

Delémont, le 30 juin 2020

## **MESSAGE DU GOUVERNEMENT AU PARLEMENT RELATIF À LA CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS SUR LE DOMAINE AGRICOLE DE COURTEMELON EN FAVEUR DU FERMIER**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Députés,

Le Gouvernement vous soumet un projet de constitution de droits de superficie distincts et permanents pour les bâtiments agricoles du domaine de Courtemelon en faveur du fermier.

Il vous invite à l'accepter et le motive comme suit.

- I. Contexte**
- II. Exposé du projet**
- III. Effets du projet**
- IV. Conclusion, décisions**

### **I. Contexte**

#### **a. Objet du droit de superficie**

L'exploitation agricole du domaine de Courtemelon appartient à l'État et comprend les parcelles et bâtiments suivants situés sur le ban de Courtételle :

<b>Feuillet n°</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Bât n°</b>	<b>Désignation</b>
599	Le Bois Noir		Forêt
1483	Mont-Dessus	3	Habitation, remises
		3A	Loge à bétail
		3B	Remise
			Terrain agricole
			Forêt
2244	Courtemelon	7	Habitation, garages
		8	Hangars
		9	Séchage de céréales, entrepôt
		11	Écurie
		12	Porcherie
		13	Porcherie

		19	Ruraux, stabulation bovins, hangar, remise
		21	Remise
			Terrain agricole
			Forêt
5084	Courtemelon		Terrain agricole
3155	Essert-Plaitat		Terrain agricole

Le projet vise à établir des droits de superficie sur les bâtiments 3, 3A et 3B de la parcelle 1483 ainsi que sur les bâtiments 7, 8, 9, 11, 12, 13, 19 et 21 de la parcelle 2244. Outre les bâtiments, ces droits de superficie d'une surface totale d'env. 16'545 m<sup>2</sup> comprennent une assise de terrain à proximité immédiate des infrastructures concernées. En annexe 1, deux plans présentent l'emprise prévisionnelle des droits de superficie sur ces deux parcelles.

### **b. Historique**

Le domaine de Courtemelon est acheté par le canton de Berne en 1927 pour accueillir l'école d'agriculture et ménagère rurale du Jura, fondée à Porrentruy en 1897 et située à sa création au château de Porrentruy. L'ensemble du domaine agricole et l'école d'agriculture sont devenus propriétés du canton du Jura lors du transfert de propriété survenu suite à l'entrée en souveraineté de la République et Canton du Jura. En 1989, l'école devient l'Institut agricole du Jura et assure la formation de base des agriculteurs et des agricultrices ainsi que des cadres de l'agriculture.

En 2001, le canton a renoncé à exploiter lui-même le domaine agricole de Courtemelon et a loué la ferme au fermier qui était jusqu'alors employé cantonal, en associant un mandat de prestations avec l'institut agricole.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2004, l'Institut agricole du Jura s'associe avec le Centre de formation et de vulgarisation agricole du Jura bernois (CFVA) et les deux Associations des groupes d'études rurales du Jura et du Jura bernois et les associations faitières de défenses professionnelles pour former la Fondation rurale interjurassienne (FRI).

## **II. Exposé du projet**

### **a. Octroi de droits de superficie**

Afin de garantir une gestion efficace et durable par l'exploitant agricole de son domaine, le Gouvernement propose d'octroyer des droits de superficie pour les secteurs comprenant les bâtiments liés à l'exploitation agricole (parcelles 1483 et 2244 du ban de Courtételle). Le solde des surfaces, soit env. 75 ha, toutes en zone agricole, restent en pleine propriété de l'Etat et, cas échéant, feront l'objet d'un bail à ferme de longue durée établi au nom de l'exploitant (fermier). Ce dernier, alors titulaire du droit de superficie distinct et permanent, aura de fait l'autonomie nécessaire dans la gestion de son exploitation qui lui permettra de s'adapter au mieux aux contraintes du marché agricole et de relever les défis actuels et futurs.

### **b. Prix de la transaction**

L'octroi des droits de superficie au fermier se fait moyennant le versement à l'État d'une somme correspondant à la valeur de rendement des bâtiments de l'exploitation agricole. Cette valeur a été calculée par la Fondation Rurale Interjurassienne (FRI) et a fait l'objet d'un rapport d'expertise de la part de la commission cantonale d'estimation foncière en date du 20 février 2020.

**La valeur de rendement des bâtiments du domaine est d'environ 700'000.- francs et correspond à la somme qui devra être versée à l'État par le bénéficiaire.**

Outre la valeur de rendement, l'État peut percevoir une rente de superficie correspondant aux terrains inclus dans les droits de superficie (surfaces des bâtiments déduites).

**La valeur de la rente de superficie est de 311.- francs par hectare et par an.**

### **c. Choix du fermier**

Le Gouvernement propose au Parlement de poursuivre les rapports avec l'exploitant actuel et ses enfants et de leur octroyer le bénéfice des droits de superficie pour les principales raisons suivantes :

- Légalement, les droits de superficie ne peuvent être octroyés à une valeur supérieure à la valeur de rendement mentionnée ci-dessus. Une mise en concurrence serait donc sans effet sur la valeur que l'État pourrait percevoir.
- Cela conforte le lien que le Canton a établi avec la famille qui exploite le domaine avec satisfaction depuis 2001, après avoir travaillé sur le domaine en tant qu'employé de l'État entre 1985 et 2001. De plus, deux des enfants bénéficiant des formations et compétences requises sont d'ores et déjà impliqués dans la gestion du domaine et souhaitent assurer la reprise du domaine après le prochain départ en retraite du père de famille.
- Le fermier et sa famille travaillent sur divers projets de développement et de diversification dans leur domaine (centrale Biogaz, ...).

- Lors de la vente des droits de superficie, le fermier actuel bénéficie automatiquement d'un droit de préemption du fait qu'il exploite le domaine depuis plusieurs années.

Toutefois, afin de préserver les intérêts de l'État et dans le cas où les démarches relatives à l'octroi des droits de superficie au fermier actuel venaient à ne pas aboutir, de nouvelles tractations seraient alors engagées pour trouver un autre partenaire au terme du contrat de bail actuel (31 mars 2023).

Dans tous les cas, la vente des droits de superficie à la valeur de rendement mentionnée précédemment impose de rembourser à l'exploitant actuel les investissements sur les bâtiments qu'il a réalisés avec l'accord de l'État en 2016, 2017 et 2018. Compte tenu des amortissements, cela représente une somme de 151'250.- frs, valeur au 1<sup>er</sup> avril 2020.

### **III. Effets du projet**

#### **a. Effets pour les parties**

Le calendrier prévoit que l'octroi des droits de superficie prenne effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 2020 et ce pour une durée de 35 ans. Les frais d'acquisition et de notaire sont à la charge du fermier.

Ces droits de superficie ne vont pas modifier fondamentalement les relations entre le fermier et la FRI dans le cadre de sa mission de service public d'enseignement et de recherche. Ces relations sont régies par une convention de prestations séparée. Cas échéant, cette dernière sera adaptée à la nouvelle situation. En outre, la convention de droit de superficie mentionnera explicitement le partenariat avec la FRI qui sera à conserver.

L'octroi des droits de superficie donnera plus de cohérence dans l'exploitation du domaine agricole par le fermier. Ainsi, ce dernier deviendra propriétaire des bâtiments qu'il exploite de manière indépendante. Cela lui procurera une plus grande liberté dans l'aménagement et l'adaptation de son outil de travail et dans les investissements à réaliser, pouvant notamment solliciter des banques en vue d'obtenir un financement.

La cession de droits de superficie sur les bâtiments permet à l'État de se désengager totalement des contraintes financières importantes, soit l'entretien, les investissements et le temps de travail du personnel cantonal y relatif.

À l'issue des droits de superficie, si ceux-ci ne font pas l'objet d'un nouveau contrat, les bâtiments redeviendront propriété du canton moyennant le paiement au fermier de la valeur de rendement du domaine calculée en 2055.

## **b. Effets financiers**

Si ces droits de superficie sont acceptés, le montant de 700'000 sera attribué au titre de produit de la vente des bâtiments et terrains. Le remboursement au fermier actuel des investissements consentis au titre des avenants 3 et 4 est de 151'250.- frs au 1<sup>er</sup> avril 2020. D'où une valeur nette de vente de 548'750.- frs. Comme la valeur comptable actualisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est d'environ 694'000.- francs, une moins-value comptable d'environ 145'000.- francs est attendue suite à cette transaction. Ces montants sont intégrés dans le cadre du budget 2020 sous les rubriques de la Trésorerie générale prévues à cet effet, soit une recette d'investissement d'environ 694'000.- francs sur le compte « 600.6040.00\_transfert d'immeuble au patrimoine financier » et une perte d'environ 145'000.- francs sur le compte « 600.3411.00\_pertes réalisées sur des immobilisations corporelles ». Il faudra également compter sur la perte des recettes liées au fermage actuel, d'un montant annuel d'environ 60'000.- francs.

Toutefois, le bénéfice financier pour l'État est réel. En effet, l'État consacre actuellement en moyenne 120'000.- francs par an pour l'entretien et les travaux d'investissement sur les bâtiments sur la base des comptes des 10 dernières années. Malgré la perception du fermage mentionné précédemment, cette somme n'est de loin pas couverte et entraîne un déficit chronique. De fait, l'État n'aura plus à assumer ces charges déficitaires annuelles.

De plus, outre la rente des droits de superficie mentionnée au point II.b., l'État reste propriétaire des terres du domaine agricole qui seront louées au fermier, procurant là encore une recette annuelle nette de location d'environ 15'000.- frs par an, sans aucune charge d'investissement ou d'entretien.

## **IV. Arrêté du Parlement**

Le projet d'arrêté soumis au Parlement prévoit la constitution de droits de superficie distincts et permanents en faveur du fermier du domaine agricole de Courtemelon sur les immeubles feuillet nos 2244 et 1483 du ban de Courtételle, pour une durée de 35 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020. Ces droits sont consentis moyennant le versement d'un montant de 700'000 francs correspondant à la valeur de rendement des bâtiments avec déduction des investissements consentis par le fermier en 2016, 2017 et 2018 pour une somme de 151'250.- frs. En outre, l'État percevra une rente annuelle de superficie de 311 francs par hectare pour les terrains entourant les bâtiments agricoles.

Le Gouvernement est chargé de régler les modalités de la constitution du droit de superficie ainsi que de procéder à la signature des actes notariés y relatifs. Il convient de préciser que l'octroi des droits de superficie devra encore être autorisé par la Commission foncière rurale (CFR) une fois les actes notariés signés.

Conformément à l'article 84, lettre h, de la Constitution (RSJU 101), cette transaction immobilière nécessite l'accord du Parlement.

## VI. Conclusion, décisions

Au vu de ce qui précède, le Gouvernement vous invite à accepter le projet d'arrêté qui vous est soumis.

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

  
Martial Courtet  
Président



  
Gladys Winkler Docourt  
Chancelière d'État

# Annexe 1 : Emprise prévisionnelle des droits de superficie sur les parcelles 1483 et 2244 du ban de Courtételle



Flt n° 1483 de Courtételle : surface du DSDP

Echelle 1:1'000

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 20.12.2016 11:09:45

Page 1/1



Flt n°2244 Courtételle ; surface du DSDP

Echelle 1:1'000

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 22.11.2019 14:01:30

Page 1/1

**ARRÊTÉ PORTANT ACCEPTATION DE LA CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE  
DISTINCTS ET PERMANENTS SUR LE DOMAINE AGRICOLE DE COURTEMELON EN  
FAVEUR DU FERMIER**

du

*Le Parlement de la République et Canton du Jura,*

vu l'article 84, lettre h, de la Constitution cantonale<sup>1</sup>,

*arrête :*

Article premier La constitution de droits de superficie distincts et permanents en faveur du fermier du domaine agricole de Courtemelon sur les immeubles feuilletés nos 2244 et 1483 du ban de Courtételle, pour une durée de 35 ans, est acceptée.

Art. 2 Ces droits de superficie distincts et permanents sont concédés moyennant le versement d'un montant unique correspondant à la valeur de rendement des bâtiments agricoles, soit environ 700'000 francs au 1<sup>er</sup> avril 2020, ainsi que d'une rente annuelle de superficie de 311 francs par hectare pour les terrains entourant les bâtiments agricoles.

Art. 3 Le Gouvernement est chargé de régler les modalités de la constitution des droits de superficie ainsi que de procéder à la signature des actes notariés y relatifs.

Art. 4 Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement.

Le président :

Eric Dobler

Le secrétaire :

Jean-Baptiste Maître

---

<sup>1</sup> RSJU 101