

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'investissements et de transactions immobilières liées au **Développement économique**

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

Depuis la naissance de Val-de-Travers, le Conseil communal affirme régulièrement qu'il entend contribuer à stimuler le développement économique de notre région.

Sur le terrain, de nombreuses démarches ont été menées, dont on trouve une mention succincte dans les différents rapports de gestion du dicastère de l'économie. Les actions principales sont de quatre types :

- Contacts réguliers directs avec les entreprises de la région
- Encouragement à la collaboration public-privé et privé-privé
- Appui aux projets de développement et d'implantation d'entreprises
- Démarches de promotion générale et de prospection ciblée hors de la région

Outre la mise en place largement médiatisée d'une plateforme de travail « les 7 à 9 de l'économie » et du cocktail des entreprises ou le soutien apporté à la création du centre d'apprentissage en polymécanique du réseau des fleurons, différents projets ont été concrétisés durant la législature, avec toute la discrétion qui s'impose lorsque l'on mène des démarches de prospection ou d'appui au développement d'une entreprise en particulier.

Jusqu'ici, aucun de ces projets n'a toutefois nécessité de décision relevant de la compétence du Conseil général. Or, durant l'année 2011, trois dossiers majeurs liés au développement industriel de la région ont beaucoup occupé le Conseil communal, en contact étroit avec les services cantonaux de l'économie et de l'aménagement du territoire. Tous trois nécessitent de la part de votre autorité des décisions liées à des transactions foncières ou financières.

Ces trois dossiers concernent le développement à court, moyen et long terme de deux de nos fleurons, Manufacture Horlogère ValFleurier, Branch of Richemont International SA (ci-après ValFleurier) et Etel S.A. (ci-après, Etel), ainsi que l'implantation d'un nouvel acteur industriel de prestige, actif dans le secteur horloger.

Alors qu'aujourd'hui déjà, ValFleurier et Etel sont les deux plus grands employeurs de la commune avec un total avoisinant 1000 emplois, les créations de postes annoncées à ce jour par les trois entreprises dépassent les 500 postes de travail supplémentaires. C'est dire toute l'importance qu'il convient d'accorder à faciliter le développement de ces trois acteurs majeurs dans notre commune. Et à saisir l'opportunité exceptionnelle qu'il représente pour la région.

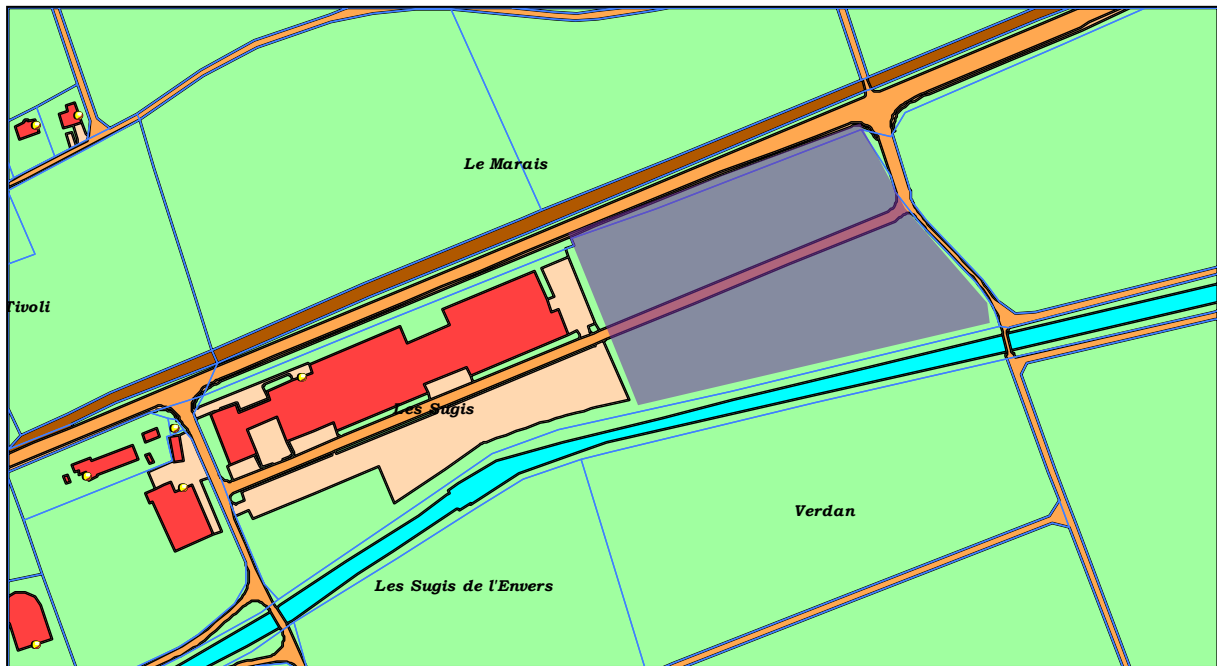
Les différents arrêtés et modifications réglementaires proposés en annexe au présent rapport permettront non seulement à la commune de rendre possibles les développements souhaités, mais également de se reconstituer, au plan foncier, un potentiel d'accueil pour de futurs projets. Cela nous semble être une condition préalable à la poursuite de nos démarches de prospection et d'appui au développement.

Par la suite, le Conseil communal présentera, comme vous l'avez déjà appris au travers du budget 2012 des investissements, plusieurs projets visant à consolider le développement économique du Vallon et à s'appuyer sur ce dernier pour retrouver une croissance démographique positive et maîtrisée.

1. Projet d'agrandissement de ValFleurier, à Buttes

Depuis sa fondation en 2005 par le groupe Richemont, ValFleurier n'a pas cessé de croître. Il produit aujourd'hui 60'000 mouvements mécaniques de haute horlogerie par an et il emploie pour cela plus de 500 personnes sur son site de Buttes.

Parallèlement à son développement fulgurant, la société a été amenée à agrandir ses locaux à plusieurs reprises. Actuellement, les bâtiments occupent une surface au sol de 7'000 m².



Les projets de développement de l'entreprise à court et moyen terme pourraient aller jusqu'à doubler le nombre de places de travail sur le site, respectivement à porter à 15'000 mètres carrés la surface au sol de la manufacture.

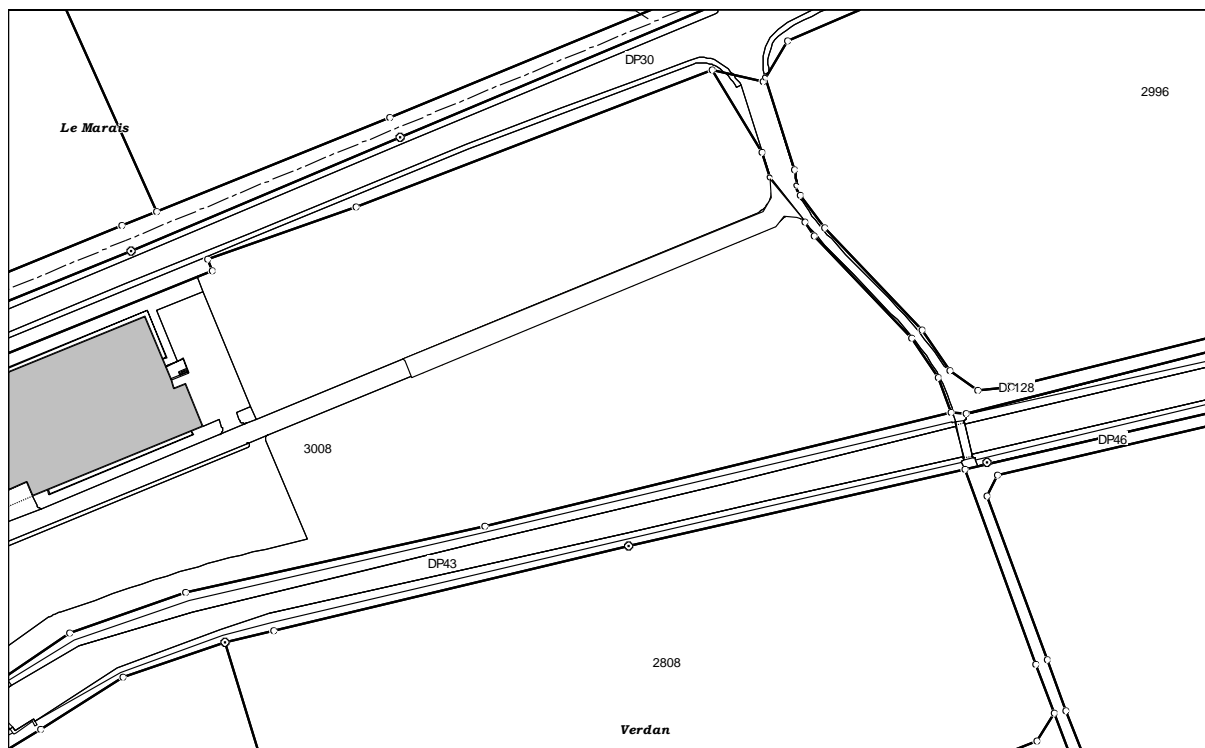
Dans cette perspective, la société a souhaité acquérir les terrains situés à l'est de son site, de part et d'autre de la route de desserte existante (zone violacée sur le plan ci-dessus). Les parcelles concernées ont été récemment vendues à Richemont par l'Etat, qui en était propriétaire.

Or, comme nous vous l'indiquions déjà à l'appui d'un précédent rapport, l'entreprise souhaite, notamment pour des questions de sécurité, maîtriser l'entier de son site, y compris les accès internes. Sur la base de ce rapport, vous aviez accepté le 14 avril 2011 de céder la route de desserte située entre la manufacture existante et les parkings. Mais la transaction ne portait alors que sur la longueur du bâtiment actuel.

Dès lors que l'entreprise est devenue propriétaire des parcelles jouxtant, il est à présent logique et cohérent de lui céder la seconde partie de la route.

Les conditions fixées sont les mêmes que pour la transaction précédente. De plus, afin d'offrir aux promeneurs un itinéraire plus agréable que le trottoir longeant la route cantonale et de compenser la fermeture au public de la route de desserte, l'entreprise s'est engagée à inclure dans son projet de construction l'aménagement d'un sentier longeant la berge du Buttes.

L'arrêté n°1 qui vous est soumis autorise la vente du dernier tronçon de la route de desserte, tracé en brun sur le croquis ci-dessous, qui est encore en mains communales. La transaction rapportera 46'400.- francs, montant qui sera consacré intégralement à l'amortissement de l'équipement de la zone.



En outre, le plan d'alignement doit être modifié pour exclure les alignements relatifs à cette route. En effet cette contrainte d'aménagement, nécessaire pour coordonner l'implantation de bâtiments, perd son sens s'il ne reste qu'un seul propriétaire le long d'une route lui appartenant.

2. Amélioration du potentiel de développement d'Etel à Môtiers

Depuis son installation à Môtiers en 1988, Etel a vécu une croissance exponentielle et s'est rapidement imposée comme un acteur majeur de l'économie régionale. Spécialisée dans les moteurs linéaires, moteurs couples et systèmes de haute technologie, l'entreprise est aujourd'hui reconnue comme l'un des fleurons de l'industrie microtechnique suisse. Depuis 1999, la société est membre du groupe industriel allemand Heidenhain.

Tributaire par la nature de ses activités des rythmes des marchés mondiaux, la société vit des évolutions rapides et des phases de consolidation. Cela implique une grande capacité d'anticipation et de réaction, afin de continuellement renforcer sa compétitivité. Un défi largement relevé, puisque la société a su habilement tirer parti de toutes les opportunités pour se développer. Etel compte aujourd'hui plus de 400 collaborateurs dans la région et constitue ainsi le deuxième employeur de la commune, ceci dans un secteur de diversification économique en regard de la prédominance horlogère actuelle.

Lors d'une précédente phase de croissance, il y a un peu plus de 10 ans, Etel avait acquis une deuxième unité de production à Couvet, sur le site de l'ancienne Dubied. Ces locaux permettent de répondre rapidement aux besoins de surfaces lorsque le site principal de Môtiers atteint ses limites de capacité. Néanmoins, au vu de l'expérience acquise au fil des extensions du site originel et en regard des difficultés engendrées par une localisation sur deux sites distincts, l'entreprise souhaite préparer dès à présent une future extension de son

Cette approche permettra une urbanisation beaucoup plus cohérente du site et réservera à Etel un potentiel de développement très intéressant sur son site de Môtiers, ce qui est loin d'être anodin s'agissant d'une société appartenant à un groupe étranger.

La concrétisation du projet nécessite la relocalisation des trois acteurs tiers actuellement présents sur le site :

- Le bâtiment de la pisciculture, propriété de l'Etat;
- Les abattoirs, propriété de la société coopérative des abattoirs du Val-de-Travers;
- Le futur hangar à bois, qui devait être construit sur la parcelle de M. Charles-Albert Thiébaud, entreprise individuelle.

Ces relocalisations engendrent des coûts importants supportés pour l'essentiel par Etel. Toutefois, il est évident que des négociations ont également eu lieu avec les propriétaires concernés, ainsi qu'avec l'Etat et la commune, afin de répartir quelque peu les efforts.

Malgré l'approche constructive de toutes les parties, la recherche de solutions a été particulièrement fastidieuse au vu des nombreuses contraintes à prendre en considération et des liens complexes entre les différents volets du dossier. Après plus de six mois de travail intense, une solution d'ensemble a néanmoins pu être dégagée, ce qui constitue un succès majeur pour le développement futur de l'économie régionale. Non seulement, Etel disposera (enfin) d'un potentiel de développement appréciable à Môtiers, mais une société de production piscicole pourra également se développer, la présence d'un abattoir dans la région sera durablement renforcée par la construction d'une installation flambant neuve et finalement l'activité déployée par l'entreprise individuelle pourra être assurée sur un site autre.

La commune sera impliquée en appui, dans deux des trois opérations de relocalisation, qui sont présentées ci-après.

2.1. Pisciculture

Le bâtiment de la pisciculture est propriété de l'Etat. Il s'agit d'un incubateur qui a récemment été désaffecté de ses missions publiques, en lien avec une réorganisation cantonale de l'activité de repeuplement des cours d'eau. Il a donc été mis en vente par l'Etat.

Or, un projet de production piscicole privé particulièrement viable et intéressant a été déposé par la Biofish S.A., en formation. Ce projet prévoyait la reprise de l'incubateur et des étangs situés au nord de la gare de Môtiers. Parallèlement, Etel a évidemment fait part à l'Etat de son intérêt pour le rachat du bâtiment, en vue de sa future démolition.

Des discussions ont été menées pour permettre d'une part la concrétisation du projet de Biofish S.A., en formation et, d'autre part, la vente à Etel en vue d'une déconstruction du bâtiment. Une solution en deux étapes a été trouvée entre les parties impliquées :

- Jusqu'en juin 2016 au plus tard, Biofish S.A., en formation louera l'incubateur à Etel, qui ne prévoit pas de déconstruire le bâtiment plus tôt.
- D'ici à cette date, Biofish S.A., en formation construira un nouveau bâtiment à proximité immédiate des étangs, sur un terrain qui sera réaffecté en zone industrielle spécifique pour permettre la réalisation du projet piscicole.

Dans le cadre des négociations, si elle s'est refusée à toute contribution de nature financière, la commune a néanmoins admis l'intérêt qu'elle avait à ce que les deux projets a priori incompatibles puissent finalement se concrétiser. Le Conseil communal considère en effet

que l'intérêt véhiculé par ce projet est suffisamment important pour qu'un effort se fasse par la mise à disposition gratuite d'un terrain équipé pour la construction d'un nouvel incubateur.

Le terrain en question est une surface d'environ 3000 mètres carrés à détacher de la parcelle communale 1154, entre le sud du terrain de football et la voie ferrée. La surface détachée, qui est actuellement affectée en zone de sport, sera réaffectée en zone industrielle spéciale associée à l'exploitation des étangs voisins. L'arrêté n°2 qui vous est soumis donne la possibilité au Conseil communal de vendre cette surface pour 1.- franc symbolique. La modification du plan d'aménagement sera prise en charge par le budget de fonctionnement. Elle sera soumise ultérieurement à votre autorité.



2.2. Abattoirs

Les abattoirs actuellement situés au cœur du site Etel sont propriété d'une société coopérative, qui regroupe plusieurs bouchers de la région. Cette infrastructure permet à ces artisans de procéder eux-mêmes à l'abattage des bêtes, ce qui constitue un avantage indéniable en regard de la situation qui prévaut dans bien d'autres régions. Non seulement, cela apporte une plus-value économique à nos bouchers, mais cela favorise également une filière de proximité de l'éleveur jusqu'au consommateur final. Notre région a donc un intérêt à la fois économique, écologique et gastronomique à conserver un abattoir localement, tant du point de vue du commerce local que de l'agriculture ou des consommateurs.

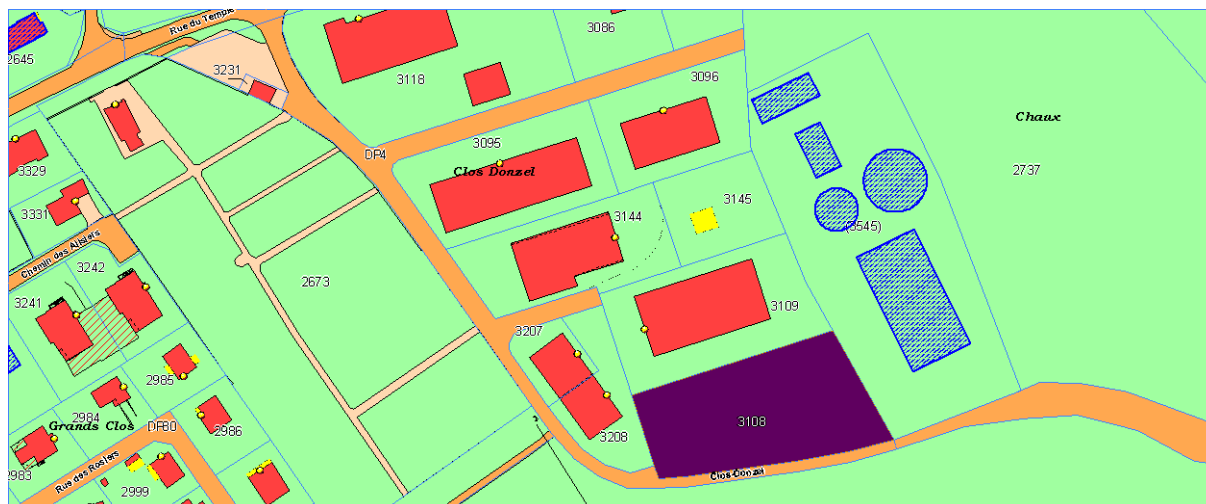
Accessoirement, les abattoirs remplissent également une tâche d'intérêt public, avec la collecte des dépouilles d'animaux. Cette mission justifie le versement actuel d'une subvention régulière de la commune, portée chaque année au budget de fonctionnement.

L'infrastructure actuelle a été maintenue en conformité grâce à de gros efforts déployés depuis bien des années par la société coopérative. Néanmoins, les standards exigés pour une installation neuve sont plus élevés que ceux applicables aux installations existantes. La relocalisation est donc une opération coûteuse et la société coopérative ne dispose pas des moyens financiers pour reconstruire une installation ailleurs.

Bien consciente de cette situation, mais désirant néanmoins solutionner le problème, Etel a décidé de financer intégralement la reconstruction d'un abattoir ailleurs dans la commune. Cela constitue une belle opportunité pour la société coopérative comme pour la région. Le Conseil communal est disposé à appuyer cette démarche par la mise à disposition gratuite d'un terrain équipé. Il nous semble qu'il s'agit d'une contribution bien modeste en regard des nombreux intérêts présentés par cette réalisation.

Le terrain nécessaire doit avoir une surface constructible d'au moins 35 mètres de largeur par 50 mètres de longueur (soit 1750 m²), être affecté en zone industrielle, localisé au centre du Val-de-Travers et disposer d'un accès aisé pour les camions. Ajoutons que les dépouilles d'animaux collectées sont déposées à l'extérieur du bâtiment. Ce stockage engendre une nuisance visuelle sur un côté de l'installation. En outre, les abattages ont souvent lieu aux aurores, produisant potentiellement des nuisances sonores. Ces éléments doivent être pris en compte dans le choix d'un site d'implantation, ce qui limite les solutions possibles.

Une variante jugée idéale par toutes les parties a été trouvée, mais elle doit encore faire l'objet d'une confirmation de faisabilité. Il s'agit du site de l'ancienne décharge de Fleurier, sur le Clos Donzel (parcelle 3108), à proximité de la nouvelle installation de Biogaz.



En plus de répondre à tous les critères posés, la parcelle privilégiée est idéalement située, en limite de la zone d'urbanisation, dans un endroit où les nuisances ne causeront aucun problème. Au surplus, certains déchets issus de l'abattoir sont "méthanisables" et une synergie intéressante pourrait être développée avec la centrale de biogaz. Finalement, vu son implantation, la parcelle présente un potentiel limité pour l'accueil d'autres projets.

Le site étant celui d'une ancienne décharge, il est inscrit au CANEPO et doit faire l'objet d'une investigation avant qu'un projet ne puisse s'y développer. Ultérieurement, des mesures devront être prises en lien avec la pollution éventuelle du site, indépendamment de la construction éventuelle des abattoirs. Par contre, des analyses sont actuellement en cours. Elles permettront de déterminer, dans les semaines à venir, si la construction des abattoirs est compatible ou non avec les mesures qui devront être prises, respectivement à s'assurer que la construction ne fera pas augmenter le coût des mesures.

S'il s'avère que les abattoirs peuvent être construits sans péjorer la situation de la zone, nous devons procéder à une viabilisation et à un terrassement du terrain, pour un montant estimé à un maximum de 125'000.- francs. A cette dépense s'ajoute, comme pour le cas Biofish, le manque à gagner que représente la mise à disposition gratuite de terrain.

Les délais de nos différents partenaires font qu'il est essentiel que la commune puisse donner des garanties très rapidement, afin que les autres volets liés au projet d'Etel puissent se concrétiser. Cela nous oblige à solliciter un arrêté permettant de viabiliser, puis de mettre la parcelle à disposition des abattoirs sans savoir en l'état si cette transaction pourra se concrétiser. Nous devons en outre prévoir une variante, dite « plan B », afin de garantir à nos partenaires la mise à disposition d'un terrain.

Or, l'étude approfondie des rares terrains communaux affectés en zone industrielle permet d'exclure une implantation des abattoirs sur toute autre parcelle qui nous appartiendrait à ce jour. Afin d'assumer néanmoins notre part de la transaction, nous pourrions être amenés à financer l'acquisition, au profit des abattoirs, d'une parcelle appartenant à un tiers, dans une localisation adaptée. Dans ce cas de figure la société coopérative procéderait concrètement à l'acquisition, et un subside correspondant lui serait versé par la commune.

Plusieurs terrains privés répondent aux critères, dont les propriétaires sont d'accord d'entrer en matière. Toutefois, il n'est pas possible de mener des négociations détaillées aussi longtemps que nous sommes dans l'hypothétique. Il n'est donc pas souhaitable de lister ici les terrains concernés, afin de préserver une marge de négociation pour le cas où ce « plan B » devait être activé. Nous sollicitons dès lors une autorisation pour le versement d'un subside plafonné à 200'000.- francs. Ce montant permettra à la société d'acquérir un terrain adapté.

Deux arrêtés vous sont donc soumis pour soutenir le déplacement des abattoirs, étant entendu que seul l'un des deux sera mis à exécution par le Conseil communal.

L'arrêté n°3, porte sur le « plan A », qui prévoit une autorisation d'investir 125'000.- francs pour viabiliser et terrasser la parcelle 3108 du cadastre de Fleurier. Ce même arrêté autorise le Conseil communal à octroyer un droit de superficie gratuit d'une durée de 50 ans à la société coopérative des abattoirs. La parcelle demeurant au patrimoine financier de la commune, l'investissement n'est pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances.

L'arrêté n°4, porte sur le « plan B » et prévoit l'autorisation de verser un subside maximal de 200'000.- francs à la société coopérative des abattoirs pour acquérir et viabiliser un terrain en vue de la relocalisation des abattoirs. Le financement d'un tel subside émerge au compte 840.319.00 Promotion économique. S'agissant d'un crédit complémentaire chargeant le compte de fonctionnement, les mécanismes de maîtrise des finances ne sont pas applicables.

2.3. Charles-Albert Thiébaud, entreprise individuelle

La plus grande surface affectée en zone industrielle qu'Etel souhaiterait acquérir est située sur une parcelle appartenant à Charles Thiébaud, de Môtiers. Ce dernier comptait y construire prochainement un hangar à machines forestières et une installation de déchetage de bois, ce qui n'aurait pas contribué à la cohérence urbanistique du site.

Toutefois, s'agissant contrairement aux deux autres terrains concernés, d'une parcelle non encore construite, un accord a été trouvé entre Etel, le propriétaire et l'Etat, pour que Monsieur Thiébaud implante ses installations sur une autre parcelle, en propriété cantonale.

Ce volet du dossier ne concerne donc pas la commune, mais il est mentionné ici parce qu'il est essentiel à la compréhension globale des implications des différents partenaires.

Au vu du temps nécessaire à la réaffectation des parcelles de la pisciculture et des abattoirs, c'est sur le terrain de Monsieur Thiébaud que prendra place la prochaine étape de développement du site d'Etel.

Cette perspective ne fait que renforcer notre conviction qu'il est judicieux de procéder aux relocalisations des abattoirs et de la pisciculture. En effet, dans le cas contraire, on se retrouverait dans une situation ubuesque de quasi-encerclement de ces installations par Etel.

3. Implantation d'une société horlogère sur la zone de la Léchère, à Couvet

Ce n'est pas tous les jours que notre région peut se réjouir de l'arrivée d'une société de renommée internationale. Or, des tractations avancées sont en cours, relatives à la possible implantation d'un acteur industriel de prestige, actif dans le secteur horloger. L'aboutissement du projet serait un succès majeur, qui récompenserait de la plus belle des manières les efforts déployés depuis trois ans par la commune, en étroite partenariat avec le service de l'économie du canton de Neuchâtel, pour réussir l'implantation d'un projet d'envergure au Val-de-Travers.

Le site que notre commune pourrait accueillir serait consacré à la production de mouvements horlogers. Au terme de la première étape de développement, plusieurs centaines de places de travail seraient créées. De plus, la concrétisation du projet constituerait une opportunité exceptionnelle et unique de positionner notre principal pôle de développement régional.

Si l'on ajoute à cette probable implantation les développements positifs de différentes sociétés installées sur le site, les conditions sont réunies pour favoriser le renforcement de l'offre locale de services. Cela permettra d'augmenter encore l'attractivité de la zone à l'heure où la fiscalité neuchâteloise des entreprises suscite un intérêt marqué à l'échelle internationale...

De nombreux contacts ont été menés durant toute l'année 2011 entre cette société, l'Etat et la commune, afin de définir les modalités exactes de l'implantation. Le projet étant désormais défini avec précision, c'est une surface de 22'000 m² qui sera acquise par la société, correspondant à la parcelle cantonale 3061.

S'agissant de planifier l'équipement des terrains, nous avons privilégié une approche globale. Cette démarche sera abordée plus loin dans le présent rapport. Elle se traduit non seulement par l'adoption d'un arrêté couvrant le crédit d'équipement et l'autorisation de procéder aux transactions immobilières liées, mais également par l'adoption d'un plan d'alignement de la zone, obligatoire dès lors que des routes publiques sont construites.



A noter qu'à futur, il est prévu une modification du règlement d'aménagement de la zone, dans le but d'augmenter légèrement la hauteur et la longueur des bâtiments autorisés. Cette modification s'inscrit dans la droite ligne de notre Plan Directeur Régional qui vise à densifier les zones urbanisées pour ménager le territoire.

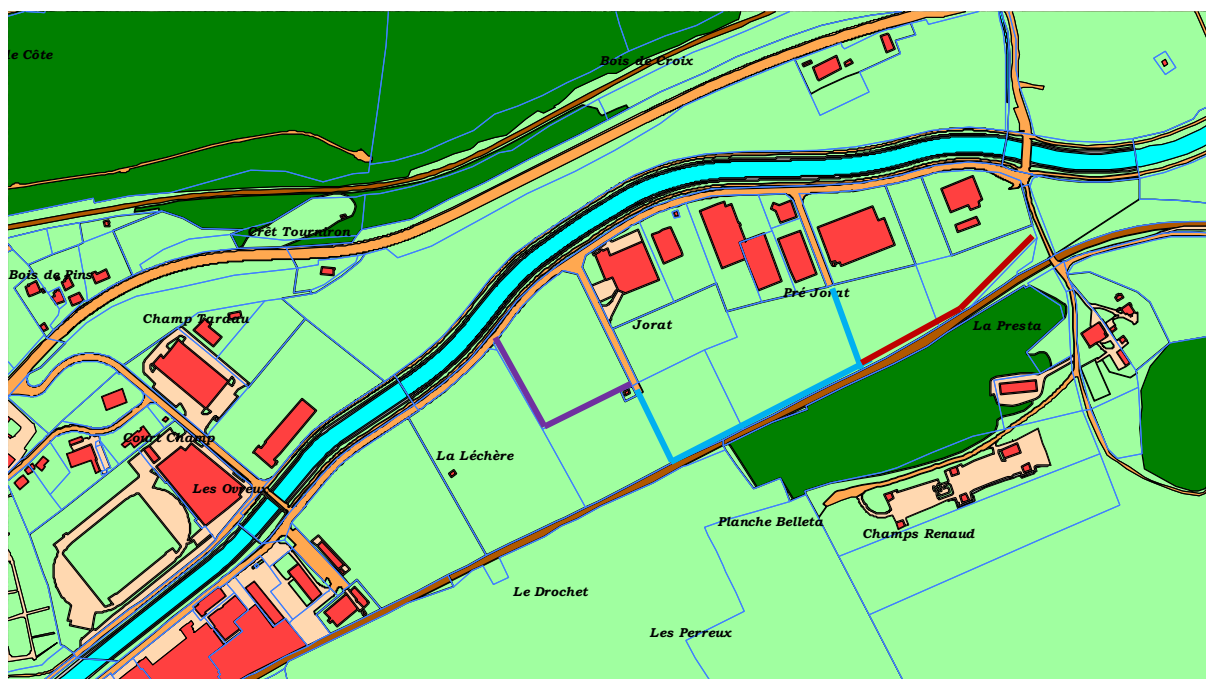
4.1. Equipement de la zone de la Léchère, à Couvet

Suite à différentes rencontres des services cantonaux de l'économie et de l'aménagement du territoire avec les dicastères correspondants de la commune, une étude a été confiée à la société Urbaplan. L'objectif était de prévoir les équipements nécessaires à l'implantation de la nouvelle société précédemment évoquée, ainsi qu'à la viabilisation des surfaces disponibles, dans le cadre d'une vision cohérente du développement de la zone à moyen et long terme.

Les résultats de cette étude sont annexés au présent rapport. Ils présentent le visage futur du pôle de la Léchère, sous tous ses aspects. Il en ressort que de nombreux aménagements seront nécessaires pour tirer pleinement parti du potentiel extraordinaire que représente cette zone.

Certains éléments, telle la création de l'arrêt ferroviaire prévu par le plan directeur régional, devront faire l'objet d'études détaillées dans les années à venir.

Pour l'heure, l'essentiel est de concrétiser les équipements nécessaires à l'implantation du projet de nouvelle société, puis la desserte du sud de la zone. A ce titre, une approche par étapes a été retenue, de manière à répondre aux besoins au fur et à mesure qu'ils se confirment, tout en conservant une certaine flexibilité.



La première étape (en violet) est directement nécessaire à l'implantation du projet, pour un coût d'environ 700'000.- francs. Elle sera engagée aussitôt que possible.

La réalisation de la deuxième étape (en bleu ciel) est devisée à 1,7 million de francs et vise à ouvrir la partie sud de la zone. Elle se déploiera durant les années à venir, dans des conditions permettant de réaliser les travaux à des coûts intéressants. Nous espérons ainsi pouvoir dépenser une somme inférieure au montant devisé. Il est toutefois utile et nécessaire de solliciter aujourd'hui déjà le crédit d'investissement permettant de réaliser immédiatement les travaux en cas de besoin lié à un projet d'implantation. En outre, le fait de disposer d'un crédit voté permettra de solliciter dès à présent d'éventuels soutiens externes, de l'Etat ou d'institutions de mécénat telles que la Patenschaft. Les subventions et soutiens obtenus viendront bien évidemment diminuer les coûts nets à charge de la commune.

Finalement, la troisième étape (en rouge foncé), comprenant la réalisation du dernier tronçon de route ainsi que de la nouvelle gare prévue par le Plan Directeur Régional de développement, n'interviendra que plus tard, sous réserve que la nécessité de ces investissements respectifs soit avérée. Cette troisième étape n'est pas chiffrée à ce stade et fera, si elle se réalise, l'objet d'une nouvelle demande de crédit auprès de votre autorité.

Ainsi, l'arrêté n°5 qui vous est soumis permet d'assurer le financement des deux premières phases d'équipement de la zone et autorise toutes les transactions immobilières permettant de construire les dessertes et autres équipements. Les implantations nécessaires n'étant pas encore connues précisément, les terrains à acquérir et éventuelles servitudes seront définis ultérieurement. Cela explique la délégation de compétences prévues par l'arrêté. S'agissant de dépenses qui seront couvertes par les taxes d'équipement à percevoir, l'investissement n'est pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances.

En outre, l'adoption d'un plan d'alignement est obligatoire pour permettre la construction de dessertes publiques (art. 71-72 LCAT). Ce plan, qui fait l'objet d'un rapport technique annexé, couvre la desserte existante et intègre les deux premières étapes citées ci-avant, en cohérence avec le crédit sollicité. Il aurait été possible d'intégrer directement la troisième étape au niveau de la construction de la route, mais cela aurait engendré des contraintes inutiles dans le cas où ce tronçon ne s'avérerait finalement pas nécessaire à futur.

4.2. Achat de deux parcelles propriétés d'Analytecon S.A.

Analytecon S.A. possède deux parcelles localisées à l'est de la zone de la Léchère, les articles 3266 de 3654 m² et 3622, de 6007 m². Ces terrains ont été acquis il y a de nombreuses années par la société, pour le cas où une extension de son site serait nécessaire. Or, cette perspective n'est plus d'actualité selon la société, son installation actuelle étant durablement suffisante pour couvrir l'évolution de ses besoins.

La commune aurait quant à elle un intérêt évident à acquérir ces terrains. Dans une perspective de développement du pôle, les deux parcelles sont situées à des emplacements stratégiques, tant du point de vue de l'accueil de projets que de desserte de la zone. En outre, la commune ne maîtrise que peu de surfaces industrielles, ce qui réduit sa capacité d'action en la rendant particulièrement dépendante de l'Etat. Même si la collaboration est excellente, il semble opportun que la commune renforce quelque peu son portefeuille foncier dévolu au développement économique.



Les discussions menées avec Analytecon S.A. aboutissent à une proposition de vente groupée des deux parcelles à la commune pour un prix de 40.- francs/m². Il s'agit d'un prix correct, qui tient compte des contraintes portant sur une partie de la surface en raison de la proximité des voies et de la forêt, respectivement du fait qu'un remblayage sera nécessaire pour utiliser ces parcelles.

Au vu des évolutions attendues sur la zone et de la raréfaction des surfaces industrielles, le risque de perte de valeur est très faible. Il est même raisonnable de penser que la commune pourrait revendre facilement ces terrains en réalisant une plus-value substantielle si elle renonçait à une sélection qualitative des projets. Le but premier de l'opération n'est toutefois pas de faire une plus-value, mais bien d'améliorer la maîtrise de terrains susceptible d'accueillir des projets porteurs pour l'avenir de la région.

L'arrêté n°6 autorise le Conseil communal à investir 400'000.- francs pour l'achat à Analytecon S.A. des parcelles 3266 et 3622, soit 9661 m² de terrain. Le montant comprend 386'440.- francs pour l'achat du terrain, ainsi que les frais d'actes.

S'agissant d'un placement dans le patrimoine financier, cet investissement n'est pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances.

4.3. Revalorisation des friches industrielles

Les réserves de terrains disponibles pour le développement économique se réduisent, à mesure que des projets voient le jour. Or, si l'urbanisation actuelle du Val-de-Travers peut être étendue ici ou là, les limites seront vite atteintes si l'on entend préserver un cadre de vie agréable pour les habitants. Cette donne incite à utiliser le sol de manière parcimonieuse. Or, d'importantes surfaces déjà construites sont aujourd'hui sous-valorisées, ce qui empêche de profiter pleinement des possibilités qu'elles pourraient offrir en termes de développement.

Le cas le plus évident est celui des bâtiments du site Dubied, qui connaissent, pour toute une partie d'entre eux, un ratio de nombre d'emplois par mètre carré proche de zéro. Une réflexion conjointe a été initiée par la commune et les services concernés de l'Etat, visant à une revalorisation complète du site. La démarche d'analyse préalable étant encore en cours, les éventuelles mesures qui relèveraient de votre compétence vous seront soumises ultérieurement, sur la base de projets étayés.

5. Synthèse financière et respect des mécanismes de maîtrise des finances

Certaines des décisions qui vous sont proposées induisent des dépenses directes pour la commune. D'autres, telles les mises à disposition de terrain, présentent un manque à gagner. Le tableau ci-dessous présente l'ensemble de ces charges pour vous permettre de vous forger l'opinion la plus complète qui soit, y compris sous l'angle financier.

Arrêté	Intitulé	Charges	Recettes	Manque à gagner (*)	Coût total
1	Vente à ValFleurier		46'400.-		
2	Vente à Biofish S.A.	3'000.-		30'000.-	33'000.-
3	Abattoirs (plan A)	125'000.-		60'000.-	185'000.-
4	Abattoirs (plan B)	200'000.-			200'000.-
5	Equipement ZI La Léchère et délégation de compétences des transactions immobilières	2'400'000.-			2'400'000.-
6	Achat de terrain à Analytecon S.A.	400'000.-			400'000.-

*) valeurs prises en compte: 10.- fr/m² pour la ZSL (Môtiers) et 50.- fr/m² pour la ZI viabilisée (Fleurier)

Il s'agit d'un ensemble de projets ambitieux qui vous est proposé par le biais du présent rapport. Les sommes à engager sont conséquentes, mais n'engendrent au final qu'une charge modeste pour la commune, en bonne partie sous forme de manque à gagner. En effet, les coûts d'équipement (arrêté 5) sont directement liés à la perception, à futur, de taxes d'équipement qui doivent permettre de couvrir les coûts.

A titre indicatif, il faut savoir que les taxes d'équipement attendues pour les différents projets évoqués totalisent plus d'un million de francs, qui permettront justement de couvrir des dépenses d'équipement consenties lors de l'aménagement des zones.

L'achat de terrain proposé (arrêté 6) devrait dégager, lors de sa revente, une plus-value. Dans le pire des cas, la vente permettra à tout le moins de couvrir les coûts.

Ne restent donc que les mises à disposition gratuites de terrain pour Biofish S.A. (arrêté 2) et les abattoirs (arrêté 3), qui portent toutes deux sur des terrains déjà amortis au bilan. Ainsi, la commune devrait-elle supporter une charge « réelle » bien modeste, d'un peu moins de 130'000.- francs dans le cas où le plan A se réalise. Dans le cas où c'est le plan B qui devait être actionné (arrêté 4 plutôt que 3), la charge « réelle » serait légèrement supérieure à 200'000.- francs. A noter que dans le cas de l'arrêté 3, l'équipement financé peut être activé au bilan, puisqu'il reste propriété de la commune. Il est donc logique de passer par un crédit d'investissement. A l'inverse, l'arrêté 4 portant sur l'octroi d'un subside, il est cohérent de le financer par un crédit complémentaire de fonctionnement.

A la lecture des pages précédentes, vous aurez constaté que les dépenses proposées sont de trois ordres :

- Investissements d'aménagement couverts par des taxes d'équipement,
- Investissements (placements) dans le patrimoine financier à rentabiliser par des ventes de terrain,
- Charges prises en charge par le compte de fonctionnement.

Aucun des objets proposés ne fait donc partie des investissements pris en compte par le règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances communales.

6. Préavis des commissions du Conseil général

La commission de gestion et des finances (CGF) a été saisie le 30 janvier 2012 du présent rapport. La commission d'urbanisme et du développement durable (CUEDD) a quant à elle été consultée le 25 janvier 2012.

Les préavis donnés par les commissions ont été les suivants :

Arrêté	Intitulé	Préavis CGF	Préavis CUEDD
1	Vente à ValFleurier	Favorable	Favorable
2	Vente à Biofish S.A.	Favorable	Favorable(*)
3	Abattoirs (plan A)	Favorable(**)	Non sollicité
4	Abattoirs (plan B)	Favorable(**)	Non sollicité
5	Equipelement ZI La Léchère et délégation de compétences des transactions immobilières	Favorable (***)	Favorable (***)
6	Achat de terrain à Analytecon S.A.	Favorable	Non sollicité

*) l'arrêté a été modifié au niveau de la durée du droit de réméré après passage en commission

**) les deux arrêtés ont été légèrement reformulés pour inclure des clauses réciproques d'exclusion mutuelle

***) le montant du crédit a été diminué et la rédaction complétée notamment pour la délégation de compétences pour les transactions immobilières après passage en commission

Comme le tableau ci-avant le met en évidence, certains préavis ont été sollicités sur des arrêtés qui n'étaient pas encore dans leur forme définitive. En effet, les délais pour l'élaboration des dossiers étaient très courts et les négociations se sont poursuivies parallèlement à la consultation de nos commissions, en lien avec plusieurs évolutions intervenues dans les projets des entreprises concernées.

En plus des six arrêtés, deux objets sont soumis à votre approbation : la modification du plan d'alignement de Buttes, ainsi que l'adoption du plan d'alignement de la zone de la Léchère. Seul le premier objet a été soumis à la CUEDD et a reçu un préavis favorable. Le second n'a par contre pas pu être soumis car il n'était pas encore établi à la date de la séance. Toutefois, le crédit d'équipement a reçu un préavis favorable, sur la base d'un croquis prévoyant une desserte très proche de celle finalement retenue.

7. Conclusions

Le rapport qui précède montre qu'il est permis d'espérer que la commune se trouve bel et bien à l'aube d'une nouvelle ère de développement. Le Conseil communal souhaite favoriser la concrétisation des différents projets de nos fleurons industriels, tout en se donnant des moyens d'actions visant à consolider notre tissu économique et à renforcer également notre situation démographique.

En conséquence, le Conseil communal vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir accepter les différents arrêtés et modifications règlementaires qui vous sont soumis.

Val-de-Travers, le 7 février 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Claude-Alain Kleiner

Alexis Boillat

Annexes : Arrêtés 1 à 6
Dossier de présentation du projet d'aménagement de la zone de la Léchère
Rapport technique et modification du plan d'alignement de Buttes*
Rapport technique et plan d'alignement de la zone de la Léchère, à Couvet*

** Ces rapports sont en cours de validation et vous seront transmis le 10 février*

ARRETE 1 : VENTE DE TERRAIN A DETACHER DU DOMAINE PUBLIC
COMMUNAL (DP105) DU CADASTRE DE BUTTES A RICHEMONT
INTERNATIONAL SA



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de l'urbanisme et du développement durable du 25 janvier 2012;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du 30 janvier 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier ¹Le Conseil communal est autorisé à vendre à Richemont International SA, à 1752 Villars-sur-Glâne, pour le prix de CHF 46'400.-, une parcelle de terrain d'environ 800 m², à détacher du DP 105 du cadastre de Buttes.

²La vente comprend les grilles de route et dépotoirs pour l'évacuation des eaux de surface ainsi que les installations d'éclairage. Restent propriété de la commune de Val-de-Travers les réseaux tels que conduite principale d'eau potable, hydrantes, collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 3 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Art. 4 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermet Meyer

ARRETE 2 : VENTE DE TERRAIN A DETACHER DE LA PARCELLE 1154 DU
CADASTRE DE MOTIERS A BIOFISH SA



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de l'urbanisme et du développement durable du 25 janvier 2012;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du 30 janvier 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à vendre à Biofish SA en formation, à 2112 Môtiers, pour le prix de CHF 1.-, une parcelle de terrain d'environ 3'000 m², à détacher du BF 1154 du cadastre de Môtiers.

Art. 2 ¹Si la construction prévue n'est pas réalisée dans les sept ans à dater de la signature de l'acte de vente, la parcelle fera retour à la commune au même prix, les frais de mutation étant à la charge du cédant.

²Le présent droit de réméré sera annoté au registre foncier pour la durée susmentionnée, prolongée d'une année afin de permettre l'exercice du droit par le Conseil communal ou une éventuelle prolongation par le Conseil général.

Art. 3 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de la commune.

Art. 4 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

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

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermét Meyer

ARRETE 3 : CREDIT POUR L'AMENAGEMENT DE LA PARCELLE 3108 DE
CADASTRE DE FLEURIER ET L'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du
30 janvier 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à investir CHF 125'000.- pour
l'aménagement de la parcelle 3108 du cadastre de Fleurier.

Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements n° 1790.501 et
amortie au taux de 3%..

Art. 3 ¹Le Conseil communal est autorisé à octroyer à la Société coopérative des
abattoirs du Val-de-Travers un droit de superficie distinct et permanent,
d'une durée de 50 ans, sur une surface de 3725 mètres-carrés formant la
parcelle 3108 du cadastre de Fleurier.

²Le droit de superficie est accordé à titre gratuit.

Art. 4 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de
la commune.

Art. 5 Le Conseil communal signera l'acte authentique de constitution du droit de
superficie.

Art. 6 Le présent arrêté devient caduc en cas de mise à exécution de l'arrêté
octroyant une subvention de CHF 200'000.- à la Société Coopérative des
abattoirs du Val-de-Travers, afin de faciliter le déplacement de ses
activités.

Art. 7 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration
du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermet Meyer

ARRETE 4 : CREDIT POUR L'AIDE AU DEPLACEMENT DE L'ABATTOIR DU
VAL-DE-TRAVERS



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du
30 janvier 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à accorder une subvention de CHF 200'000.- à la Société Coopérative des abattoirs du Val-de-Travers, afin de faciliter le déplacement de ses activités.

Art. 2 La dépense sera portée au compte de fonctionnement n° 840.319.00.

Art. 3 Le présent arrêté devient caduc en cas de mise à exécution de l'arrêté octroyant une subvention de CHF 125'000.- à la Société Coopérative des abattoirs du Val-de-Travers, afin de faciliter le déplacement de ses activités sur la parcelle 3108 du cadastre de Fleurier.

Art. 4 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermet Meyer

ARRETE 5 : CREDIT POUR L'EQUIPEMENT ET LES TRANSACTIONS
IMMOBILIERES DECOULANT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA LECHERE A
COUVET



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances du
30 janvier 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit de CHF 2'400'000.- est accordé au Conseil communal pour compléter l'équipement de la zone industrielle de la Léchère à Couvet et acquérir les terrains nécessaires.

Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements n° 1790.501 et amortie par les taxes d'équipement. Un éventuel surplus sera amorti au taux de 3%.

Art. 3 Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'équipement de la zone industrielle de La Léchère, dans le cadre du crédit figurant sous article premier du présent arrêté.

Art. 4 Le Conseil communal signera les actes authentiques des transferts immobiliers.

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

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermet Meyer

ARRETE 6 : ACHAT DE TERRAIN SUR LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA LECHERE



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 7 février 2012 ;
vu la Loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis positif de la Commission de gestion et des finances, du 30 janvier 2012 ;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à acquérir de la société Analytecon S.A., pour le prix de 40 francs le m², deux parcelles de terrain totalisant 9'661 m², formant les articles 3266 et 3622 du cadastre de Couvet.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à charge de la commune.

Art. 3 Le Conseil communal signera les actes authentiques des transferts immobiliers.

Art. 4 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 20 février 2012

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT:

LA SECRETAIRE :

Zoran Savic

Cécile Mermet Meyer