvention afin de couvrir les charges de la société indépendante (intérêts et amortissements) provenant du transfert du patrimoine et de la réhabilitation des viabilités (v. annexe 3).

Evolution du compte de fonctionnement

(en francs)	Situation actuelle (moyenne 2001 – 2003)	Changements	Situation visée (objectif 2008)
Revenus locatifs	250.000	+ 250.000	500.000
Chiffre d'affaires	150.000	+ 250.000	400.000
Subventions et dons	550.000	+ 250.000	800.000
Total des produits	950.000	+ 750.000	1.700.000
Personnel	900.000	+ 200.000	1.100.000
Achats et entretiens	450.000	– 100.000	350.000
Eau et énergies	150.000	– 50.000	100.000
Administration	200.000	– 50.000	150.000
Total des charges	1.700.000	0	1.700.000
Résultat avant transfert à la SA et viabilités	– 750.000	+ 750.000	0
Subventions	0	+ 698.500	698.500
Intérêts sur prêts	0	– 419.100	– 419.100
Amortissements immeubles	0	– 279.400	– 279.400
Résultat après transfert à la SA et viabilités	**– 750.000**	**+ 750.000**	**0**

2.2.2.1. Revenus locatifs

L'adaptation des loyers aux prix du marché et la passation de nouveaux baux ou droits de superficies, pour des locaux et des terrains actuellement mis gratuitement à disposition, doivent permettre d'augmenter annuellement les revenus locatifs de 250.000 francs. La plus grande partie de cette augmentation concerne les locaux de l'ECMTN et du service de l'économie agricole pour lesquels le Site devra percevoir des loyers lui permettant de continuer de les mettre à disposition en les entretenant. La récente expertise immobilière du domaine du Site (v. annexe 6) permet d'évaluer la valeur locative annuelle de l'ECMTN à 236.492 francs (2.360 m^2 à 100 francs/m^2 du bâtiment no 10 et 6.150 m^2 à 8 centimes/m^2 de la parcelle no 1.622) et celle du service de l'économie agricole à 46.875 francs (375 m^2 à 125 francs/m^2 du bâtiment no 7). S'agissant de l'ECMTN, seule la partie du loyer entrant dans le calcul du prix coûtant de la formation sera imputée à l'école, le solde étant pris en charge par l'Etat sous forme d'une subvention, de telle sorte que les coûts de l'ECMTN continuent d'être calculés sur les mêmes bases que pour les autres écoles professionnelles du canton. Cela lui permettra de rester concurentielle par rapport aux écoles des autres cantons, qui n'intègrent pas non plus la totalité des frais des bâtiments dans le coût par élève.

2.2.2.2. Chiffre d'affaires

L'augmentation de 250.000 francs est prévisible en conséquence de la réalisation d'Evologia et de Mycorama ainsi qu'avec l'implantation de nouvelles surfaces commerciales. Ces développements permettront non seulement d'accroître les affaires du restaurant, mais aussi les biens et services facturés dans l'administration, la conciergerie, le jardinage et la menuiserie.

2.2.2.3. Subventions et dons

La principale augmentation, de l'ordre de 150.000 francs, est planifiée au titre des dons et du sponsoring privés. Le Site entend réaliser cet objectif en renforçant ses compétences dans la promotion de projets touchant à l'agriculture et au tourisme vert ainsi que dans celle de manifestations culturelles de pointe.

Le Site est appelé à jouer un rôle de promotion touristique et d'accueil des visiteurs arrivant dans le canton par St-Imier ou Chasseral, en mettant notamment en place un centre d'interprétation. S'agissant d'oeuvrer pour le développement économique régional, si les prestations du Site sont reconnues d'intérêt public et qu'elles s'avèrent efficaces, elles devraient bénéficier d'un subventionnement estimé à 100.000 francs, à répartir entre la promotion économique, le tourisme et la culture.

2.2.2.4. Personnel

L'augmentation des prestations facturables et des activités de l'URSP nécessitera une augmentation du personnel, en particulier pour faire face à l'ouverture du Site le week-end et pour assurer l'entretien des espaces cultivés et de la conciergerie d'Evologia et du Mycorama.

2.2.2.5. Achats et entretiens, eau et énergies, administration

La pose de compteurs dans le cadre de la mise à niveau des viabilités entraînera une réduction des charges du Site, principalement au titre de l'eau et des énergies, celles-ci étant alors complètement prises en charge par les utilisateurs. Il est également prévu que

les organisateurs de manifestations assument une plus grande partie des frais administratifs que ce n'est le cas aujourd'hui.

2.2.2.6. Charges et revenus liés au transfert du patrimoine et à la réhabilitation des viabilités

La société s'acquittera des intérêts sur les prêts consentis par l'Etat, pour l'achat du patrimoine, ainsi que pour la réhabilitation des viabilités. Le transfert des actifs à la société va engendrer la comptabilisation d'amortissements. Afin de couvrir ces charges supplémentaires, en tout cas pendant les premières années, l'Etat versera une subvention. (v. annexe 3).

En poursuivant le redressement financier du Site de Cernier commencé en 1994, l'Etat s'inscrit dans le cadre de l'amélioration des finances cantonales. Abstraction faite des incidences financières dues au changement de statut juridique et aux viabilités, Il s'agit de désengager financièrement le canton de quelque 200.000 francs par année en restructurant les activités actuelles en fonction des besoins de l'Etat.

2.3. Pôle de développement

Comme il ressort du rapport soumis au Grand Conseil sur la politique régionale du canton (v. 04.018), le Site est appelé à jouer le rôle de pôle de développement cantonal du secteur primaire.

2.3.1. Pôle de développement cantonal du secteur primaire

Le rapport d'information du Conseil d'Etat au Grand Conseil concernant l'état de situation de l'agriculture et de la viticulture (v. 04.019) relève que l'Etat doit poursuivre son soutien à l'amélioration des structures et à la promotion de l'agriculture.

En accueillant la Chambre neuchâteloise de l'agriculture et de la viticulture, le service de l'économie agricole et l'Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature, le Site est de facto le centre cantonal d'expérimentation des mutations que l'agriculture est appelée à connaître ces prochaines années. Son domaine agricole biologique, son magasin de vente directe, mais aussi l'établissement horticole de la Ville de Neuchâtel sont des exploitations qui toutes sont déjà tournées vers des solutions exemplaires pour faire face aux enjeux actuels du marché.

Le débat animé ouvert l'automne dernier dans la presse montre que le canton ne peut pas abandonner son agriculture aux seules lois de la globalisation et de l'urbanisation. Même s'il ne s'agit pas d'un secteur stratégique du développement économique du canton, l'agriculture neuchâteloise mérite que l'Etat soutienne la promotion de nouveaux crénaux commerciaux (agritourisme, vente directe) et qu'il aide à la reconversion des familles exploitantes qui devront quitter le métier.

2.3.2. Pôle du développement économique du Val-de-Ruz

Installé au coeur de l'agglomération constituée par les communes de Chézard-St-Martin, de Cernier et de Fontainemelon, où Coop et Migros s'apprêtent à consentir de gros investissements, le Site est bien placé pour animer le développement du Val-de-Ruz. Son domaine et la zone industrielle voisine de Cernier constituent ensemble un espace de taille appropriée pour accueillir de nouveaux investisseurs. C'est ainsi que les projets

d'investissement annoncés par les partenaires privés du Site, si le Grand Conseil opte pour la création de ce pôle de développement, se chiffrent déjà aujourd'hui à quatorze millions de francs, soit, en chiffres ronds:

	Fr.
– Mycorama (1ère étape)	5.000.000.–
– Landi	3.000.000.–
- Agrola	1.000.000.–
– Communauté agricole	2.000.000.–
– EEF.ENSA (contracting, v. ch. 8.6.2.)	2.000.000.–
– Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture	1.000.000.–
Valeur totale des investissements projetés	**14.000.000.–**

La création d'une plate-forme de collaboration entre les établissements horticoles des villes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel, la construction d'un centre d'interprétation touristique, la modernisation des structures équestres, l'augmentation des capacités d'hébergement, l'agrandissement du magasin de vente directe et les premières réalisations d'Evologia sont d'autres projets qui devraient suivre.
Au niveau des infrastructures, les viabilités, dont il est question plus bas, permettraient au Site d'offrir tous les services propres à un centre d'affaires. Outre des parcs automobiles et la desserte par les transports publics, un nouveau restaurant, Le Piano, a ouvert ses portes avec le soutien des sociétés allemandes Miele et Alno. Doté d'une cuisine, d'une salle à manger et d'une salle multimédia dans un seul espace, à dix minutes de La Chaux-de-Fonds et de Neuchâtel, Le Piano s'adresse à la clientèle d'affaires du Réseau urbain neuchâtelois. Des réunions et des séminaires peuvent en outre se tenir dans les locaux et le restaurant existant. C'est l'exemple même des projets financés par le secteur privé qui peuvent voir le jour sur le Site.

2.3.3. Promoteur d'un regroupement d'exploitations agricoles

Le rapport du Conseil d'Etat concernant l'état de situation de l'agriculture et de la viticulture (04.019) préconise le regroupement d'exploitations familiales précisément pour conserver le caractère familial de l'agriculture du futur et pour éviter une restructuration purement financière de cette branche d'activité qui a des objectifs non seulement productifs, mais aussi environnementaux et sociaux. C'est pourquoi le Conseil d'Etat envisage de donner l'exemple en associant le domaine de l'Aurore à un ou plusieurs domaines voisins.

De plus, la création du Site de Cernier, en 1995, a eu pour effet que la vocation essentiellement éducative et agricole du lieu s'est muée en activités de sensibilisation de la population aux activités touchant à la terre et à la nature (v. décret de 1995, ch. 1.2.). Cette mutation a entraîné des afflux de visiteurs et le déploiement d'activités qui ne permettent plus d'exploiter de manière optimale la ferme de l'Aurore, propriété de l'Etat convertie à l'agriculture biologique.

En effet, les travaux de la ferme entrent occasionnellement en conflit avec nombre d'autres activités et prestations offertes au grand public par le Site (nuisances sonores des engins agricoles, proximité du bétail, etc.). L'exploitation agricole usuelle est pour sa part entravée principalement (mais pas exclusivement) durant la saison des travaux agricoles de plein air par l'affluence de visiteurs des manifestations sur le Site et par les aménagements occasionnels réalisés à leur intention aux abords immédiats de la ferme (stands, cantines, etc.). Compte tenu, en plus, des aménagements et développements importants encore envisagés, la ferme du Site se trouvera de plus en plus en milieu urbanisé, séparée physiquement des terres qui lui sont rattachées. Cette "promiscuité" avec les autres activités est ainsi de plus en plus source de difficultés pour une

exploitation agricole rationnelle; elle est également source de conflits avec les autres usagers du Site qui ont leurs propres impératifs de temps et d'espace pour leurs activités ponctuelles ou permanentes. Manifestement, la localisation des bâtiments de la ferme du domaine agricole est dorénavant inappropriée; elle constitue un handicap tant à une exploitation agricole optimale qu'aux projets du Site.

Un constat analogue peut être fait pour la ferme voisine de La Taille (en production agricole traditionnelle), propriété d'un tiers, bordant le Site à sa limite septentrionale, qui n'a également plus aucun accès direct aux terres. Les développements envisagés d'implantations nouvelles et de viabilisation du Site, avec notamment l'aménagement de nouvelles voies d'accès, de places de parcage de voitures et l'accroissement du trafic automobile et piéton mettent également définitivement en péril la poursuite de l'exploitation de cette ferme. Fort de ces constats, le Conseil d'Etat a mis en œuvre l'étude d'un projet de regroupement des domaines de l'Aurore et de La Taille, avec conversion de ce dernier à la production biologique et construction commune d'un nouveau rural délocalisé à proximité des terres (projet non encore abouti). Par le regroupement et le mode d'exploitation biologique envisagés, il s'agit d'un projet qui servira de vitrine à l'agriculture et à la population du canton, voire de Suisse. Les bâtiments seraient conçus pour permettre au public de les visiter sans gêner le travail des exploitants.

Ensemble, les deux domaines regroupés compteront 120 ha de SAU, auxquels s'ajoutent une trentaine d'hectares d'estivage à la Montagne de Cernier. Le cheptel projeté comptera 85 vaches laitières, 70 à 80 génisses pour la relève et quelque 30 têtes de gros bétail d'engraissement, ce qui nécessitera une surface fourragère d'environ 100 ha. Les 20 ha restants pourraient être cultivés en blé, orge, épeautre et pois protéagineux. Les contingents laitiers cumulés atteindraient 546.000 kg mis en valeur prioritairement par la filière du gruyère bio. Le bâtiment à construire en périphérie du Site serait donc dimensionné pour 220 têtes de bétail bovin, représentant 130 UGB, ainsi que pour 30 truies d'élevage avec engraissement, représentant quelque 42 UGB supplémentaires.

A l'occasion de la délocalisation envisagée de la ferme de l'Etat (dont le financement devra encore être trouvé), il serait donc envisageable de regrouper deux entités sous un même toit, poursuivant ainsi la vocation agricole du lieu tout en résolvant les problèmes de viabilité et de cohabitation. Une nouvelle construction agricole devrait à la fois mieux servir les intérêts des agriculteurs et satisfaire les nombreux visiteurs du Site de Cernier. Le regroupement de ces deux unités agricoles impliquera de gros changements pour les agriculteurs (par ex. reconversion de l'exploitation du tiers à l'agriculture biologique, travail en commun). En l'état actuel de l'étude, les exploitants concernés sont enthousiasmés par le projet. Pour le finaliser, il conviendra encore de mener à chef une étude approfondie pour arriver à la collaboration exemplaire souhaitée. C'est un projet d'expérimentation exemplaire pour l'agriculture du futur.

Alors que l'Etat prépare les mesures cantonales qui doivent prendre le relais de tout ou partie des instruments fédéraux de la politique régionale (LIM, RS 901.1, arrêté Bonny), le Site de Cernier peut jouer un rôle utile de creuset de solutions d'avenir pour le secteur primaire.

2.4. Centre de compétences et de tourisme

En décrétant que "Le Site de Cernier poursuit des buts de formation, de sensibilisation et d'activités économiques, écologiques et sociales dans les domaines des professions de la terre et de la nature." (v. ch. 1.2., art. 3), le Grand Conseil lui a confié une mission qui s'avère être aujourd'hui prometteuse. Comme le montre le tableau ci-dessous, tous les aspects de cette mission sont aujourd'hui réunis sur le Site dans le cadre des diverses

activités qui s'y sont installées et des manifestations qui s'y tiennent annuellement. Le Site constitue aujourd'hui un parc économique, éducatif, écologique et social qui peut aspirer à devenir un centre international de compétences et de tourisme.

2.4.1. Activités installées sur le Site de Cernier

Un parc	**économique**	**éducatif**	**écologique**	**social**
2.4.1.1. Services (9)				
Service de l'économie agricole – SEA: • 14 collaborateurs	√			
Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature – ECMTN: • division du CPLN • ≈ 300 élèves/an • ≈ 30 enseignants	√	√	√	√
Direction du Site de Cernier: • 10 collaborateurs	√	√	√	√
Unité de réinsertion sociale et professionnelle – URSP: • rattachée au Site • accueil, billetterie, secrétariat, jardinage, menuiserie, conciergerie, mécanique, restauration • ≈ 80 bénéficiaires/an	√	√	√	√
Unité de formation AI – UFAI: • rattachée au Centre pédagogique de Malvilliers • entretient le verger du Site, presse et vend le jus des pommes • ≈ 15 apprentis	√	√	√	√
Chambre neuchâteloise d'agricul-ture et de viticulture – CNAV: • 12 collaborateurs	√	√	√	
Fédération laitière neuchâteloise – FLN: • 1 collaboratrice	√			
Service d'inspection et de contrôle laitier – SICL: • 2 collaborateurs	√			
Cofida S.A. (fiduciaire agricole): • 3 collaborateurs	√			
2.4.1.2. Exploitations (7)				
Etablissement horticole de la ville de Neuchâtel: • 5.000 m^2 de serres • 7 collaborateurs + 3 apprentis	√		√	
Restaurant du Site de Cernier: • 1 self-service + 1 restaurant d'affaires ou pour des événements (Le Piano) • spécialisé dans les champi-gnons et les produits fermiers	√	√		√

Un parc	économique	éducatif	écologique	social
2.4.1.2. Exploitations (suite)				
Gîte rural: • loge louée à la Montagne de Cernier comme appartement de vacances • accueil, repas et produits fermiers sur place	√			√
Domaine agricole biologique de l'Aurore: • vente de produits fermiers, fabrication de pain cuit au feu de bois	√		√	
Ecuries de l'Aurore: • promenades équestres montées ou attelées • 6 chevaux + 6 en pension	√	√		√
Cheval pour tous (hippothérapie): • ergothérapie par le soin, la monte et l'attelage de chevaux • 8 chevaux	√	√		√
Mycobio SA + Mycotec Sàrl: • culture pilote de 25 sortes de champignons • 25 kg/mois	√		√	
2.4.1.3. Projets de centres de compétences (3)				
Evologia: • centre de compétences en domestication • association de soutien • anime un rucher didactique et expose quelques animaux • en phase de tests de faisabilité et de recherche de fonds	√	√	√	√
Mycorama: • centre de compétences en mycologie (Mycotec SA) • association de soutien + fondation • attend le feu vert pour la mise à niveau des viabilités • inauguration prévue en 2004	√	√	√	√
Centre de formation en hortithérapie: • ergothérapie par le soin des plantes • démarrage prévu en 2004		√		√
2.4.1.4. Evènements culturels (4)				
Fête la Terre: • 1er week-end de la rentrée d'août • ≈ 40.000 visiteurs	√		√	√
Jardins extraordinaires: • association de soutien • organisé par le Site de Cernier • de mi-juin à début septembre • ≈ 30.000 visiteurs		√	√	√

Un parc	économique	éducatif	écologique	social
2.4.1.4. Evènements culturels (suite)				
Jardins Musicaux (festival): • association de soutien • production de l'Opéra Décentralisé Neuchâtel • ≈ 25 concerts • de fin août à début septembre • ≈ 8.000 visiteurs	√	√		√
Expositions: • d'arts plastiques ou didactiques • 4 à 6 par an organisées par le Site de Cernier • de mi-juin à fin août • ≈ 20.000 visiteurs		√		√

2.4.2. Un ensemble d'activités répondant au décret de 1995

Outre la revitalisation de la formation agricole et l'adjonction des filières horticole et sylvicole dans le cadre de la nouvelle Ecole cantonale des métiers de la terre, outre aussi les unités de formation des personnes en difficulté (UFAI) et de réinsertion sociale et professionnelle (URSP), une multitude de nouvelles activités ont vu le jour sur le Site de Cernier depuis 1995. Elles forment un ensemble qui répond pleinement aux objectifs fixés par le décret de 1995, à savoir la formation et la sensibilisation ainsi que les activités économiques, écologiques et sociales. Certaines d'entre elles sont encore naissantes, mais la diversité atteinte constitue déjà la force du Site de Cernier par l'éventail des compétences et les complémentarités qu'elle procure. L'entraide sur laquelle peuvent compter toutes les organisations et entreprises déjà installées est profitable à chacune d'elles.

Il convient de relever le rôle particulier que jouent les diverses manifestations culturelles pour valoriser les activités du secteur primaire et pour mieux faire comprendre le sens et la nécessité d'une campagne et d'une nature en bonne santé. En y associant systématiquement tous ses partenaires, le Site contribue à resserrer les liens entre ses membres, mais aussi avec le public et les autorités politiques. Tous les partenaires du Site et tous les projets de développement contribuent et profitent à la fois de la saison culturelle qui anime le Site en été.

Cependant, c'est en réalisant Evologia et Mycorama que le Site de Cernier peut devenir un centre de compétences et de tourisme de niveau international. Ces projets s'appuient en effet sur des équipes scientifiques internationales qui ont pour objectif de communiquer leurs connaissances au grand public en faisant appel à des scénographies particulièrement attractives. En cherchant à animer dans leurs domaines respectifs à la fois la recherche, les échanges professionnels et les expositions à l'attention du public, ces projets visent le rapprochement de la science, de l'économie et de la société civile tant réclamé au niveau de la politique fédérale. L'attrait national, voire international, de tels projets et les retombées économiques qu'ils peuvent apporter au Site et au canton en font des projets stratégiques.

2.4.3. Evologia

Le projet Evologia consiste à créer à Cernier le Parc suisse de la domestication. Une structure proposant au public une nouvelle approche, à la fois didactique et ludique, de nos relations avec les animaux et les végétaux, et de leurs influences sur l'évolution des espèces – y compris la nôtre.

Parc d'attraction, à la fois animalier et botanique, de loisirs et scientifique, Evologia est vouée par sa matière à une présentation «vivante», sachant vulgariser sans déformer, expliquer sans ennuyer, dispenser des connaissances de manière attractive et ludique, toucher les cœurs autant que les cerveaux, étonner, émouvoir, captiver. On y verra bien sûr des espèces domestiquées, animales et végétales, anciennes et actuelles, de l'aurochs à la vache laitière, des anciennes variétés céréalières aux plantes transgéniques. Mais on les verra surtout "en perspective" historique, pratique, scientifique, culturelle, conformément au slogan proposant "un autre regard sur le vivant". Son concept modulaire, évolutif par nature, assurera un renouvellement constant de l'intérêt, dans l'espace comme dans le temps. Une partie de sa thématique sera traitée sous forme permanente, une autre sous forme temporaire, intégrant les rythmes annuel et même saisonnier. La présentation sera assurée tant par les entreprises et services déjà intégrés au Site que par des aménagements spécifiques, espaces et bâtiments nouveaux prévus sur une parcelle de cinq hectares.

L'esprit d'entreprise animant Evologia est une autre de ses particularités-clés. Evologia se définit aussi en effet comme un ensemble d'entreprises dont les activités constituent des exemples pratiques des relations entre les humains et les autres espèces vivantes, et qui assument ce caractère exemplaire en intégrant la dimension culturelle et la dimension économique de la thématique, dans le respect d'une certaine éthique. Le Parc lui-même en constitue le noyau, autour duquel gravite toute une série d'entreprises, services et institutions présentes sur le Site même ou fonctionnant en relais externe, existantes ou à créer, qui constituent autant de modèles applicatifs de la thématique: Ecole des métiers de la terre et de la nature, restaurant Le Piano, exploitations agricoles, établissements horticoles, centre d'hippothérapie, magasin didactique de vente directe, marché de produits du terroir, etc.

Centre de compétences en matière de domestication: c'est finalement ainsi que se profilera Evologia, non par ses seules ressources, mais en activant, valorisant et s'appuyant sur un tissu de relations étroites avec un réseau régional, national et international d'institutions et organisations muséologiques, scientifiques, pédagogiques, culturelles et éthiques pouvant toutes apporter leur éclairage des différents aspects des relations entre espèces vivantes. Offrir des formations initiale et continue, encourager la recherche, diffuser des informations, valoriser des synergies, dispenser des conseils pratiques, assurer des prestations de service sont autant d'autres aspects potentiels de son offre.

Le projet Evologia est à l'évidence fortement emblématique de la vocation du Site, fédérateur d'une bonne partie de ses activités et porteur d'un potentiel attractif considérable et toujours renouvelable, il constitue le vecteur principal de la rencontre entre la société urbaine et celle de la campagne.

2.4.4. Mycorama

En tant que maison vivante et permanente du champignon, Mycorama doit devenir un lieu de recherches, d'études, de séminaires et d'échanges scientifiques. Par son abord vivant, didactique et gustatif il sera aussi accessible au grand public en tant que lieu de rencontres, d'informations et de destination touristique. La connaissance des

champignons, la santé et l'alimentation, la culture des champignons et les contacts dans le domaine de la mycologie seront au centre de ses activités.

Avec un comité scientifique regroupant des experts d'universités et d'entreprises d'Europe et des Etats-Unis, la dimension internationale du projet est déjà atteinte. En s'installant au cœur d'une région réputée pour sa tradition mycologique vieille de plus de deux siècles et une flore mycologique exceptionnellement variée, Mycorama ne pourrait pas être mieux situé.

Le plan financier du projet a été examiné en été 2002 par un expert professionnel indépendant. Il conclut dans son rapport, annexé, que l'affaire est viable et que les amortissements comptables ont été calculés en adoptant une approche réaliste.

Les fonds nécessaires à la réalisation de la première étape ont été réunis et le programme de construction est terminé, y compris les plans, le budget ainsi que la préparation de la première exposition temporaire. La construction pourra ainsi démarrer aussitôt que la réhabilitation des viabilités aura été décidée.

2.4.5. Attrait touristique et culturel pour la promotion économique

Avec les 150.000 visiteurs que Mycorama, Evologia et les manifestations estivales actuelles doivent attirer chaque année au Val-de-Ruz, force est d'admettre que le Site se positionne comme un atout touristique à même de rayonner au-delà des frontières cantonales. Il constitue un des points forts tant du tourisme que de la culture au vert. A ce titre, il contribue à la qualité de vie que la région doit développer pour attirer chercheurs, investisseurs et visiteurs d'autres cantons et de l'étranger.

Avec une programmation principalement centrée sur la musique du XXe siècle et l'engagement d'artistes de renommée internationale, les Jardins Musicaux constituent une première réalisation qui a permis de vérifier l'intérêt d'allier culture et économie au Site de Cernier. C'est ainsi que les commanditaires de ce festival musical invitent leurs partenaires à assister à des concerts et à prendre part à des événements organisés dans un cadre bucolique où la qualité des prestations artistiques n'a rien à envier à celle des meilleures salles de musique.

2.4.6. Le Site en tant que partenaire du Réseau urbain neuchâtelois

Si le Val-de-Ruz devient la passerelle résidentielle entre la Chaux-de-Fonds et Neuchâtel, le Site est appelé à devenir un moteur du rapprochement entre ces deux agglomérations urbaines, mais aussi entre ville et campagne. Les métiers de la terre doivent trouver une nouvelle manière de communiquer avec les milieux citadins et de les accueillir dans leurs espaces verts. Par exemple, la collaboration des Jardins Musicaux avec l'Opéra Décentralisé Neuchâtel, le Conservatoire de La Chaux-de-Fonds et le Théâtre Populaire Romand place la Grange aux concerts du Site au centre d'un réseau d'institutions culturelles neuchâteloises qui ne demande qu'à se renforcer. Espace Val-de-Ruz Culture y participe aussi avec ses productions théâtrales et musicales. Autre exemple, le projet, en gestation, d'une association regroupant le Site, les services de parcs et jardins des villes et des communes et des entreprises privées avec l'objectif de créer un centre de compétences en matière de paysagisme et d'horticulture. Dans le secteur culturel comme dans celui de la formation professionnelle, avec l'ECMTN, bientôt dans l'horticulture et dans l'agritourisme, le Site est appelé à jouer un rôle grandissant pour resserrer les liens entre les régions rurales du canton et le Réseau urbain neuchâtelois (RUN).

Interface entre la ville et la campagne, le Site de Cernier est l'un des partenaires du RUN par sa dimension culturelle et ludique. Organisateur d'événements attirant toujours plus de visiteurs étrangers, sa voie est toute tracée pour devenir un centre de compétences et de tourisme de portée internationale.

3. MESURES A PRENDRE

3.1. Rapports de service entre l'Etat et le Site de Cernier

Outre la recherche de nouveaux partenariats avec l'économie privée, la réalisation de l'équilibre financier décrit plus haut (v. ch. 2.2.) suppose une restructuration des rapports de service entre l'Etat et le Site. Il s'agit de commencer par l'identification des tâches d'intérêt public que le Site doit continuer de fournir, ou bien en vertu de dispositions légales ou contractuelles, ou bien parce qu'elles contribuent à la réalisation des objectifs de l'Etat. La mise à disposition d'espaces pour la formation professionnelle de l'ECMTN ou l'animation de programmes de réinsertion sociale et professionnelle en sont des exemples. Le financement ou le subventionnement de ces prestations par l'Etat doit donner lieu à des baux et à des mandats de prestations périodiquement réexaminés. Cet ensemble de conventions présente l'avantage d'être flexible par rapport à l'évolution des besoins et des moyens de l'Etat. Il évite aussi de remettre en question l'existence du Site, si l'Etat doit renoncer à une ou deux des prestations qui lui sont confiées.

Les tâches du Site qui ne recevront pas un soutien financier suffisant de l'Etat ou qui ne répondront pas à une demande du secteur privé, seront progressivement abandonnées. Cette restructuration des tâches du Site, en particulier des rapports de service avec l'Etat, doit permettre à celui-ci de réduire son engagement financier avec plus de flexibilité, en ciblant davantage les actions faisant appel aux deniers publics. Comme il ressort du paragraphe intitulé *Incidences financières pour l'Etat* (v. ch. 3.2.8.), hormis le transfert du patrimoine du Site à la nouvelle société anonyme chargée de l'exploiter et la réhabilitation des viabilité, la réduction de l'engagement financier annuel de l'Etat devrait se monter à 200.000 francs et ramener le coût des prestations d'intérêt public fournies par le Site à 550.000 francs par an.

Abstraction faite des viabilités (v. ch. 3.3.) et de l'assainissement énergétique des bâtiments (v. ch. 3.3.3.6.), nécessaires pour permettre une exploitation économique du domaine du Site, la renégociation des conventions avec les partenaires ainsi que la mobilisation de nouvelles sources de financement prendront un certain temps pendant lequel le Site doit pouvoir compter sur le soutien de l'Etat. Il est prévu que la totalité des économies soit réalisée d'ici 2008.

Les activités du Site de Cernier doivent être revues de manière à ce que l'Etat puisse se dégager financièrement de toutes celles qui ne contribuent plus à sa mission ou qui gagneraient à être confiées à un autre prestataire de services. Celles restantes donneront lieu à des mandats de prestations périodiquement réexaminés, ce qui leur donnera toute la flexibilité requise par un environnement social et économique exigeant de continuelles adaptations.

3.2. Transformation en société anonyme

Tout en restant une institution d'intérêt public, le Site doit jouir d'un mode de fonctionnement plus flexible et plus à même d'attirer des partenaires privés que celui d'un service de l'Etat. Il doit en particulier permettre d'entretenir et de valoriser le patrimoine du Site en fonction de critères plus économiques que ceux appliqués à la gestion des

biens de l'Etat. Il s'agit de lui donner une personnalité juridique propre, dont le choix de la forme doit partir de sa mission et de ses tâches. Un organigramme prospectif figure en annexe (v. annexe 2).

3.2.1. Mission et tâches du Site de Cernier

Le statut du Site a été provisoirement arrêté par le décret du 2 octobre 1995 en définissant les buts, à savoir: formation, sensibilisation, activités économiques, écologiques et sociales dans les domaines de la terre et de la nature (v. ch. 1.2., art. 3 de l'arrêté). Il est précisé que les ressources proviennent des activités du Site et des sommes portées au budget de l'Etat (art. 4). En outre, il est prévu qu'un rapport soit soumis à votre Conseil sur le statut définitif (art. 5). Le Site a depuis lors acquis une certaine expérience dans la conduite des activités qui sont les siennes et il est aujourd'hui en mesure de chercher à les exploiter de manière rentable; c'est-à-dire financièrement équilibrée.

Ce nouveau pas passe par la nécessité de conférer au Site une personnalité juridique lui permettant d'exister non plus en tant que service de l'Etat, mais en tant que personne morale indépendante. Il continuera certes de fournir des prestations d'intérêt public pour le compte de l'Etat, mais de manière indépendante et dans le cadre de mandats de prestations à définir. Les tâches du Site, ou plus exactement de son administration, seront alors de trois types:

3.2.1.1. Mise à disposition et entretien du patrimoine immobilier du Site de Cernier

Les baux ou les conventions passés avec les utilisateurs actuels du Site devront tous être revus pour couvrir les frais d'entretien des surfaces occupées et des zones communes.

3.2.1.2. Prestations de services administratifs ou techniques

Celles-ci se situent en particulier dans les domaines de compétence de l'URSP (accueil, visites guidées, secrétariat, billetterie, jardinage, menuiserie, conciergerie, mécanique et restauration). Etant donné l'encadrement, les structures d'accueil et les engagements contractuels qu'elle suppose, l'URSP ne pourra continuer son action que si elle est dûment indemnisée et que le nombre de personnes placées est suffisant.

3.2.1.3. Coordination, marketing et développement

L'administration du Site est chargée de coordonner les activités d'utilisateurs aussi divers que le domaine agricole, l'école et les manifestations culturelles. Au-delà des questions de cohabitation, il convient de soutenir le développement harmonieux de l'ensemble comme de chaque utilisateur en poursuivant une politique volontariste dans le cadre du tourisme neuchâtelois. Il s'agit en particulier d'assurer une communication cohérente et porteuse à la fois de l'image du Site et de celle de ses partenaires.

3.2.2. Relations entre l'administration du Site et les utilisateurs

Toutes les entreprises, associations et organisations privées ou étatiques qui sont installées sur le Site possèdent leurs organes et leur budget spécifiques. Au centre de cette constellation, l'administration du Site joue un rôle qui varie selon les cas. Elle peut

être membre de la direction, assurer la coordination des travaux, s'occuper d'entretenir et de louer des locaux ou encore fournir des prestations de secrétariat. L'ensemble des tâches assumées par l'administration du Site doit à l'avenir être financièrement couvert par les contributions des utilisateurs et d'éventuels donateurs. Les entreprises et les services installés sur le Site sont aussi appelés à mettre à disposition les ressources humaines ou financières et à prendre les mesures permettant d'organiser le festival des Jardins extraordinaires, celui des Jardins musicaux, l'exposition d'art plastique et Fête la Terre. En outre, pour marquer leur attachement au développement de l'institution, il est prévu que les utilisateurs et les partenaires deviennent associés.

3.2.3. Choisir entre la société anonyme et la fondation

Au vu de la mission dévolue au Site et des rapports qu'il est appelé à entretenir avec les diverses entreprises, organisations et associations installées sur son domaine, la structure juridique qui apparaît la plus adéquate est celle de la société anonyme à but non économique idéal.

Jusqu'à une époque très récente, il était de tradition lorsque l'Etat désirait confier l'exécution de tâches d'intérêt public ou de service public à des tiers, non dépendants de l'administration, de constituer une fondation de droit privé à cet effet. Il existe donc actuellement de nombreuses fondations, notamment dans le domaine social, qui remplissent le rôle d'exécutants de tâches dévolues à l'Etat.

La structure juridique de la fondation de droit privé pour accomplir de telles tâches s'est toujours imposée comme une évidence, sans que d'éventuelles autres structures juridiques répondant peut-être mieux aux missions spécifiques ainsi confiées par l'Etat soient retenues, telles que par exemple la société anonyme.

En l'espèce, le Conseil d'Etat avait suivi la même démarche, puisqu'il préconisait déjà, dans son rapport du 23 août 1995 à l'attention du Grand Conseil, un statut de fondation de droit privé pour le Site, faisant en cela référence au statut de la Chartreuse d'Ittingen, dans le canton de Thurgovie.

Depuis lors, les choses ont évolué de manière très favorable. Les ambitions pour le Site ont été plus largement ouvertes et son développement, tel que l'on peut l'appréhender aujourd'hui, ont amené le Conseil d'Etat à élargir sa réflexion quant à son statut juridique.

Compte tenu de l'ensemble des éléments dont le Conseil d'Etat a dû tenir compte et qui sont particuliers au Site, il a opté pour une structure de société anonyme à but non économique idéal, plus adaptée aux besoins du Site que ne le serait une fondation de droit privé.

3.2.4. Avantages de la société anonyme par rapport à la fondation

Telle qu'elle est envisagée, la société anonyme offre la plus grande souplesse, la plus grande adaptabilité aux activités du Site et aux besoins de ses partenaires actuels ou futurs. Une telle société anonyme permet en outre de pouvoir associer à son développement, par son actionnariat et son assemblée générale, l'ensemble des acteurs prenant part aux activités du Site, ce que ne peut offrir la fondation, les destinataires de ses prestations ne pouvant prétendre à des droits de sociétaires.

Les communes et les partenaires privés concernés par le développement du Site ainsi que les utilisateurs seront invités à acquérir des actions, sans devoir nécessairement s'engager pour des montants importants. Une telle société offre également la particularité de pouvoir associer ses actionnaires à sa gestion par le biais d'une participation

personnelle au conseil d'administration. La fondation n'offre que peu de souplesse à cet égard.

Par les règles juridiques qui lui sont applicables, le société anonyme offre une sécurité peut-être plus importante encore que celle que peut offrir la fondation.

3.2.5. Surveillance par l'Etat

Même si la fondation est soumise à la surveillance des autorités fédérale, cantonale ou communale, en fonction du but qu'elle poursuit, cette surveillance ne peut être que réactive ou répressive et non préventive. En cela, cette surveillance est trompeuse et donne l'apparence d'un contrôle sans limite sur la gestion de la fondation par l'autorité publique. La fondation reste essentiellement maîtresse de la gestion de ses affaires. Ses organes, s'ils n'abusent pas de la marge d'appréciation que l'autonomie de la fondation leur reconnaît, ne peuvent être limités dans leurs droits fondamentaux de gestion du patrimoine par l'autorité de surveillance, laquelle, si elle devait en avoir la velléité, enfreindrait alors le droit fédéral.

Il est vrai que la société anonyme n'est pas soumise à la surveillance de l'autorité publique. En revanche, elle répond de sa gestion devant ses actionnaires à qui elle doit des comptes. Et ses actionnaires, par les pouvoirs qui sont légalement reconnus à l'assemblée générale, peuvent exercer un contrôle bien plus contraignant que ne peut le faire l'autorité de surveillance en matière de fondations sur les activités de la société. Les actionnaires peuvent également, par le truchement des pouvoirs qu'ils exercent au sein de l'assemblée générale, influencer de manière prépondérante les orientations de la société et ses choix stratégiques.

Par définition, la fondation ne regroupe pas des sociétaires, mais représente un capital affecté à un but. Or, c'est précisément ce que le Conseil d'Etat ne veut pas pour le Site. Pour développer ses activités dans le cadre des buts éducatifs, économiques, écologiques et sociaux qui lui sont assignés et pour devenir financièrement autonome à terme, le Site a besoin de partenaires-sociétaires qui lui apporteront, par le biais de l'actionnariat, un dynamisme non seulement souhaité mais voulu.

La société anonyme est donc bel et bien le cadre juridique idéal pour atteindre les objectifs fixés au Site. Le Conseil d'Etat vous propose donc, comme structure définitive du Site, la forme de cette société plutôt que celle de la fondation. Il ne s'agit pas d'une nouveauté, puisque l'Etat vient de participer à la création de Centre d'information, de gestion et d'économie de santé (CIGES S.A.), active dans le domaine de la santé.

3.2.6. Caractéristiques de la société anonyme à créer

La société anonyme qui sera ainsi créée prendra la raison sociale d'AmphiTerra SA en adoptant une nouvelle image graphique en relation avec ses activités. Comme l'indique l'organigramme prospectif annexé (v. annexe 2), la direction répondra simultanément aux organes de la société, assemblée générale et conseil d'administration et à un département chargé de contrôler la bonne exécution des mandats de prestations. L'assemblée générale des actionnaires sera composée d'une représentation de l'Etat, actionnaire majoritaire, même unique au début, des utilisateurs du Site appelés à détenir chacun au moins une action de faible valeur, de collectivités publiques invitées à devenir actionnaires et d'investisseurs intéressés, s'il s'en trouve. La société répondra en outre aux critères suivants:

– son capital sera fixé dans le cadre des compétences financières du Conseil d'Etat, soit au maximum à 400.000 francs;

– l'Etat souscrira autant d'actions qu'il le faut pour bénéficier de la majorité qualifiée requise pour prendre les décisions importantes prévues à l'article 704 du code des obligations suisses, soit au moins deux tiers des voix attribuées aux actions;

– le but de la société sera un but non économique idéal lui permettant d'effectuer les tâches d'intérêt public ou de service public qui lui seront confiées et, à ce titre, de bénéficier d'une exonération fiscale;

– la constitution de la société interviendra en partenariat avec des tiers, publics ou privés, intéressés par les activités et le développement du Site;

– le transfert des actions sera réglé strictement dans les limites du droit des sociétés anonymes et un droit de préemption au profit de l'Etat sera statutairement prévu, ce qui implique que les actions seront nominatives;

– il sera également prévu statutairement qu'il n'y aura pas de jetons de présence ni tantièmes distribués et qu'aucun dividende ne sera versé aux actionnaires;

– en cas de liquidation de la société, les statuts prévoiront que le solde des actifs de la société reviendra à l'Etat;

– les statuts mentionneront également que l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers actuellement affectés au Site sont acquis par la société à la valeur de transfert indiquée plus bas (v. ch. 3.2.7., ci-après);

– l'Etat sera bien évidemment représenté au conseil d'administration de la société et un réviseur particulièrement qualifié nommé comme organe de révision.

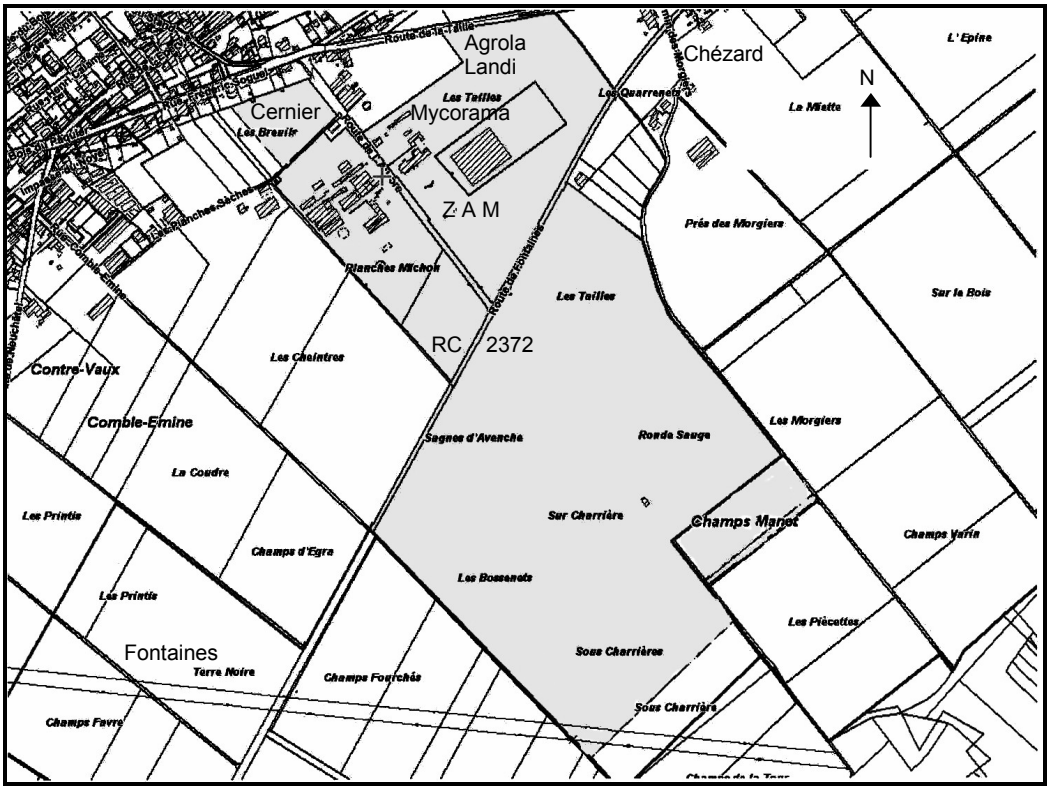
3.2.7. Transfert du patrimoine du Site de Cernier et soutien de l'Etat

L'Etat veillera à soutenir financièrement la nouvelle société durant les cinq ans nécessaires à mettre en œuvre les mesures d'économie prévues (v. ch. 2.2.).

Au surplus et en ce qui concerne plus particulièrement les meubles et immeubles actuellement utilisés par le Site et qui font partie du patrimoine financier ou administratif de l'Etat, ceux-ci seront transférés, en raison de l'intérêt public manifeste qu'un tel transfert suppose, à une valeur réduite à la société anonyme qui en deviendra ainsi propriétaire, avec l'obligation d'en référer au Conseil d'Etat avant de les aliéner éventuellement.

Ce patrimoine est composé du domaine du Site en plaine et de celui sis à la Montagne de Cernier.

3.2.7.1 Domaine du Site de Cernier en plaine



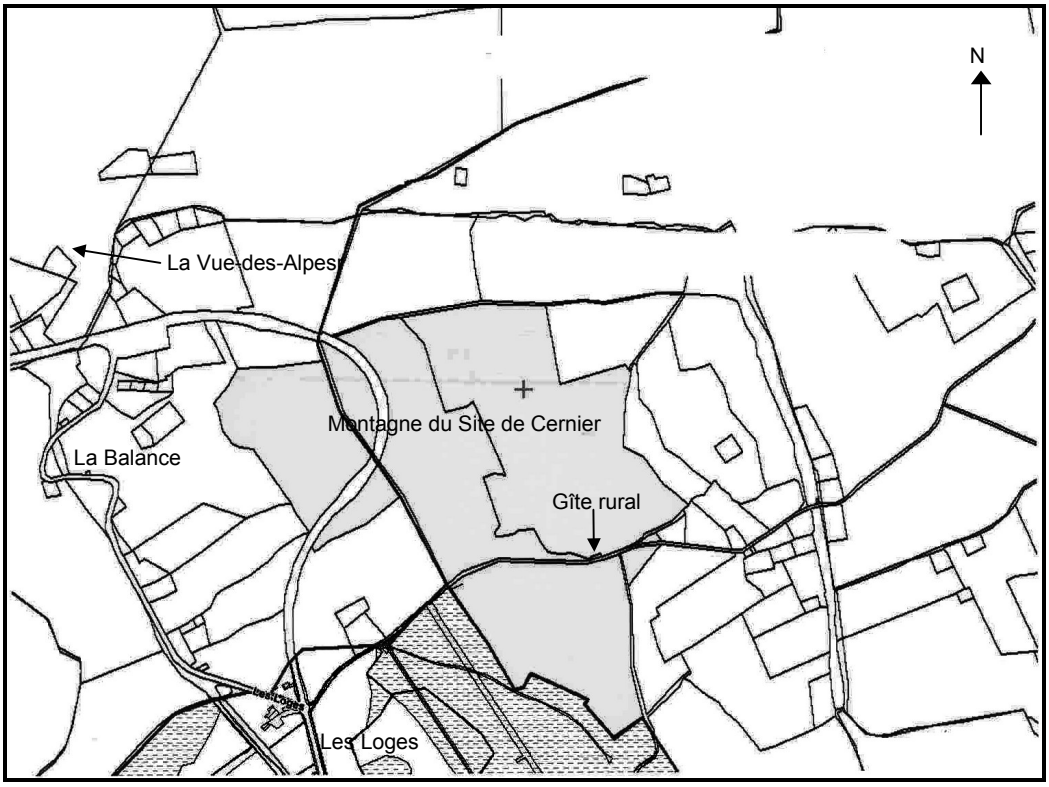
(V. aussi plan détaillé du secteur construit, ch. 3.3.5.3.).

Excepté la parcelle des Champs Manet qui se situe à Chézard-St-Martin, le domaine du Site de Cernier s'étend sur la commune de Cernier. Il se compose de:

– la zone d'activité mixte (ZAM), au nord-ouest de la route reliant Fontaines et Chézard-St-Martin (RC 2372), qui donne lieu à un plan d'aménagement spécial incluant notamment le rural et les secteurs d'implantation Mycorama, Agrola et Landi, et,

– les terres agricoles de plaine du domaine de l'Aurore, au sud-est de la route reliant Fontaines et Chézard-St-Martin.

3.2.7.2 Montagne du Site de Cernier



Excepté le gîte rural et la forêt, la Montagne du Site de Cernier est exploitée par le domaine de l'Aurore.

3.2.7.3. Valorisation de l'apport demandé à l'Etat

La description détaillée et l'évaluation de la valeur vénale du patrimoine à transférer figurent en annexe (v. annexe 6, expertise des sites du 19.7.03 et avenant du 29.7.03). La valeur réduite de transfert se décompose comme suit:

	Fr.
– Valeur d'expertise ou vénale du patrimoine du Site en plaine	11.500.000.–
– Valeur d'expertise ou vénale du patrimoine du Site à la montagne	510.000.–
– Valeur d'expertise ou vénale du Site, exploité comme aujourd'hui	12.010.000.–
– Valeur d'expertise ou vénale du Site, exploité comme aujourd'hui	12.010.000.–
– Plus-value pour les terres agricoles ouvertes à la construction dans le cadre du plan d'aménagement spécial (ZAM)	1.500.000.–
– Valeur d'expertise ou vénale totale du patrimoine du Site	13.510.000.–
– Réduction pour transfert d'utilité publique	– 5.510.000.–
Valeur de transfert du patrimoine du Site	**8.000.000.–**

En représentant 60% de la valeur vénale estimative, la valeur de transfert représente le montant du crédit hypothécaire qui pourrait être hypothétiquement alloué en premier rang sur ce patrimoine.

Compte-tenu de la constitution du capital de la nouvelle société anonyme (v. 3.2.6.), du transfert du patrimoine du Site et des viabilités (v. ch. 3.2.), l'apport de l'Etat à la nouvelle société se présente comme suit:

	Fr.
– Capital de la nouvelle société anonyme	400.000.–
– Prêt pour le transfert du patrimoine	8.000.000.–
– Prêt pour le transfert des viabilités	5.970.000.–
Valeur totale de l'apport de l'Etat	**14.370.000**

En contre-partie de cet apport, l'Etat se retrouvera propriétaire d'actions de la nouvelle société qui auront une valeur de 400.000 francs et d'une créance de 13.970.000 francs (v. Incidences financières pour l'Etat, ch. 3.2.8., plus bas).

A l'instar du domaine du Site aujourd'hui, ces titres n'auront pas de rentabilité financière, ils devront par conséquent être progressivement amortis en fonction des possibilités de les réaliser, en application du décret concernant l'amortissement des différents postes de l'actif des bilans de l'Etat et des communes (RSN 601.10, art. 2).

3.2.8. Incidences financières pour l'Etat

La transformation du Site en société anonyme permettra de cerner plus clairement la valeur patrimoniale qu'il représente (bilan) et les coûts qu'engendre son exploitation (compte de fonctionnement). Le Site continuera de figurer dans les comptes de l'Etat aussi longtemps que celui-ci sera actionnaire et créancier, c'est ainsi qu'une participation à Amphiterra SA sera inscrite pour un montant de 400.000 francs, de même qu'un prêt pour une somme de 8.570.000 francs (2.600.000 francs pour le transfert des immeubles et 5.970.000 francs pour les viabilités).
L'analyse détaillée des mutations comptables engendrées par la création d'Amphiterra et par la réhabilitation des viabilités figure en annexe (v. Analyse des incidences financières pour l'Etat, annexe 3).

Les incidences financières pour l'Etat concernent d'une part le coût des mandats de prestations alloués au Site et d'autre part les coûts du transfert du patrimoine et de la réhabilitation des viabilités. Ces incidences financières sont à mettre en relation avec le fait que l'Etat sera dégagé de la nécessité d'effectuer lui-même des investissements incontournables, qu'il s'agisse, pour ne citer que les plus importants, des viabilités à raison de huit millions de francs, de l'assainissement énergétique des bâtiments à raison de huit autres millions de francs ou encore de la réfection urgente des toitures pour plusieurs centaines de milliers francs. **Suite au transfert du patrimoine du Site à AmphiTerra, celle-ci devra trouver elle-même, sur le marché des capitaux, les ressources nécessaires à la réalisation de ces travaux.**

3.2.8.1. Coûts des mandats de prestations alloués au Site

L'excédent annuel de dépenses du Site se monte actuellement à environ 750.000 francs et est, pour le moment, entièrement pris en charge par l'Etat. Ce dernier, à l'avenir, ne prendra en charge que la partie de ce montant qui correspond à des prestations du Site reconnues d'intérêt public.

En partant, pour la mise à disposition de bâtiments et de terrains, de l'expertise immobilière récemment effectuée, la contribution annuelle de l'Etat aux activités du Site devrait se situer, en chiffres ronds, à 550.000 francs, à savoir:

	Fr.
Locaux et terrains de l'ECMTN et du SEA	250.000.–
Programme URSP (capacité de 30 personnes placées)	150.000.–
Promotion économique, touristique et culturelle	100.000.–
Maintenance des bâtiments et des infrastructures	50.000.–
Total à charge de l'Etat	550.000.–

L'introduction de mandats de prestations qui peuvent être réexaminés périodiquement apporte une plus grande flexibilité pour redimensionner ou ajuster les prestations d'intérêt public fournies en contre-partie des 550.000 francs alloués.
Le redressement financier proposé consiste à remplacer la couverture actuelle de l'excédent de dépenses de 750.000 francs par un ensemble de mandats de prestations coûtant au total 550.000 francs à l'Etat, soit une économie annuelle au titre du compte de fonctionnement de 200.000 francs.

3.2.8.2. Coûts du transfert du patrimoine et de la réhabilitation des viabilités

Les charges liées au transfert du patrimoine pour le montant de 8.000.000 francs, au prêt octroyé pour le même montant et à la participation au capital de 400.000 francs s'élèvent à 258.000 francs.

A cela il faut ajouter les charges annuelles concernant le prêt consenti par l'Etat en faveur d'AmphiTerra afin de procéder à la réhabilitation des viabilités de 597.000 francs. (v. annexe 3)

Dans l'hypothèse où l'Etat reste propriétaire du Site, la réhabilitation des viabilités et l'assainissement énergétique des bâtiments seraient de toute manière nécessaire. Dans le cas des viabilités, des intérêts sur emprunt pour 179.100 francs, ainsi que des amortissements de 298.500 francs grèveraient le budget de l'Etat pour un total de 477.600 francs. S'agissant de l'assainissement énergétique des bâtiments estimé à 8 millions de francs, des intérêts et un amortissement grèveraient aussi le budget de l'Etat pour la partie pas répercutée sur les locataires. Une analyse détaillée est nécessaire à les quantifier.

Ainsi le coût supplémentaire pour l'Etat de la réhabilitation des viabilités après le transfert du patrimoine à la société AmphiTerra est de (597.000 – 477.600) 119.400 francs.

Il en ressort une augmentation de charges nettes, découlant de la création d'Amphiterra SA (258.000 francs) et de la réhabilitation des viabilités (119.400 francs), représentant une somme de 377.400 francs, grevant le compte de fonctionnement de l'Etat. Dans l'hypothèse où la société Amphiterra avait la possibilité, à l'avenir, d'atteindre l'équilibre financier en remplaçant les subventions de l'Etat par d'autres ressources, cette charge serait réduite. Ces charges de 377.400 francs sont à mettre en comparaison avec les

200.000 francs d'économie, réalisée sur 5 ans, que cette opération doit apporter au compte de fonctionnement de l'Etat. En d'autres termes, l'opération présentée dans ce rapport aura comme conséquence une augmentation des charges nettes de l'Etat de 377.400 francs à cours terme diminuant progressivement jusqu'à 177'400 francs en 2008.

En conférant au Site de Cernier un statut juridique indépendant, celui-ci nouera plus facilement des partenariats avec l'économie privée. En optant pour la société anonyme à but non économique idéal, l'ensemble des acteurs prenant part aux activités pourra être associé aux développements tout en garantissant la protection des intérêts de l'Etat, ce qu'une fondation n'aurait pas permis.

Pour transférer le patrimoine du Site de Cernier à la nouvelle société chargée de l'exploiter, nous proposons d'allouer un crédit de 8.000.000 francs. Cette opération est justifiée par les deux motifs suivants:

- **améliorer la transparence relative au fonctionnement et au patrimoine du Site de Cernier;**

- **permettre à la nouvelle société indépendante de faire directement appel au marché des capitaux pour les investissements nécessaires.**

3.3. Réhabilitation des viabilités

Pour répondre aux attentes des utilisateurs actuels et pour accueillir d'autres projets d'une certaine envergure, le Site est aujourd'hui appelé à adapter son infrastructure, à savoir ses viabilités, à ses nouvelles conditions d'exploitation. Il est prévu de créer d'abord la nouvelle société anonyme, de lui transférer le domaine du Site et de la charger elle-même de réhabiliter les viabilités. Les relations seront ainsi directement établies entre les fournisseurs des prestations relatives aux viabilités et la société chargée d'exploiter le domaine. L'Etat est, quant à lui, appelé à mettre les moyens financiers à disposition et à soutenir l'opération par l'intermédiaire de ses services compétents.

3.3.1. Etat des lieux non conforme à la législation et inapproprié

La mise à niveau des viabilités du Site s'inscrit dans le cadre de la politique d'assainissement arrêtée en 1994. Elle vise à mettre le Site en conformité avec la législation et à lui donner des conditions appropriées d'exploitation et de gestion de son patrimoine. La multitude d'activités du Site se déploie dans un espace et des locaux qui ont été conçus pour être exploités par une seule entité, à une époque où la marche à pieds était le mode de déplacement dominant. Les trois cents élèves de l'école, leurs enseignants et les autres personnes qui travaillent sur le Site roulent aujourd'hui pour la plupart en voiture et sont contraints de pratiquer le parcage sauvage.

Sans compteurs d'eau, d'électricité et d'énergie, le Site est par ailleurs réduit à répartir arbitrairement les frais y relatifs entre les utilisateurs, sans pouvoir refacturer toute la part qu'il conviendrait, donc au détriment de l'Etat. L'ancienneté des installations électriques et le non-raccordement au système séparatif de récupération des eaux mettent en outre l'Etat en porte-à-faux avec les normes dont il est appelé à contrôler par ailleurs le respect.

Relevons enfin la vétusté du chauffage qui ne répond pas non plus aux exigences légales ni ne répond aux normes techniques actuelles. Il ne permet même plus d'assurer une température minimale au plus fort de l'hiver.
Il s'agit par conséquent d'entreprendre aujourd'hui des travaux devenus impératifs pour assurer le fonctionnement technique du Site, pour adapter ses équipements

conformément aux exigences légales, pour effectuer des économies d'exploitation, mais aussi pour être à même de convaincre des partenaires financiers d'investir dans les projets du Site. La demande de crédit y relative porte sur les trois objets mentionnés ci-après. Elle a été élaborée dans le cadre d'une collaboration étroite entre le Site, l'Intendance des bâtiments et le service de l'énergie.

3.3.1.1. Remplacement du système de chauffage

Celui-ci est devenu urgent en raison de la vétusté des installations. Ces dernières menacent de tomber inopinément hors d'usage et de devoir alors être remplacées dans l'urgence par des équipements provisoires onéreux.

3.3.1.2. Réfection et extension des réseaux de distribution et d'évacuation (eaux, gaz, électricité, chauffage, télécommunications)

Les réseaux ne répondent plus aux normes actuelles et, en l'absence de compteurs, la refacturation équitable des frais d'eau, d'énergie et de télécommunication aux utilisateurs est impossible. Cette lacune oblige le Site à prendre chaque année en charge des coûts pour plusieurs milliers de francs qui devraient normalement l'être par les utilisateurs.

3.3.1.3. Réaménagement des cheminements pédestres et automobiles

Cet aménagement est indispensable pour sortir le Site d'une configuration qui date d'une autre époque. Les itinéraires sont à revoir, mais aussi l'éclairage et la signalisation. Il s'agit en outre de permettre aux automobilistes de stationner leurs véhicules de manière adéquate et de favoriser la desserte du Site par les transports publics.

3.3.2. Pré-étude

Un crédit de 195'000 francs a été octroyé en juillet 2000 par le Conseil d'Etat pour élaborer un projet d'assainissement des viabilités et d'alimentation en énergie thermique du Site. La tâche a été confiée à l'Association Cernier Site (ACS: Planair SA, La Sagne / GVH, La Chaux-de-Fonds / RWB, Cernier / Projelectro, La Chaux-de-Fonds) mandatée conformément à la loi sur les marchés publics. Le cahier des charges portait en particulier sur les questions techniques et de coûts. Il prévoyait également la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil sur le Site à 150'000 visiteurs par an; de manière à permettre l'installation d'au moins un centre de compétences et d'exposition d'envergure internationale.

Mycorama est prêt à démarrer la construction de son bâtiment en même temps que les travaux des viabilités. La variante consistant à installer la nouvelle chaufferie du Site dans le bâtiment de Mycorama est financièrement avantageuse pour les deux projets. Actuellement, c’est l'option qui est retenue.

3.3.3. Système de chauffage

Un concept énergétique a été élaboré sur la base de plusieurs variantes dont l'analyse comparative figure ci-après.

3.3.3.1. Chaufferies à gaz indépendantes dans chaque bâtiment

C'est la formule actuelle, mais elle ne répond pas à la loi cantonale sur l'énergie (RSN 740.1, art. 4, 30 et 31) qui demande de faire appel, dans la mesure du possible, à un approvisionnement en énergies diversifiées et renouvelables.

3.3.3.2. Chauffage à distance à gaz

Une première formule consisterait à utiliser la chaufferie des serres de la ville de Neuchâtel, mais les possibilités d'extension sont économiquement prohibitives.

Une seconde formule serait de déplacer les chaudières des serres de la Ville de Neuchâtel dans une autre chaufferie permettant une extension de la capacité. En comparaison de l'option mixte bois-gaz, elle permettrait une réduction de l'investissement estimée à 300'000 francs. En revanche, comme le montrent les installations déjà en fonction dans le canton, l'utilisation du bois profite davantage à l'économie du canton que celle du gaz et, dans le cas du Site, elle permettrait d'économiser annuellement 785.000 kilos de CO_2. Il est par conséquent admis que l'économie au niveau de l'investissement ne justifie pas de renoncer au bois, d'autant plus que la solution du gaz uniquement ne respecte pas la loi sur l'énergie.

3.3.3.3. Chauffage à distance au bois de récupération

L'entrée en fonction à la scierie des Eplatures d'une installation absorbant tout le bois de récupération de la région et l'inexistence d'installations offrant la puissance requise ont conduit à écarter cette variante. En outre, les fumées chargées que produisent de tels systèmes ne sont pas souhaitables sur un site à vocation écologique et touristique, même s'il existe des moyens efficaces, mais onéreux, de les neutraliser.

3.3.3.4. Chauffage à distance alimenté au bois déchiqueté et au gaz naturel

Outre la possibilité de récupérer les installations encore récentes des serres de la Ville de Neuchâtel, le chauffage à distance alimenté au bois déchiqueté et au gaz naturel (CAD bois-gaz) accroît les possibilités d'écoulement du bois de chauffage des exploitations forestières du canton. Un lien économique entre ces exploitations et le Site est opportun, alors qu'il accueille la filière de formation professionnelle des forestiers-bûcherons. Cette variante répond par ailleurs à la loi sur l'énergie précitée et elle permet d'économiser les 785.000 kilos de CO_2 mentionnés plus haut.

3.3.3.5. Intégration de la chaufferie des serres de la Ville de Neuchâtel

A partir de l'option du chauffage à distance au bois déchiqueté avec appoint en gaz, deux scénarios ont été envisagés:

– laisser les serres de la Ville de Neuchâtel indépendantes avec leur chaufferie actuelle ou

– reprendre les chaudières des serres dans le cadre d'une chaufferie unique pour tout le Site.

Cette dernière variante s'est imposée par sa meilleure fiabilité, par des frais d'entretien réduits, par sa souplesse dans l'utilisation différenciée des combustibles et par la plus grande facilité de faire face à d'éventuelles extensions. Les deux agents énergétiques

seront utilisés dans des proportions qui pourront varier en fonction des conditions d'approvisionnement ou d'éventuelles contraintes techniques.

L'économie annuelle à l'avantage de la chaufferie unique est estimée à 30.000 francs. Au niveau de l'investissement, l'installation du chauffage à distance peut profiter du dégagement des fouilles pour la remise en état des réseaux enterrés existants.

3.3.3.6. Assainissement énergétique des bâtiments à réaliser ultérieurement

L'assainissement énergétique des bâtiments ne sera pas réalisé dans le cadre du crédit demandé, mais ultérieurement. AmphiTerra sollicitera directement un crédit bancaire. Un gros potentiel d'économie reste cependant à réaliser par une mise en conformité des bâtiments avec les normes d'isolation thermique appliquées par l'Etat. C'est ce qu'a fait remarquer la Commission cantonale de l'énergie qui, après avoir examiné le projet lors de sa séance du 20 août 2002, a formulé le préavis suivant:

> *La commission approuve le projet qui lui a été présenté.*
>
> *Elle remarque cependant que la logique énergétique aurait été de d'abord assainir les bâtiments existants avant de refaire un nouveau système de production et de distribution de chaleur.*
>
> *Elle demande qu'il soit bien précisé dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil que cette première phase de travaux portant sur la production et la distribution d'énergie soit suivie d'une deuxième phase de travaux consistant en l'assainissement énergétique des bâtiments existants.*
>
> *A cette condition-là, les membres de la commission présents se sont prononcés à l'unanimité en faveur du projet de chauffage à distance avec une centrale unique bois-gaz.*

L'assainissement énergétique des bâtiments sera planifié dans le prolongement de la réhabilitation des viabilités. Cependant, les besoins en la matière sont déjà pris en compte quand des transformations et de réparations ponctuelles ont lieu.

3.3.4. Réseaux de distribution et d'évacuation

Il s'agit à ce titre de l'installation de compteurs d'eau, d'électricité et d'énergie thermique et du raccordement des eaux usées au réseau séparatif communal.
Les compteurs permettront une répartition complète et transparente des frais d'eau, d'électricité et de chauffage entre les utilisateurs. Le Site n'aura ainsi plus à prendre en charge une partie significative de frais causés par des exploitations privées.

Le raccordement de l'évacuation des eaux au système séparatif de la commune de Cernier mettra le Site en conformité avec la législation. Il est depuis 1995 au bénéfice d'une dérogation qui lui a été accordée jusqu'à la mise à niveau de ses viabilités. La récupération des eaux de ruissellement pour l'arrosage est également prévue dans le cadre de la réalisation du réseau d'eau dite grise, en particulier en créant un réservoir de rétention de l'eau de pluie avec le caisson du parc automobile qu'il est prévu de construire à l'ouest du Site (v. plan plus bas). Cette manière de faire répond à une gestion économique et écologique profitant directement aux exploitations agricoles et horticoles.

3.3.5. Cheminements

Le réaménagement des cheminements vise à désengorger les voies de circulation et à renforcer la sécurité des piétons.

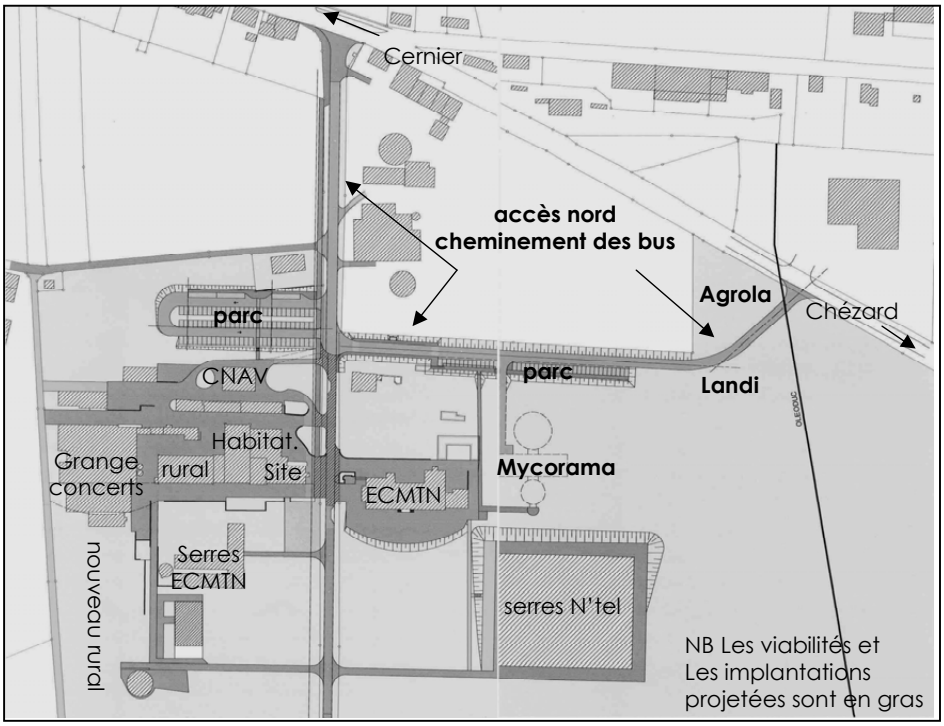
3.3.5.1. Augmenter la capacité du parcage automobile

Une première mesure consiste à augmenter la capacité des parcs automobiles d'environ 125 places pour supprimer les stationnements sauvages et offrir un accueil plus compatible avec l'essor visé. Les jours de grande affluence entraînent aujourd'hui une surcharge automobile dans le hameau du Site qui empêche de préserver les voies de circulation nécessaires à la sécurité incendie. Avec l'émergence de Mycorama et d'Evologia, ces situations sont appelées à se multiplier. Une solution complémentaire ad hoc restera cependant nécessaire à l'occasion des manifestations les plus importantes. Si le nombre de visiteurs devait l'exiger, de nouvelles places de parc pourront être aménagées dans le prolongement de celles prévues.

3.3.5.2. Aménager des zones piétonnières

Une deuxième mesure est d'aménager des cheminements piétonniers sécurisés dans les zones de circulation régulière des machines agricoles et du bétail. La sécurité des visiteurs est difficile à garantir dans les conditions actuelles et le minimum ne peut être assuré qu'au prix de restrictions drastiques. Le réaménagement des cheminements vise par conséquent aussi à restituer des conditions d'exploitation normale des entreprises agricole et horticole installées sur le Site. Les plans tiennent compte de l'éventuelle construction du nouveau rural permettant le regroupement d'exploitations agricoles mentionné plus haut (v. ch. 2.3.3.). Les nouvelles voies pédestres seront en outre dotées d'éclairage aujourd'hui inexistant et elles seront conçues de manière à favoriser l'usage des transports publics.

3.3.5.3. Plan de réhabilitation des viabilités de surface



L'accès public au Site est prévu par le Nord. Le secteur situé au sud du parc automobile et du cheminement des bus est piétonnier.

3.3.5.4. Desserte par les transports publics

La troisième mesure concerne la desserte du Site par les transports publics. Elle a été examinée avec les communes et les compagnies de transport intéressées. L'itinéraire prévu a été dessiné de telle sorte que le passage des autobus par le Site n'exige ni d'allonger le temps de parcours des lignes actuelles ni de sauter des arrêts existants. Ces deux conditions étant réunies, les compagnies TRN et TN sont prêtes à modifier leurs parcours en conséquence à partir du moment où le nouvel itinéraire permettra la circulation de leurs véhicules. Les routes concernées par la desserte du Site par les transports publics sont cantonales. Il s'agit de la RC 1356 Chézard-Cernier et, partiellement, la RC 2373 (Route de l'Aurore) dans sa partie nord. La collaboration du service cantonal des ponts et chaussées et de l'Office cantonal des transports est assurée pour résoudre les problèmes posés.

3.3.6. Investissement

Le financement de l'investissement nécessaire aux viabilités sera partagé entre AmphiTerra et un partenaire tiers, en l'occurrence le groupe EEF.ENSA. Ce dernier interviendra dans ses domaines de compétence, à savoir le chauffage et l'électricité, et il refacturera les coûts de l'investissement y relatif aux futurs utilisateurs. Ce mode de financement, appellé contracting, devra respecter les régles des marchés publics comme expliqué ci-après (v. 3.3.6.2.).

Cette démarche permet, d'une part, de diminuer le crédit à solliciter et, d'autre part, de confier les tâches d'exploitation, d'entretien et de renouvellement des installations à un partenaire dont c'est la spécialité.

3.3.6.1. Devis

Un devis estimatif des travaux a été établi par le bureau ACS en 2000 sur la base de la pré-étude. Pour le présent rapport, il a été adapté au coût de la vie et à de nouvelles options comme la desserte par les transports publics. L'ensemble de l'investissement, y compris la partie en contracting, se monte à 7.980.000 francs. Il se répartit comme suit:

	Fr.
– chauffage	2.296.000.-
– électricité, téléphone, télévision, téléinformatique	1.740.000.-
– alimentation et évacuation des eaux, gaz	1.127.000.-
– cheminements, parcs automobiles, transports publics...	2.253.000.-
– TVA (7,6%)	564.000.-

Enveloppe budgétaire globale	**7.980.000.-**

Il convient de rappeler qu'excepté le chauffage, cette réhabilitation ne touche pas l'assainissement énergétique des bâtiments. La question sera traitée ultérieurement (v. ch. 3.3.3.6.).

3.3.6.2. Contracting

La partie de l'investissement qu'EEF.ENSA prendra en contracting couvre les équipements et le génie civil relatifs au chauffage (1.645.000 francs HT) et les

équipements d'électricité (223.000 francs HT). Il s'agit, hors taxe, d'un investissement de 1.868.000 francs qui sera récupéré directement auprès des utilisateurs par une majoration des kilowattheures consommés. Elle sera entièrement compensée par une diminution équivalente des charges refacturées aux locataires.

Cette majoration ne pourra être définitivement fixée que dans le cadre du plan détaillé d'exécution, mais pour le chauffage dont les besoins sont déjà connus, la majoration se montera à environ 10 centimes le kilowattheure ou 112.000 francs par an pour couvrir l'amortissement des installations, les intérêts sur le capital investi et la maintenance complète, y compris la garantie de chauffage et les assurances-incendie. Le coût d'exploitation du contracting est sensiblement meilleur marché qu'en cas d'investissement direct. L'avantage s'explique par les économies d'échelle qu'EEF.ENSA réalise en conséquence du grand nombre de centrales de chauffe qu'il possède.

Afin d'assurer une maîtrise et une transparence complète des coûts, ainsi que pour respecter la législation sur les marchés publics, les démarches suivantes seront entreprises:

– Amphiterra SA passe un contrat avec EEF.ENSA pour la réalisation et le financement des infrastructures de chauffage et d'éclairage.

– Les prestations d'ingénieur qui ne seront pas fournies directement par EEF.ENSA seront effectuées par ACS, ce dernier reste le mandataire pour toutes les autres prestations d'ingénieurs. ACS a été mandatée sur la base d'un appel d'offre public.

– Les prestations de génie civil nécessaires aux domaines couverts par EEF.ENSA (chauffage, électricité) seront englobées dans les appels d'offre publics qui seront organisés pour l'ensemble de la réhabilitation des viabilités.

3.3.6.3. Crédit

L'investissement pour la mise à niveau des viabilités se monte à 7.980.000 francs. Cependant, comme une partie sera couverte par un contracting EEF.ENSA, le crédit nécessaire tombe à 5.970.000 francs. La répartition de l'investissement entre le contracting et le crédit se présente comme suit (v. page suivante):

Répartition entre contracting et crédit

(en francs)	**Contracting**	**Crédit**
Chauffage	1.645.000.–	651.000.–
Electricité, téléphone, télévision, téléinformatique	223.000.–	1.517.000.–
Alimentation et évacuation des eaux, gaz	0.–	1.127.000.–
Cheminements, parcs automobiles, transports publics	0.–	2.253.000.–
Total hors TVA	1.868.000.–	5.548.000.–
TVA (7,6%)	142.000.–	422.000.–
Total, TVA incluse	**2.010.000**.–	**5.970.000**.–
		2.010.000.–
Coût total de la réhabilitation des viabilités		**7.980.000**.–

Pour soutenir le développement du Site de Cernier en direction d'un centre de compétences et de tourisme, pour le doter de conditions-cadre répondant à une exploitation économique, le Conseil d'Etat propose d'allouer un prêt de 5.970.000 francs à la nouvelle société anonyme pour qu'elle puisse réhabiliter les viabilités comme suit:

- **adopter la solution du chauffage à distance alimenté au bois déchiqueté et au gaz naturel en installant une chaufferie unique reprenant les chaudières des serres de la Ville de Neuchâtel;**

- **Installer les compteurs d'eau et d'énergies permettant la prise en charge par les utilisateurs;**

- **mettre le réseau de collecte des eaux usées en conformité avec la loi, en particulier en séparant les eaux usées des eaux de ruissellement;**

- **assurer la desserte du Site par les transports en commun et l'équiper de parcs automobiles et de cheminements répondant aux normes actuelles.**

4. CONCLUSION

Après avoir permis à l'ancienne Ecole cantonale d'agriculture de retrouver sens et vitalité sous la dénomination de Site de Cernier, le Conseil d'Etat est décidé à poursuivre le redressement financier de telle sorte que l'Etat ne soit plus appelé à prendre en charge que des dépenses correspondant à des prestations reconnues d'intérêt public.

Cette nouvelle étape vise à améliorer la capacité d'accueil des activités installées ou émergentes, de manière à renforcer l'exploitation économique et l'attractivité du domaine du Site. Il est à noter que cinq gros projets de développement attendent la réhabilitation des viabilités pour démarrer, à savoir: une station de carburant Agrola, un centre commercial Landi aussi important que celui de La Chaux-de-Fonds, le Mycorama, la communauté d'exploitation agricole et le site de contracting modèle d'EEF.ENSA. Il est à craindre que les porteurs de ces projets ne se tournent vers d'autres lieux, éventuellement hors du canton, si le Site n'est pas en mesure de mettre à disposition les terrains équipés demandés.

En soutenant la stratégie de développement et d'émancipation du Site de Cernier, le Grand Conseil permet non seulement de maintenir un parc économique, éducatif, écologique et social qui offre des emplois à plus de 170 personnes, mais il favorise l'adaptation du rôle de l'Etat et de son engagement financier en fonction des missions et des priorités qui sont les siennes.

Le Conseil d'Etat remercie le Grand Conseil de prêter attention à ses propositions, résumées comme suit:

– réviser la contribution financière de l'Etat au Site de Cernier;

– en faire le pôle cantonal de développement du secteur primaire;

– favoriser l'émergence d'un centre de compétences et de tourisme;

– élaborer des mandats de prestations du Site pour le compte de l'Etat;

– transformer le Site en société anonyme à but non économique idéal;

– allouer un crédit de 8.000.000 de francs pour transférer le patrimoine du Site à la nouvelle société anonyme chargée de l'exploiter et

– allouer un crédit de 5.970.000 francs pour la réhabilitation des viabilités.

Le Conseil d'Etat sait gré au Grand Conseil de reconnaître le bien-fondé de poursuivre le redressement financier et le développement du Site de Cernier.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 12 mai 2004

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,	*Le chancelier,*
TH. BÉGUIN	J.-M. REBER

Décret
portant octroi

- **d'un crédit de 8.000.000 de francs pour consentir un prêt à la société anonyme lui permettant d'acquérir le patrimoine du Site de Cernier**
- **d'un crédit de 5.970.000 francs pour consentir un prêt à la société anonyme lui permettant de réhabiliter les viabilités du Site de Cernier**

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu le décret du Grand Conseil du 2 octobre 1995 relatif au Site de Cernier et à l'Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature,

vu le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil 04.029, sur le nouveau statut juridique et la réhabilitation des viabilités du Site de Cernier du 12 mai 2004;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 12 mai 2004,

décrète:

Article premier Le Grand Conseil prend acte du plan consistant à réviser la contribution financière de l'Etat au Site de Cernier, d'en faire le pôle cantonal de développement du secteur primaire, de favoriser l'émergence d'un centre de compétences et de tourisme, d'élaborer des mandats de prestations du Site de Cernier pour le compte de l'Etat, de transformer le Site de Cernier en société anonyme à but non économique idéal, de lui transférer l'ensemble des meubles ou immeubles en dépendant à une valeur tenant compte de l'intérêt public manifeste de l'opération et de lui permettre de réhabiliter les viabilités.

Art. 2 Un crédit de 8.000.000 francs est accordé au Conseil d'Etat pour allouer un prêt à la société anonyme chargée de reprendre et d'exploiter le patrimoine du Site de Cernier.

Art. 3 Un crédit de 5.970.000 francs est accordé au Conseil d'Etat pour allouer un prêt à la société anonyme chargée de réhabiliter les viabilités du Site de Cernier.

Art. 4 Le Conseil d'Etat est autorisé à se procurer, éventuellement par la voie de l'emprunt, les moyens nécessaires à l'exécution du présent décret.

Art. 5 Les crédits seront portés au compte des investissements et amortis conformément au décret concernant l'amortissement des différents postes de l'actif des bilans de l'Etat et des communes, du 23 mars 1971.

Art. 6 [1]Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

[2]Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil:
Le président, *Les secrétaires,*

Comptes de fonctionnement du Site de Cernier de 1994 à 2003

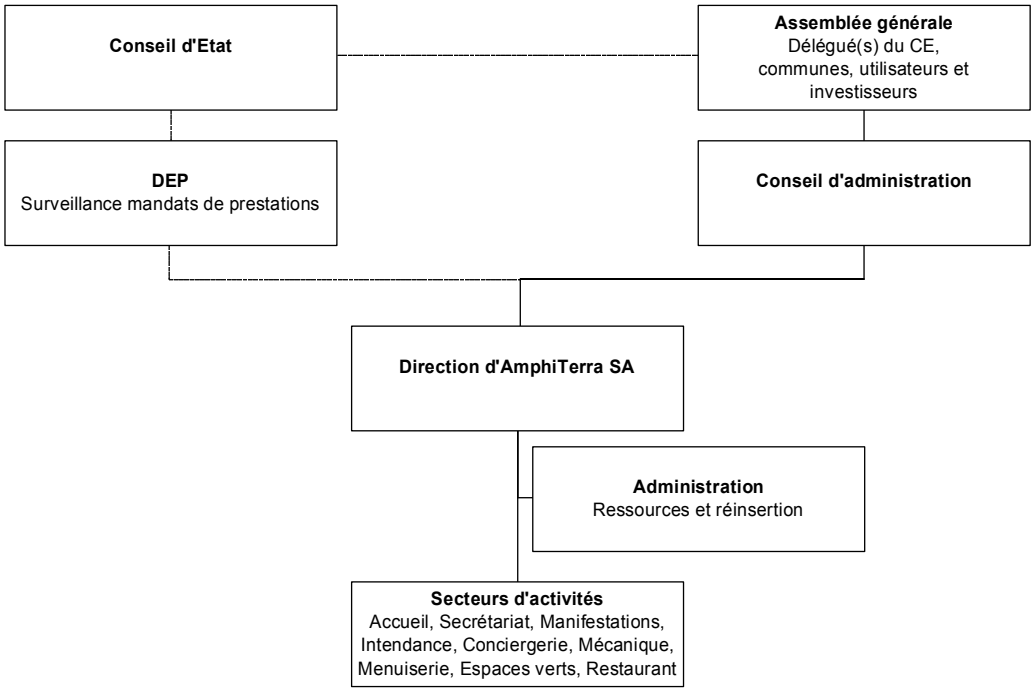
(en francs)	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**
Rev.locatifs			239.925	107.992	132.865
C.A.			56.276	166.886	68.296
Subv. et dons					
Total produits	**2.353.208**	**1.492.329**	**296.201**	**274.878**	**201.161**
Personnel			328.951	287.591	162.131
Achats, entret.			567.886	391.084	223.735
Eau et énergies					
Administration			199.700	301.700	568.041
Total charges	**6.003.970**	**3.556.854**	**1.096.537**	**980.375**	**953.907**
Déficit	**3.650.762**	**2.064.525**	**800.336**	**705.497**	**752.746**

(en francs)	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**
Rev. locatifs	160.130	173.153	225.087	265.654	244.244
C.A.	109.635	89.183	108.579	100.408	291.753
Subv. et dons			591.947	532.533	661.957
Total produits	**269.765**	**262.336**	**925.613**	**898.595**	**1.197.954**
Personnel	186.484	282.232	675.613	955.835	1.128.808
Achats, entret.	167.115	79.555	628.571	347.338	433.243
Eau et énergies			112.624	131.062	125.928
Administration	413.882	327.793	261.278	172.161	187.683
Total charges	**767.481**	**689.580**	**1.678.086**	**1.606.396**	**1.875.662**
Déficit	**497.716**	**427.244**	**752.473**	**707.801**	**677.708**

Remarques

1994: Comptes de l'Ecole cantonale d'agriculture (ECA)
1995: Année de transition, reprise de l'ECA par le CPLN
1996: Premier exercice comptable de douze mois du Site de Cernier
2001: Prise en charge des frais d'immeubles par le Site

Organigramme prospectif du Site de Cernier après la création d'AmphiTerra SA



La direction d'AmphiTerra rendra des comptes à son conseil d'administration et à son département de tutelle, le DEP. Celui-ci exercera la surveillance d'exécution des mandats de prestations de l'Etat, il veillera également à ce que l'échange d'informations soit bon entre l'Etat et AmphiTerra.

Dans un premier temps, seul l'Etat sera actionnaire d'AmphiTerra. La vente d'actions aux communes et aux utilisateurs, même de faible valeur, sera favorisée pour leur donner accès à l'information sur la société. L'entrée d'investisseurs importants dans le capital d'Amphiterra SA sera examinée le moment venu; aucun intéressé définitif n'est actuellement connu.

Le Conseil d'administration remplacera, comme organe stratégique, l'actuelle Commission de prospection et de développement du Site. En revanche, la Commission des activités culturelles sera maintenue.

Analyse des incidences financières pour L'Etat

Les explications comptables présentées ci-dessous reposent sur les postulats suivants:

– Le Site est transformé en société anonyme, sous le nom d'Amphiterra SA (Amphiterra), avant d'entreprendre les viabilités (v. ch. 8) à l'aide d'un prêt consenti par l'Etat.

– Le patrimoine immobilier du Site représente une valeur vénale de 13.510.000 francs (v. ch. 773) et une valeur comptable de 2.600.000 francs.

– Compte tenu de l'intérêt public manifeste de l'opération, le patrimoine du Site est transféré à la nouvelle société à une valeur réduite par rapport à la valeur vénale, soit pour une somme de 8.000.000 de francs.

– L'investissement relatif aux viabilités se montent à 5.970.000 francs (v. ch. 863).

– L'Etat consent à la nouvelle société anonyme un prêt au taux d'intérêt annuel de 3%. Comme la nouvelle société n'aura pas les moyens de payer cet intérêt, en tout cas pendant les premières années, une subvention d'exploitation ad hoc lui sera versée par l'Etat.

Création d'Amphiterra SA

Mutations au niveau des bilans suite à la constitution du capital et au transfert du domaine du Site:

Amphiterra SA		Etat NE	
Actif	Passif	Actif	Passif
Trésorerie 400.000	Prêt de NE 8.000.000	Trésorerie – 400.000	
Immeubles 8.000.000	Capital-actions 400.000	Participation Amphiterra 400.000	
		Immeubles – 2.600.000	
		Prêt à long terme à Amphiterra 8.000.000 Plus-value – 5.400.000 2.600.000	
8.400.000	8.400.000	0	0

La plus-value de 5.400.000 francs, découlant de transfert du domaine du Site à une valeur supérieure à la valeur comptable, est aussitôt affectée à un amortissement extraordinaire du prêt consenti par l'Etat à Amphiterra. Après cette opération, le prêt figure au bilan pour un montant de 2.600.000 francs (8.000.000 – 5.400.000).

Conséquences au niveau des comptes de fonctionnement:

Amphiterra SA

Charges	Produits
Intérêts s/prêt NE au taux de 3% 240.000	Subvention NE 400.000
Amortissement Immeubles au taux de 2% 160.000	
400.000	400.000

Etat NE

Charges	Produits
Subvention Amphiterra 400.000	Intérêts s/prêt Amphiterra 240.000
Amortissement Prêt Amphiterra au taux de 5% 130.000	
Amortissement Part. Amphiterra au taux de 5% 20.000	
Amortissement s/immeubles au taux de 2% - 52.000	Excédent supplémentaire de charge 258.000
498.000	498.000

Un amortissement de 5% est calculé sur le solde du prêt de l'Etat à Amphiterra (2.600.000 X 5% = 130.000) et sur la participation Amphiterra (400.000 X 5% = 20.000). Cet amortissement se justifie par le fait que ni le prêt, ni la participation ne sont rentables. L'amortissement sur les immeubles se réduit de la part relative au domaine du Site transféré à Amphiterra (2.600.000 x 2% = 52.000).

La création d'Amphiterra SA entraîne donc une augmentation annuelle des charges de l'Etat de 258.000 francs. Ce montant est réparti en charges monétaires de 160.000 francs (subvention 400.000 francs – intérêts sur prêt 240.000 francs) et en amortissements de 98.000 francs (amortissement sur prêts et participations – amortissement sur immeuble).

Viabilités

Mutations au niveau des bilans suite à la réhabilitation des viabilités du Site:

Amphiterra SA

Actif	Passif
Immeubles 5.970.000	Prêt de NE 5.970.000
5.970.000	5.970.000

Etat NE

Actif	Passif
Trésorerie 5.970.000 – 5.970.000 Prêt à Amphiterra 5.970.000	Emprunt 5.970.000
5.970.000	5.970.000

Conséquences au niveau des comptes de fonctionnement:

Amphiterra SA

Charges	Produits
Intérêts s/prêt NE au taux de 3% 179.100 Amortissement Immeubles au taux de 2% 119.400	Subvention NE 298.500
298.500	298.500

Etat NE

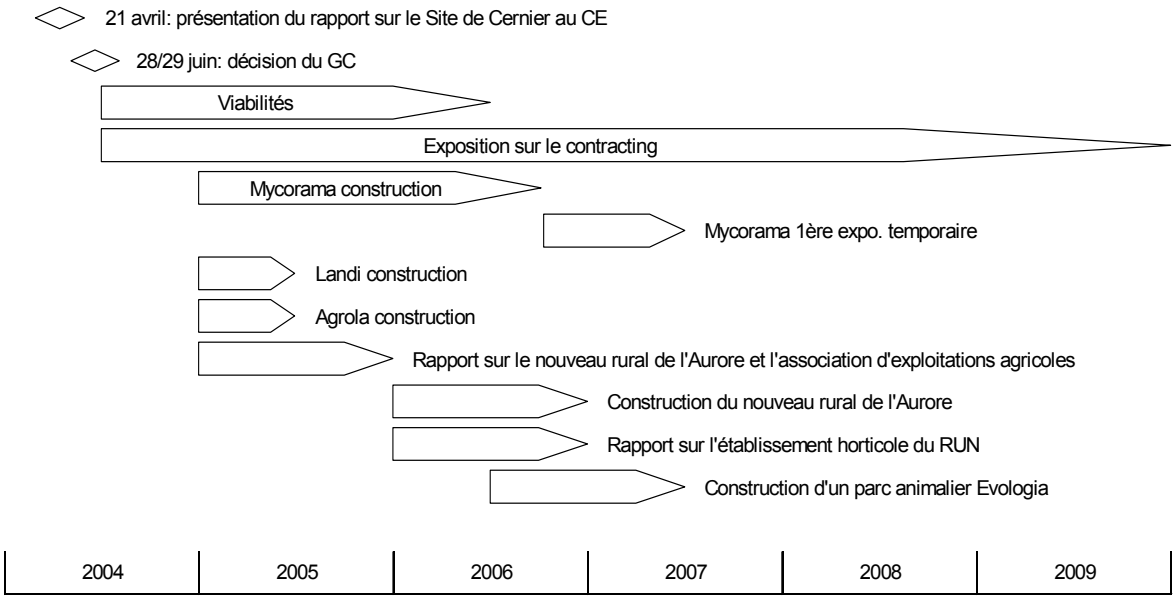
Charges	Produits
Intérêts s/emprunt au taux de 3% 179.100 Subvention Amphiterra 298.500 Amortissement Prêt Amphiterra au taux de 5% 298.500	Intérêts s/prêt Amphiterra 179.100 Excédent supplémentaire de charge 597.000
776.100	776.100

La réhabilitation des viabilités du Site, devenues celles d'Amphiterra, entraîne une augmentation annuelle des charges de l'Etat de 597.000 francs. Toutefois il faut tenir compte que si l'Etat restait propriétaire du Site, les travaux de réhabilitation des viabilités seraient également nécessaires. La charge dans ce cas pour l'Etat serait de 477.600 francs, elle se répartirait entre les intérêts sur l'emprunt de 5.970.000 francs au taux de 3% (selon hypothèse) soit 179.100 francs et l' amortissement du crédit d'investissement à 5% soit 298.500 francs.

En tenant compte de cet élément la charge supplémentaire pour l'Etat s'élève à (597.000 francs - 477.600 francs) 119.400 francs.

En outre, si l'Etat reste propriétaire du patrimoine du Site, il sera appelé à investir plusieurs millions de francs, en particulier pour l'assainissement énergétique exigé par la législation cantonale (v. ch. 836).

Plan directeur des projets de développements



Dates importantes

5 mai 2004 ..... Adoption du rapport sur le Site par le Conseil d'Etat

29/30 juin 2004 ..... Décision du Grand Conseil sur le Site

automne 2004..... Création d'AmphiTerra SA

1er janvier 2005 ..... Entrée en vigueur d'AmphiTerra SA

printemps 2005..... Ouverture des chantiers Agrola, Landi, Mycorama et Viabilités

mars/avril 2006 ..... Début de la construction du nouveau rural de l'Aurore

juillet 2006 ..... Début de la construction du parc animalier Evologia

fin 2006..... Inauguration du Mycorama

Glossaire

AmphiTerra	AmphiTerra SA, nouvelle raison sociale du Site de Cernier à partir de sa transformation en société anonyme, prévue en 2003
CAD bois-gaz	Chauffage à distance faisant appel au bois et au gaz comme sources énergétiques
CPLN	Centre professionnel du Littoral neuchâtelois
ECA	Ecole cantonale d'agriculture. Remplacée en 1995 par l'Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature
ECMTN	Ecole cantonale des métiers de la terre et de la nature. Division du CPLN
EEF.ENSA	Groupe constitué des Entreprises électriques fribourgeoises et de l'Electricité neuchâteloise
Evologia	Parc suisse de la domestication. Projet de développement du Site de Cernier
LIM	Loi fédérale du 21 mars 1997 sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne (RS 901.1)
Mycorama	Centre de mycologie. Projet de développement du Site de Cernier
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RUN	Réseau urbain neuchâtelois représentant avec ses 120.000 habitants la 3e agglomération romande
SAU	Surfaces agricoles utiles
Site	Site de Cernier. Service de l'Etat qu'il est prévu de transformer en société anonyme sous la raison sociale d'AmphiTerra SA
TN	Transports publics du Littoral neuchâtelois, relient Le Val-de-Ruz à Neuchâtel par La Côtière et bientôt via le Site de Cernier
TRN	Transports régionaux neuchâtelois, assurent notamment la liaison entre Villiers et Les Hauts-Geneveys, bientôt via le Site
UFAI	Unité de formation d'invalides. Celle de Cernier est gérée par le Centre pédagogique de Malvilliers
UGB	Unités de gros bétail
URSP	Unité de réinsertion sociale et professionnelle. Celle de Cernier est gérée par le Site

Annexe 6.1

PHILIPPE VASSEROT ARCHITECTE FSAI CSEA GAN
Chemin de Trois-Portes 25a 2000 Neuchâtel tél : 032/730.41.30 Fax: 032/730.32.60 mail : philippe@vasserot.ch

SITE DE CERNIER

Site des Montagnes de Cernier
Communes de Cernier et de Fontaines

Site de Cernier
Route de l'Aurore no 6
Communes de Cernier et de Chézard-Saint-Martin

Propriétaire :
Etat de Neuchâtel

EXPERTISE DES SITES

Neuchâtel le 19 juillet 2003

1. DONNEES DE BASE

			Indications / remarques		
Propriétaire, adresse		Etat de Neuchâtel			
Immeubles, adresse		Site des Montagnes de Cernier	Communes de Cernier et de Fontaines		
		Site de Cernier Route de l'Aurore no 6	Communes de Cernier et de Chézard-Saint-Martin		
Immeubles		***Site des Montagnes de Cernier***	*Etat général*	*Pol. Ecai no*	*Art. cad. no*
	1	Ecurie et grange (maison du haut)	Mauvais	15230	1429
	2	Garage	Mauvais	15170	1429
	3	Rural habité, gîte (maison du bas)	Moyen	15237	1431
	4	Poulailler	Mauvais	15102	1431
	5	Grande loge	Moyen à suffisant	15075	1843
	6	Petite loge	Moyen à suffisant	31252	1625
		Site de Cernier			
	7	Habitation, bureaux	Moyen à bon	10945	1622
	8	Poulailler	Mauvais	15291	1622
	9	Rucher	Moyen à mauvais	15083	1622
	10	Habitation, école	Moyen à bon	11039	1622
	11	Garages individuels	Mauvais	15148	1622
	12	Habitation, bureaux	Moyen à mauvais	15363	1959
	13	Porcherie	Moyen à bon	15309	1959
	14	Garages, remises	Moyen à mauvais	15294	1959
	15	Bâtiment atelier, bureaux	Moyen	15147	1959
	16	Ecurie, grange, salle de spect.	Moyen à suffisant	15173	1959
	17	Entrepôt, remise	Moyen	15141	1959
	18	Habitation + exploitation agricole	Moyen à mauvais	15146	1959
	19	Serres	Moyen à bon	15323	1959
	20	Remise, garage	Moyen à suffisant	15297	1959
	21	Hangar des serres	Moyen à bon	51235	1959
	22	Fromagerie	Moyen à suffisant	15295	1959
	23	Centrale de chauffe biogaz	Bon	15322	1959
	24	Pressoir à fruits	Moyen à suffisant	41921	1959
	25	Fosse à purin	Bon	51234	1959
	26	Bâtiment + réception, bureaux	Bon	15296	1959
	27	Remise	Moyen à suffisant	15079	2191
Descriptif immeubles		D'entente avec le mandant, cette rubrique est volontairement supprimée, l'objet étant bien connu du propriétaire.			
Registre foncier		Voir extraits du RF et tableau récapitulatif	Certains immeubles et couverts ne sont pas cadastrés		
Estimation cadastrale		Voir extraits du RF et tableau récapitulatif	CHF	10'638'200	
Assurance incendie ECAI		Voir extraits de l'ECAI et tableau récapitulatif	CHF Couverts : non assurés	24'452'084	
Mandant		Etat de Neuchâtel			
Vision locale		25.06. - 04.07. - 07.07. - 08.07. - 09.07. 2003			

2. VALEUR INTRINSEQUE

Site des Montagnes de Cernier

2.1 Valeur intrinsèque

	Bien-fonds		m2/ m3 bloc	CHF	part (%)	CHF	CHF TOTAUX
1	**Terrain**						
Art. No							
1427	Prés-champs	m2	445	0.35		156	
1428	Prés-champs	m2	2411	0.35		844	
1429	Surface immeuble (écurie, grange)	m2	192	50.00		9'600	
	Places-jardin	m2	120	50.00		6'000	
	Prés-champs	m2	114968	0.35		40'239	
1431	Surface immeuble (rural habité, gîte)	m2	259	50.00		12'950	
	Places-jardin	m2	274	50.00		13'700	
	Prés-champs	m2	60381	0.35		21'133	
	Pâturages boisés	m2	3360	0.20		672	
1843	Immeuble (grande loge)	m2	111	50.00		5'550	
	Pâturages	m2	66755	0.35		23'364	
1844	Pâturages	m2	9602	0.35		3'361	
1625	Surface immeuble (petite loge)	m2	58	50.00		2'900	
	Pâturages boisés	m2	46077	0.35		16'127	
1626	Pâturages boisés	m2	7718	0.35		2'701	
	Total	m2	312731		16.8%	159'297	**159'297**
2	**Bâtiments Montagnes de Cernier**						
nos 1	Ecurie et grange (maison du haut)	m3	1362	200		272'400	
	- dépréciation vétusté	80%				- 217'920	
						54'480	54'480
2	Garage	m3	33	150		4'950	
	- dépréciation vétusté	80%				- 3'960	
						990	990
3	Rural habité, gîte (maison du bas)	m3	2271	400		908'400	
	- dépréciation vétusté	40%				- 363'360	
						545'040	545'040
4	Poulailler	m3	42	150		6'300	
	- dépréciation vétusté	80%				- 5'040	
						1'260	1'260
5	Grande loge	m3	410	275		112'750	
	- dépréciation vétusté	50%				- 56'375	
						56'375	56'375
6	Petite loge	m3	292	250		73'000	
	- dépréciation vétusté	50%				- 36'500	
						36'500	36'500
	Total bâtiments, valeur à neuf	m3	3708			1'377'800	
	Total dépréciation vétusté					- 683'155	
	Total bâtiments, valeur actuelle				73.2%	694'645	**694'645**
3	**Equipements extérieurs, divers**						
	- accès, places, murs, clôtures	Bloc	1	50'000		50'000	
	Total				5.3%	50'000	**50'000**
4	**Frais secondaires**	6.0%			4.7%		**44'679**
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE				100%	**CHF**	**948'621**

3. VALEUR DE RENDEMENT

Site des Montagnes de Cernier

3.1 Taux de capitalisation

	%
a. Taux de base	3.75
b. Supplément pour :	
- Coûts d'exploitation, assurances, taxes, impôts	0.50
- Coûts d'entretien, rénovation	1.50
- Provisions, selon qualité de l'objet	1.50
- Risque locatif, selon marché immobilier	0.50
- Facteur régional, selon situation	0.75
- Frais de gestion	0.25
- Supplément pour bâtiments de plus de 20 ans	0.50
Total taux de capitalisation	**9.25**

3.2 Valeur locative annuelle

26'420	Montant admis pour le calcul du rendement.

3.3 Valeur de rendement

	a. Valeur de rendement	Calcul du prix au m2 annuel			Montant des loyers			part
	Bâtiments	m2	CHF/m2 annuel	CHF/unité mensuelle	Nbre	CHF/unité mensuelle	CHF/total / arrondi annuel	%
1	Ecurie et grange (maison du haut)	--	--	--	1	200	2'400	
2	Garage	--	--	--	1	20	240	
3	Rural habité, gîte (maison du bas)	--	--	--	1	1'000	12'000	
4	Poulailler	--	--	--	1	10	120	
5	Grande loge	--	--	--	1	150	1'800	
6	Petite loge	--	--	--	1	90	1'080	
	Totaux						17640	
	Valeur de rendement	Taux de capitalisation			9.25 %		**190'703**	66.8%

b. Valeur de rendement	Loyer net par surface approximative			Montant des loyers			
Terrains	m2	CHF/m2 annuel	CHF/unité annuelle	Nbre	CHF/unité mensuelle	CHF/total / arrondi annuel	
Art. 1428, Prés-champs	2'411	0.03	72.33			72	
Art. 1427, Prés-champs	445	0.03	13.35			13	
Art. 1429, Places jardins	120	0.00	0.00			0	
Art. 1429, Prés-champs	114'968	0.03	3'449.04			3'449	
Art. 1431, Places jardins	274	0.00	0.00			0	
Art. 1431, Prés-champs	60'381	0.03	1'811.43			1'811	
Art. 1431, Pâturages boisés	3'360	0.02	67.20			67	
Art. 1843, Pâturages	66'755	0.03	2'002.65			2'003	
Art. 1844, Pâturages	9'602	0.03	288.06			288	
Art. 1625, Pâturages boisés	46'077	0.02	921.54			922	
Art. 1626, Pâturages boisés	7'718	0.02	154.36			154	
Totaux						8'780	
Valeur de rendement	Taux de capitalisation			9.25 %		**94'918**	33.2%

Récapitulation				
Surface approximative utile		m2	--	
Valeur locative annuelle admise pour la calcul du rendement		CHF	26'420	
Revenu locatif actuel		CHF	--	
Taux de capitalisation		%	9.25%	
Valeur de rendement	a) Bâtiments	CHF	190'703	
Valeur de rendement	b) Terrains	CHF	94'918	
TOTAL VALEUR DE RENDEMENT		**CHF**	**285'621**	100%

4. VALEUR VENALE *Site des Montagnes de Cernier*

4.1 Calcul de la valeur vénale

Valeur intrinsèque				CHF	**948'621**
Valeur de rendement				CHF	**285'621**
Calcul de la valeur vénale :	**Pondération**	**:**	**Valeur intrinsèque**	**1**	
			Valeur de rendement	**2**	**CHF** **506'621**
Déductions :					
Droit d'usufruit				CHF	0
Droit d'habitation				CHF	0
Autre				CHF	0
Total déductions				**CHF**	**0**
Valeur vénale totale toutes déductions faites				**CHF**	**506'621**

TOTAL VALEUR VENALE	arrondie à	**CHF**	**510'000**
Rendement			5.18%

5. VALEUR INTRINSEQUE *Site de Cernier Route de l'Aurore 6*

5.1 Valeur intrinsèque

	Bien-fonds		m2/ m3 bloc	CHF	part (%)	CHF	CHF TOTAUX
1	**Terrains selon registre foncier**						
Art. Nos							
1482	Surface immeuble (* transformateur)	m2	9	0.50		5	(* tranf. démoli)
	Places-jardin (prés-champs)	m2	14	0.50		7	
1608	Prés-champs	m2	15639	0.50		7'820	
1622	Surfaces immeubles	m2	1665	90.00		149'850	
	Places-jardin	m2	13929	90.00		1'253'610	
	Prés-champs	m2	101054	0.50		50'527	
	Vergers	m2	1580	0.50		790	
1638	Prés-champs	m2	18472	0.50		9'236	
1959	Surfaces immeubles	m2	6523	90.00		587'070	
	Places-jardin	m2	24869	90.00		2'238'210	
	Prés-champs	m2	17261	0.50		8'631	
2626	Prés-champs	m2	377000	0.50		188'500	
2191	Prés-champs	m2	21502	0.50		10'751	
2324	Prés-champs	m2	2862	0.50		1'431	
	Total	m2	602379		23.0%	4'506'437	**4'506'437**
2	**Bâtiments Site de Cernier**						
nos 7	Habitation, bureaux	m3	1707	600		1'024'200	
	- dépréciation vétusté	30%				- 307'260	
						716'940	716'940
8	Poulailler	m3	630	175		110'250	
	- dépréciation vétusté	80%				- 88'200	
						22'050	22'050
9	Rucher	m3	180	225		40'500	
	- dépréciation vétusté	60%				- 24'300	
						16'200	16'200
10	Habitation, école	m3	16540	625		10'337'500	
	- dépréciation vétusté	35%				- 3'618'125	
						6'719'375	6'719'375
11	Garages individuels	m3	680	175		119'000	
	- dépréciation vétusté	75%				- 89'250	
						29'750	29'750
12	Habitation, bureaux	m3	2490	425		1'058'250	
	- dépréciation vétusté	60%				- 634'950	
						423'300	423'300
13	Porcherie	m3	1391	300		417'300	
	- dépréciation vétusté	30%				- 125'190	
						292'110	292'110
14	Garages, remises	m3	2675	200		535'000	
	- dépréciation vétusté	60%				- 321'000	
						214'000	214'000
15	Bâtiment atelier, bureaux	m3	3860	325		1'254'500	
	- dépréciation vétusté	45%				- 564'525	
						689'975	689'975
						Total à reporter	*9'123'700*

5. VALEUR INTRINSEQUE *Site de Cernier Route de l'Aurore 6*

5.1 Valeur intrinsèque / suite

	Bien-fonds		m2/ m3 bloc	CHF	part (%)	CHF	CHF TOTAUX
2	**Bâtiments / suite**					*Report*	*9'123'700*
16	Ecurie, grange, salle de spect.	m3	16580	175		2'901'500	
	- dépréciation vétusté	50%				- 1'450'750	
						1'450'750	1'450'750
17	Entrepôt, remise	m3	679	200		135'800	
	- dépréciation vétusté	35%				- 47'530	
						88'270	88'270
18	Habitation + exploitation agricole	m3	11870	200		2'374'000	
	- dépréciation vétusté	70%				- 1'661'800	
						712'200	712'200
19	Serres	m3	2250	300		675'000	
	- dépréciation vétusté	20%				- 135'000	
						540'000	540'000
20	Remise, garage	m3	445	225		100'125	
	- dépréciation vétusté	50%				- 50'063	
						50'063	50'063
21	Hangar des serres	m3	839	200		167'800	
	- dépréciation vétusté	20%				- 33'560	
						134'240	134'240
22	Fromagerie	m3	505	250		126'250	
	- dépréciation vétusté	50%				- 63'125	
						63'125	63'125
23	Centrale de chauffe biogaz	m3	190	2'000		380'000	
	- dépréciation vétusté	20%				- 76'000	
						304'000	304'000
24	Pressoir à fruits	m3	1155	250		288'750	
	- dépréciation vétusté	50%				- 144'375	
						144'375	144'375
25	Fosse à purin	m3	1236	100		123'600	
	- dépréciation vétusté	20%				- 24'720	
						98'880	98'880
26	Bâtiment + réception, bureaux	m3	3300	500		1'650'000	
	- dépréciation vétusté	25%				- 412'500	
						1'237'500	1'237'500
27	Remise	m3	475	175		83'125	
	- dépréciation vétusté	50%				- 41'563	
						41'563	41'563
	Total bâtiments, valeur à neuf	m3	15404			23'902'450	
	Total dépréciation vétusté					- 9'913'785	
	Total bâtiments, valeur actuelle				71.4%	13'988'665	**13'988'665**
3	**Equipements extérieurs, divers**						
	Accès, places, couverts, murs clôtures	Bloc	1	250'000	1.3%	250'000	**250'000**
4	**Frais secondaires**	6.0%			4.4%		**854'320**
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE				100%	**CHF**	**19'599'421**

6. VALEUR DE RENDEMENT

Site de Cernier Route de l'Aurore 6

6.1 Taux de capitalisation

	%
a. Taux de base	3.75
b. Supplément pour :	
- Coûts d'exploitation, assurances, taxes, impôts	0.50
- Coûts d'entretien, rénovation	1.50
- Provisions, selon qualité de l'objet	1.50
- Risque locatif, selon marché immobilier	0.50
- Facteur régional, selon situation	0.25
- Frais de gestion	0.25
- Supplément pour bâtiments de plus de 20 ans	0.50
Total taux de capitalisation	**8.75**

6.2 Valeur locative annuelle

649'723	Montant admis pour le calcul du rendement.

6.3 Valeur de rendement

	a. Valeur de rendement	Calcul du prix au m2 annuel			**Montant des loyers**				part
	Bâtiments	m2	CHF/m2 annuel	CHF/unité annuelle	Nbre/bloc	CHF/unité mensuelle	CHF/total	annuel	%
7	Habitation, bureaux	375	125.00	46'875				46'875	
8	Poulailler	200	17.00	3'400				3'400	
9	Rucher	50	15.00	750				750	
10	Habitation, école	3'090	100.00	309'000				309'000	
11	Garages individuels	200	45.00	9'000				9'000	
12	Habitation, bureaux	600	90.00	54'000				54'000	
13	Porcherie	235	35.00	8'225				8'225	
14	Garages, remises	700	15.00	10'500				10'500	
15	Bâtiment atelier, bureaux	580	70.00	40'600				40'600	
16	Ecurie, grange, salle de spect.	--	--	--	1	900		10'800	
17	Entrepôt, remise	158	15.00	2'370				2'370	
18	Habitation + exploitation agricole	--	--	--	1	1'500		18'000	
19	Serres	--	--	--	1	900		10'800	
20	Remise, garage	100	15.00	1'500				1'500	
21	Hangar des serres	--	--	--	1	300		3'600	
22	Fromagerie	70	30.00	2'100				2'100	
23	Centrale de chauffe biogaz	--	--	--	--	--		--	
24	Pressoir à fruits	120	40.00	4'800				4'800	
25	Fosse à purin	--	--	--	--	--		--	
26	Bâtiment + réception, bureaux	540	125.00	67'500				67'500	
27	Remise	--	--	--	1	120		1'440	
	Totaux							605'260	

Valeur de rendement	Taux de capitalisation	8.75 %	**6'917'257**	93.2%

b. Valeur de rendement	Loyer net par surface approximative			**Montant des loyers**			
Terrains	m2	CHF/m2 annuel	CHF/unité annuelle	Nbre	CHF/unité mensuelle	CHF/total	annuel
Art. 1482, Prés-champs (transfo.)	23	0.08	1.84				2
Art. 1608, Prés-champs	15'639	0.08	1'251.12				1'251
Art. 1622, Places jardins	13'929	0.00	0.00				0
Art. 1622, Prés-champs	101'054	0.08	8'084.32				8'084
Art. 1622, Vergers	1'580	0.10	158.00				158
Art. 1638, Prés-champs	18'472	0.08	1'477.76				1'478
Art. 1959, Places jardins	24'869	0.00	0.00				0
Art, 1959, Prés-champs	17'261	0.08	1'380.88				1'381
Art. 2626, Prés-champs	377'000	0.08	30'160.00				30'160
Art. 2191, Prés-champs	21'502	0.08	1'720.16				1'720
Art. 2324, Prés-champs	2'862	0.08	228.96				229
Totaux							44'463

Valeur de rendement	Taux de capitalisation	8.75 %	**508'149**	6.8%

6. VALEUR DE RENDEMENT

Site de Cernier Route de l'Aurore 6

6.1 Valeur de rendement / suite

Récapitulation				
Surface approximative utile		m2	--	
Valeur locative annuelle admise pour la calcul du rendement		CHF	649'723	
Revenu locatif actuel		CHF	--	
Taux de capitalisation		%	8.75%	
Valeur de rendement	a) Bâtiments	CHF	6'917'257	
Valeur de rendement	b) Terrains	CHF	508'149	
TOTAL VALEUR DE RENDEMENT		**CHF**	**7'425'406**	100%

7. VALEUR VENALE

Site de Cernier Route de l'Aurore 6

7.1 Calcul de la valeur vénale

Valeur intrinsèque				CHF	**19'599'421**
Valeur de rendement				CHF	**7'425'406**
Calcul de la valeur vénale :	**Pondération**	**:**	**Valeur intrinsèque**	**1**	
			Valeur de rendement	**2**	**CHF** **11'483'411**
Déductions :					
Droit d'usufruit				CHF	0
Droit d'habitation				CHF	0
Autre				CHF	0
Total déductions				**CHF**	**0**
Valeur vénale totale toutes déductions faites				**CHF**	**11'483'411**

TOTAL VALEUR VENALE	arrondie à	**CHF**	**11'500'000**
Rendement			5.65%

8. RECAPITULATIF DES VALEURS VENALES

8.1	Valeur vénale du Site des Montagnes de Cernier	CHF	510'000
8.2	Valeur vénale du Site de Cernier Route de l'Aurore 6	CHF	11'500'000
	TOTAL VALEUR VENALE	**CHF**	**12'010'000**

Remarque :

Dans l'estimation de la valeur vénale des immeubles, la valeur des installations techniques à l'intérieur des immeubles n'est pas comprise.

DOMAINE AGRICOLE DU SITE DE CERNIER - Tableau récapitulatif

Commune	Art. no	Désignation Registre foncier	Bâtiment m2	Pl.-jardins m2	Prés-champs m2	Pâturages m2	Pât. boisés m2	Vergers m2	Surface totale parcelle	Désignation ECAI	Valeur assurance ECAI	Volume ECAI	Estimation cadastrale	Valeur vénale
SITE MONTAGNES DE CERNIER														
Cernier	1427				445				**445**				0	
Cernier	1428				2411				**2411**				700	
Cernier	1429	Bâtiment	192	120	18907					Ecurie et grange	278'000	1362		
					89604					Garage	5'000	33		
					1863									
					4594				**115280**				55'100	
Cernier	1431	Bâtiment	259	274	60381		3360		**64274**	Rural habité	681'000	2271	122'400	
										Poulailler	10'000	42		
Cernier	1843	Ecurie	111			66755			**66866**	Grande loge	110'000	410	17'800	
Cernier	1844					9602			**9602**				2'400	
Fontaines	1625	Ecurie	58				46077		**46135**	Petite loge	75'000	292	12'100	
Fontaines	1626						7718		**7718**				5'200	
Total Site des Montagnes de Cernier			620	394	178205	76357	57155		**312731**		1'159'000	4410	215'700	**510'000**
SITE DE CERNIER														
Cernier	1482	Transformateur	9	14					**23**				n'existe plus	
Cernier	1608				15639				**15639**				7'800	
Cernier	1622	Habitation, bureaux	156					1580		Bât. agr.+ bureaux	1'030'000	1707		
		Poulailler	226		101054					Rucher, poulailler	107'255	630		
		Rucher	56	13929						Rucher, poulailler	42'750	180		
		Garages	224							Bât. agr.+ dortoirs	10'433'280	16540		
		Habitation, école								Garage ind. couvert	128'725	680		
		Garages	1003						**118228**				5'702'000	
Cernier	1638				18472				**18472**				9'200	
Cernier	1959	Habitation, bureaux	255	24869	5431					Bât. agricole + bureaux	1'615'000	3300		
		Entrepôt	158		11830					Porcherie	440'000	1391		
		Porcherie	263							Remise	584'250	2675		
		Garages, remises	396							Bât. agr.+ atelier	1'308'245	3860		
		Rural	2285							Ecurie, grange, loge	2'204'000	16580		
		Silos	9							Remise	123'500	679		
		Silos	9							Habitation + expl. agr.	2'256'250	11870		
		Caves	164							Serres	665'000	2250		
		Habitation, rural	1878							Remise	152'000	505		
		bureaux, ateliers								Hangar des serres	105'263	839		
		Serre	152							Remise	114'000	445		
		Serre	62							Centrale de chauffe	380'000	190		
		Réduit	15							Laiterie fromagerie	175'750	1155		
		Réduit	42							Fosse à purin	126'316	1236		
		Serre	835						**48653**	Bât. agr.+ bureau	1'235'000	2490	4'505'000	
Cernier	2626				377000				**377000**				188'500	
Chézard-Saint Martin	2191				21502				**21502**	Remise	66'500	475	8'600	
	2324				2862				**2862**				1'400	
Total Site de Cernier			8197	38812	553790			1580	**602379**		23'293'084	69677	10'422'500	**11'500'000**
Totaux			8817	39206	731995	76357	57155	1580	**915110**		24'452'084	74087	10'638'200	**12'010'000**

Annexe 6.12

PHILIPPE VASSEROT ARCHITECTE FSAI CSEA GAN
Chemin de Trois-Portes 25a 2000 Neuchâtel tél : 032/730.41.30 Fax: 032/730.32.60 mail : philippe@vasserot.ch

SITE DE CERNIER

Route de l'Aurore no 6
Communes de Cernier et de Chézard-Saint-Martin

Propriétaire :
Etat de Neuchâtel

AVENANT A L'EXPERTISE DU 19.07.2003

Article cadastral no 1622 de Cernier

SITE DE CERNIER

Avenant à l'expertise du 19 juillet 2003

1. PREAMBULE

La valeur vénale d'un terrain constructible se détermine en fonction de :
a) des possibilités de construire selon la réglementation en vigueur
b) de la valeur de rendement théorique possible.

Dans le cas présent, ces éléments n'étant pas connus de façon définitive, l'estimation ci-après ne peut être qu'estimative.

2. DONNEES

Selon e-mail du 28.07.03 de Monsieur Renaud Tripet, la zone constructible, qui sera détachée de l'article cadastral de Cernier no 1622, sera d'env. 38000 m2

Dans cette zone, il est prévu d'y construire le Mycorama ou des bâtiments d'activités culturelles ainsi que des voies de circulation et des places de stationnement.

L'expertise du 19 juillet 2003 étant basée sur un terrain en majeur partie agricole (état actuel), il est demandé à l'expert de déterminer la plus-value de cette nouvelle surface qui sera affectée en zone de construction.

3. REPARTITION ET AFFECTATION DU TERRAIN

Surface totale approximative :	m2	38000		
a) estimation des places de stationnement et voies d'accès			m2	14000
b) estimation de la surface constructible (38000 m2 - 14000 m2 = 24000 m2 x 25% occ. sol)			m2	6000
c) estimation du terrain d'agrément			m2	18000
	m2	38000	m2	38000

4. PLUS-VALUE POUR TERRAIN CONSTRUCTIBLE

- méthode no 1 - selon prix du terrain au m2 en fonction de l'affectation

a) place de stationnement et voies d'accès	m2 14000	à Fr. 20.--/m2	CHF	280'000
b) bâtiments	m2 6000	à Fr. 90.--/m2	CHF	540'000
c) terrain d'agrément	m2 18000	à Fr. 35.--/m2	CHF	630'000
		Total	CHF	1'450'000
à déduire : - valeur du terrain selon expertise du 19.07.03	m2 38000	à Fr. 0.50/m2	CHF	19'000
		Total plus-value	**CHF**	**1'431'000**

5. PLUS-VALUE POUR TERRAIN CONSTRUCTIBLE

- méthode no 2 - selon prix du terrain au m2 (valeur du marché) moins la viabilisation

Données de base

Surface totale approximative		m2	38000
Prix du m2 (valeur marché)		CHF	90.--/m2
Total valeur terrain équipé		CHF	3'420'000

Calcul de la viabilisation :
Pour ce calcul il est généralement admis que cette valeur représente entre 10 et 15% du coût de construction

Coût de construction :
- estimation du volume constructible :

(38000 m2 - 14000 m2 = 24000 m2 x 1.25% densité)		m3	30000
Coût de construction	m3 30000 à CHF 500.--/m2	CHF	15'000'000
Calcul du coût de la viabilisation	CHF 15'000'000 x 12%	CHF	1'800'000

Calcul de la valeur du terrain

Valeur du terrain	m2 38000 x Fr. 90.--/m2	CHF	3'420'000
à déduire : viabilisation	CHF 15'000'000 x 12%	CHF	1'800'000
	Total	CHF	1'620'000
à déduire :			
valeur du terrain selon expertise du 19.07.03	m2 38000 à CHF 0.50/m2	CHF	19'000
	Total plus-value	**CHF**	**1'601'000**

6. PLUS-VALUE MOYENNE ENTRE LES 2 METHODES

Selon méthode 1	CHF	1'431'000
Selon méthode 2	CHF	1'601'000
Moyenne entre les 2 valeurs	**CHF**	**1'516'000**

7. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, des particularités et des incertitudes sur le plan d'aménagement en cours d'étude, la plus-value de ce futur terrain constructible peut être estimée à **Fr. 1'500'000.--** par rapport à la valeur de l'expertise de base du 19 juillet 2003.

Neuchâtel, le 29.07.2003

Philippe Vasserot Architecte FSAI-CSEA-GAN
Membre du Collège Suisse des Experts- Architectes

Electricité Neuchâteloise SA
Les Vernets / CP
CH - 2035 Corcelles
Tél 032 732 41 11
Fax 032 732 42 22
e-mail: info@ensa.ch
TVA N° 160.833

0800 550 900 www.ensa.ch

Lettre d'intention
Site de Cernier
A l'att. de M. Tripet
Route de l'Aurore 6
Case postale 61
2053 Cernier

Corcelles, le 25 novembre 2003
Direction Commerce Energie - M. Ponti/VB

Site de Cernier - contracting

Monsieur,

Pour répondre à votre demande et suite à nos études concernant la réhabilitation des viabilités du site de Cernier, nous sommes à même, par la présente, de vous confirmer nos positions, soit :

1. ENSA, d'une part et EEF d'autre part, confirment leur intérêt pour la réalisation en contracting des installations de distribution de chaleur du site de Cernier, ainsi que du réseau d'éclairage public interne au site.

2. Concernant le contracting pour l'installation de biogaz, nous réservons pour l'instant notre décision, la rentabilité, dans l'état actuel des choses, n'étant pas établie.

3. Pour la distribution électrique du site, deux options sont à choix :

   - Extension du réseau ENSA jusqu'aux coffrets d'introduction de chaque immeuble; l'entretien dudit réseau incombant par la suite à ENSA.

   - Renouvellement complet du réseau privé appartenant au site (compteur centralisé près du point de fourniture ENSA), l'entretien étant à la charge et sous la responsabilité du site.

4. Concernant l'informatique, EEF Connect SA est disposé à étudier pour le site, l'implantation de raccordement PLC (Power Line Communication), selon vos besoins.

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à ce qui précède et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Electricité Neuchâteloise SA

Philippe Michaud
Responsable Ventes

Bernard Chassot
Directeur Commercial

TABLE DES MATIERES

Pages

RESUME 1

1. INTRODUCTION 3

1.1. Situation initiale – 1994 3
1.2. Premières mesures d'assainissement – 1995 4
1.3. Résultat des mesures d'assainissement – 2003 5
1.4. Poursuite du développement 5

2. OBJECTIFS STRATEGIQUES 7

2.1. Choix de principe 7

2.2. Révision de la contribution de l'Etat et équilibre financier 8

2.2.1. Réduction de la contribution annuelle de l'Etat 9
2.2.2. Equilibre du compte de fonctionnement 9

2.3. Pôle dedéveloppement 12

2.3.1. Pôle de développement cantonal du secteur primaire 12
2.3.2. Pôle du développement économique du Val-de-Ruz 12
2.3.3. Promoteur d'un regroupement d'exploitations agricoles 13

2.4. Centre de compétences et de tourisme 14

2.4.1. Activités installées sur le Site de Cernier 15
2.4.2. Un ensemble d'activités répondant au décret de 1995 17
2.4.3. Evologia 18
2.4.4. Mycorama 18
2.4.5. Attrait touristique et culturel pour la promotion économique 19
2.4.6. Le Site en tant que partenaire du Réseau urbain neuchâtelois 19

3. MESURES A PRENDRE 20

3.1. Rapport de service entre l'Etat et le Site de Cernier 20

3.2. Transformation en société anonyme 20

3.2.1. Mission et tâches du Site de Cernier 21
3.2.2. Relations entre l'administration du Site et les utilisateurs 21
3.2.3. Choisir entre la société anonyme et la fondation 22
3.2.4. Avantages de la société anonyme par rapport à la fondation 22
3.2.5. Surveillance par l'Etat 23
3.2.6. Caractéristiques de la société anonyme à créer 23
3.2.7. Transfert du patrimoine du Site de Cernier et soutien de l'Etat 24
3.2.8. Incidences financières pour l'Etat 27

3.3. Réhabilitation des viabilités 29

3.3.1. Etat des lieux non conforme à la législation et inapproprié 29
3.3.2. Pré-étude 30

3.3.3. Système de chauffage 30
3.3.4. Réseaux de distribution et d'évacuation 32
3.3.5. Cheminements 33
3.3.6. Investissement 34

4. CONCLUSION 36

Décret
portant octroi
– d'un crédit d'un crédit de 8.000.000 de francs pour consentir un prêt à la société anonyme lui permettant d'acquérir le patrimoine du Site de Cernier
– d'un crédit d'un crédit de 5.970.000 francs pour consentir un prêt à la société anonyme lui permettant de réhabiliter les viabilités du Site de Cernier 38

ANNEXES
Annexe 1: Comptes de fonctionnement de 1994 à 2003 40
Annexe 2: Organigramme prospectif du Site de Cernier 41
Annexe 3: Analyse des incidences financières pour l'Etat 42
Annexe 4: Plan directeur des projets de développement 46
Annexe 5: Glossaire 47
Annexe 6: Expertise immobilière du domaine du Site de Cernier 48
Annexe 7: Lettre d'engagement d'ENSA 63