

## Société de Développement du Landeron

<i>Séance:</i>	Assemblée générale de la Société de développement du Landeron
<i>Date:</i>	Mardi 29 juin 2021, 18h30
<i>Lieu:</i>	Aula du C2T, 2525 Le Landeron

*Présences :* O.Perrot, D.Wälti, Y.Frochaux, Y.Jakob, M.Muttner, L.Loeffel

*Membres présents:* 26 personnes

*Membres excusés:* R.Perret-Gentil, Ch.Perso, G.Mallet, J.Maerkert

*Scrutateur:* -

Le Président souhaite la bienvenue et remercie les personnes présentes.

Pour la 2ème année consécutive, notre assemblée générale se déroule au C2T pour répondre aux mesures covid mais également plus tôt que d'habitude en raison du point 10 de l'ordre du jour.

### 1 Procès-verbal de l'assemblée du 23 septembre 2019

Le PV est accepté tel quel à l'unanimité sans opposition, remerciement au secrétaire.

### 2 Rapport du Président

Olivier Perrot rappelle en préambule les activités principales de la SDL, hormis la gérance du Camping des Pêches, soit le soutien financier et logistique de l'Ecole de musique, de la course des aînées, des diverses fondations telles que la piscine et l'Hôtel de Ville, des décorations florales de notre commune ainsi que le soutien aux sociétés locales lors de manifestations.

Le Président résume les principaux travaux réalisés déjà évoqués à l'AG en 2020.

En remplacement de la course des aînés annulée pour les raisons sanitaires, la SDL en collaboration avec le Lyon's Club et la commune du Landeron ont fait parvenir à toutes les personnes âgées de 70 ans et plus, des bons d'achats valables dans les commerces landeronnais affiliés à l'association des commerçants ACAL.

La fréquentation du camping de passage est exceptionnelle bien que la saison n'ait débutée que le 6 juin au lieu du 1<sup>er</sup> avril. La fréquentation 2020 dépasse les chiffres de 2019 qui étaient un record. L'engouement pour le camping est en constante augmentation depuis 3-4 ans où entre 2017 et 2020 l'augmentation s'approche des 50% du CA pour le camping de passage.

### 3 Comptes 2020

Le Caissier, M. Wälti, présente les comptes

	Ecole de musique	Camping	Général
Revenus	117'968.-	1'352'594.-	866'036.-
Dépenses	212'910.-	490'060.-	846'305.-
Déficit/Bénéfice	-94'942.-	862'533.-	19'731.-

Au bilan, le capital au 31.12.2020 se monte à CHF 903'724.-

Il précise que les derniers actifs seront amortis au budget 2021.

Quelques questions sont posées :

## **Société de Développement du Landeron**

---

- M.F.Loeffel interroge sur la position de l'Hôtel de Ville au budget où il est mentionné 20'000.- alors que la Fondation n'a reçu que 10'000.- cette année. Olivier Perrot rappelle la convention établie avec la Fondation, après la suppression par Tourisme neuchâtelois de la rétribution d'une partie des taxes de séjours versées par le camping, porte sur un montant de 10'000. Une aide supplémentaire pourrait être attribués jusqu'à 10'000.- pour une exposition particulière par exemple.
- M. Savoie s'interroge sur les 40'000.- restants d'amortissement sur l'immeuble du camping non traités cette année, les seront-ils l'année prochaine ? Daniel Wälti répond qu'ils le seront à 1.- l'année prochaine.

### **4 Rapport de l'organe de contrôle**

Le Président lit le rapport de la fiduciaire Leitenberg & Associés SA.

Les comptes et le rapport sont acceptés par l'assemblée à l'unanimité sans opposition.

### **5 Rapport de la Fondation de la piscine du Landeron**

Le Président du conseil de Fondation de la piscine du Landeron, Yves Frochaux mentionne que la piscine n'a pu ouvrir que le 6 juin avec des règles spéciales Covid.

Pour parer à cette ouverture tardive un rabais de 25% fut octroyé sur les abonnements saisonniers. Toutes les dépenses non indispensables ont été compressés et aucunes actions au niveau de l'entretien ou d'investissements n'ont été entreprises. Ces actions ont permis de n'être que de ~7% inférieur au budget.

Cette année 2021 marque le 50<sup>ème</sup> anniversaire de la piscine inaugurée le 10 avril 1971, diverses animations seront organisées pour marquer l'événement.

Yves Frochaux, au nom du conseil de fondation, remercie chaleureusement la SDL pour son soutien financier, qui permet une diminution de la charge de la commune du Landeron.

### **6 Rapport sur l'école de musique**

Malgré la crise sanitaire M. Schnyder, directeur de l'EML, rapporte que la situation de l'école est stable, l'école a pu fonctionner presque normalement, hormis l'orchestre qui a dû cesser ses activités pour un temps et n'a pu reprendre qu'en petits groupes de musique de chambre. Tout le monde est ravi.

Il applaudit à deux mains le choix de la SDL en créant et en faisant perdurer notre chère école de musique et termine par un grand merci à la SDL pour ses bienfaits et son intelligence de cœur.

### **7 Rapports sur les loisirs des aînés**

#### **Loisirs des Aînés**

Le Président précise qu'il n'y en a pas eu dû à la situation sanitaire.

#### **Cours des Aînés**

Yves Frochaux rapporte que la 64<sup>ème</sup> course des aînés qui devait se dérouler le jeudi 3 septembre 2020 a été annulée pour les raisons sanitaires du moment. Elle a été reportée au même endroit le 2 septembre 2021 et malheureusement elle sera à nouveau reportée au 1 septembre 2022. Il met tous ses espoirs de pouvoir organiser dans de bonnes conditions à cette dernière date.

### **8 Budget 2021**

Le budget distribué lors de l'accueil et de la signature de la liste de présence est commenté par le Caissier.

- Une question de Mme Giroud sur une éventuelle augmentation du prix de l'électricité l'année prochaine. Daniel Wälti répond par la négative.

Le budget est accepté à l'unanimité sans opposition.

### 9 Nomination de l'organe de contrôle

La nomination de la fiduciaire Leitenberg & Associés SA est acceptée à l'unanimité sans opposition

### 10 Proposition d'une éventuelle reprise du camping de la Tène, octroi d'un droit de superficie par la commune de la Tène

Le Président explique le contexte.

La commune de la Tène cherche un repreneur pour le camping de la Tène situé sur un emplacement exceptionnel. Ce dossier n'est pas nouveau pour les autorités, plusieurs dossiers par le passé et pas plus tard que l'année dernière par le TCS, reprise qui n'a pas trouvé grâce devant le législatif.

Les autorités de la Tène ont relancé un appel à de nouveaux investisseurs, appel auquel la SDL a fait part de son intérêt. Divers éclaircissements avec ces autorités permettent au comité de proposer cette reprise du camping de la Tène à l'Assemblée comme un investissement durable pour la SDL, en regard aux amortissements qui viendront à manquer dès l'année prochaine.

Le planning très serré fixé par la commune a contraint de convoquer rapidement cette assemblée générale car si celle-ci accepte ce point, le comité aura peu de temps pour proposer un concept d'exploitation du camping et une offre chiffrée pour le droit de superficie.

Avant de passer la parole à notre Caissier, le Président résume le dossier que chaque membre a reçu à son arrivé

Le Caissier Daniel Wälti commence par revenir sur la société de développement et ses diverses activités, société créée en 1930. Le but étant de montrer que les démarches et financement qui pourraient être entrepris avec le camping de la Tène, sont exactement ceux que le comité de l'époque a entrepris avec le camping de Pêches

Aujourd'hui et avec la lecture des comptes, la société va disposer d'importants moyens financiers, tout sera amorti au 31 décembre 2021. Payer des intérêts négatifs sur les avoirs de 0.75% n'est pas raisonnable.

Cet investissement sur le camping de la Tène ne changera en rien à nos engagements et à nos diverses aides dans notre commune du Landeron, soit pour rappel, école de musique 85'000.-, course annuelle des aînés 15'000.-, loisir des aînés 5'000.-, la Fondation de la Piscine 90'000.-, la fondation de l'Hôtel de ville 20'000.-, les activités culturelles 15'000.-, la décoration florale 50'000.-, le soutien aux sociétés locales 40'000.-.

La reprise du camping de la Tène pourrait être une nouvelle étape et une opportunité pour notre société et apportera d'ici quelques années des ressources supplémentaires, ressources qui seront toujours utilisées dans le cadre des statuts de notre société. Ce projet nous permet d'investir dans un domaine connu et où nous sommes excellents.

Le Caissier commente le rapport financier du dossier. L'idée de la reprise est une exploitation identique à celle de notre camping des Pêches, grande place de passage, qualité des services maintien du nombre d'étoiles, etc. Le point important dans le rapport est le coût estimé des équipements soit 2'400'000.-, ceci pour l'installation de l'électricité, l'eau, les eaux usées et la défense incendie. Ce montant devrait permettre d'équiper toutes les parcelles du camping résidentiel, opération qui a été faite en 1992 au Landeron.

Le financement de l'opération pourrait se faire de la façon suivante, coût estimé des travaux 2'700'000.-, apport fonds propres de la société de développement 700'000.-, solde à financer 2'000'000.-. Charge financière au taux de 2% (marge incluse) 40'000.- d'intérêts, amortissement par analogie 5% (20 ans) 100'000.-, coût annuel de l'opération de l'emprunt 140'000.-.

## **Société de Développement du Landeron**

---

L'offre et plus précisément le montant du droit de superficie que la commune de la Tène s'attend à recevoir ne devrait pas être inférieur au revenu actuel du camping, soit 258'000.-. Critère difficile à remplir pour la SDL mais d'autres où nous sommes bien meilleures devraient le compenser.

Notre proposition de 200'000.- avec notre plan de financement permettra d'avoir des comptes équilibrés. Cette opération sera neutre dans les premières années, il faut s'attendre à des bénéfices qu'après quelques années comme cela fut en son temps pour le camping des Pêches.

Pour terminer l'offre à la commune de la Tène le comité vous propose le montant de 200'000.- comme droit de superficie.

Le Président ouvre la discussion avec l'assemblée.

Jaques Savoie

Q) Quelle est la durée d'exploitation du camping mentionnée dans l'offre et comment la charge de travail supplémentaire sera absorbée par le comité, surtout au niveau des comptes.

R) 40 ans répond le Président mais négociable, nous souhaiterions 50 ans de droit de superficie. Pour la deuxième question c'est une charge financière incluse déjà dans le budget.

James Jeanneret

Q) Est-ce qu'il y a passablement de place de parcs pour les voitures à l'extérieur ?

R) Des places existent à l'intérieur du camping, celles à l'extérieur ne font pas partie du droit de superficie. Les résidents peuvent obtenir des vignettes à prix préférentiel pour le parking communal auprès de la commune.

M. Racine

Q) Aujourd'hui l'argent de la Société de Développement est investi au Landeron. Est-ce que les bénéfices du camping de la Tène seront investis à la Tène ?

R) La SDL continuera d'investir sur la commune du Landeron, et les bénéfices du camping de la Tène reviendront au Landeron. La SDL s'engage à verser annuellement à la Tène le droit de superficie, soit 200'000.-. Par comparaison du droit de superficie avec la commune du Landeron n'est que de 4'000.- par année.

André Villat

Q) Est-ce que ce droit de superficie de 200'000.- permet également de profiter des bâtiments pour se baigner ?

R) Oui mais nous en aurons aussi l'entretien

Michel

Q) Est-ce que la pérennité de ce camping est certaine en regard à d'autres campings qui ont dû fermer pour des changements de lois, de regroupement de riverains mécontents, etc?

R) La commune de la Tène travaille sur un nouveau plan d'aménagement comme toutes les autres communes du canton. Nous obtiendrons le minimum de garantie qui correspond à la durée du droit de superficie. Si nos garanties ne sont pas couvertes, nous arrêterons le dossier.

Mme ?

Q) Existe-il un risque que la zone camping/loisir passe en zone réserve naturelle comme se fut le cas pour le camping TCS de Gampelen.

R) Le camping du TCS de Gampelen est effectivement dans la réserve du Fanel. Le droit de superficie du camping du TCS de Gampelen arrivait à son terme et ils n'ont pas souhaité continuer.

René Ansermet

Q) Est-ce que le petit port a été curé ?

R) Le petit port est une option de l'offre. La SDL souhaite savoir avant s'il peut être privatisé, c'est-à-dire s'il peut ne pas être un port communal comme c'est habituellement le cas dans le canton.

Sans nouvelles questions le Président propose à l'assemblée de se prononcer sur l'objet du vote qui est "Acceptez-vous la reprise du camping de la Tène comprenant le versement d'une rente de superficie annuelle de 200'000.-"

L'objet du vote est accepté à l'unanimité sans opposition

### **11 Nomination du Président de la société de Développement**

Yves Frochaux, membre du comité, propose à l'assemblée la candidature d'Olivier Perrot au poste de Président pour les 4 prochaines années.

Nomination acceptée par l'assemblée à l'unanimité sans opposition

Remerciements à l'assemblée de la part du Président

### **12 Nomination des membres du Comité de la Société de Développement**

Olivier Perrot propose d'élire au comité les mêmes candidats qu'actuellement, il les cite par ordre alphabétique, Yves Frochaux, Yann Jakob, Michel Muttner, Laurent Loeffel, Roland Perret-Gentil (absent) et Daniel Wälti. Il demande à l'assemblée d'accepter cette nomination.

Nomination acceptée par l'assemblée à l'unanimité sans opposition

Remerciement à l'assemblée de votre confiance de la part du Président

### **13 Divers**

Le Président ouvre le dernier point

René Ansermet

Q) Quelles démarches doivent entreprendre les sociétés locales pour bénéficier des attributions mentionnées aux comptes ?

R) Les attributions pour les sociétés locales portent sur des manifestations particulières et événements exceptionnels où un dossier est soumis au comité.

Le Président remercie l'Assemblée pour sa présence et l'invite à partager le verre de l'amitié.

La séance est levée à 19h40

Le Président  
Oliver Perrot

Le secrétaire PV  
Laurent Loeffel