

# Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la politique immobilière de Val-de-Travers en réponse au postulat PLR-UDC du 10 septembre 2012 et plusieurs opérations foncières liées à ce concept

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

## 1. Introduction

En préambule à ce rapport, il est important de rappeler un des grands axes du programme de législature 2012-2016 qui sous-tendent la politique menée par le Conseil Communal:

### 4. Accès aux biens et services

*L'accès aux biens et services publics ou privés est un besoin quotidien pour tout individu. La richesse et la qualité de l'offre de proximité contribuent grandement à la vitalité et au dynamisme de la région.*

*En matière de logement, disposer d'une offre diversifiée contribue directement à la qualité de vie. Des jeunes gens recherchant des loyers raisonnables aux familles qui désirent s'établir dans des espaces plus grands, en passant par les aînés qui souhaitent se maintenir à domicile, adapter le parc de logements aux besoins de la population est un enjeu important...*

....

et le programme de législature se décline ensuite au travers d'objectifs détaillés dont notamment deux concernent ce dossier directement:

## 2. Extension de l'offre de logements

### Définition

*La population de Val-de-Travers évoluera fortement ces prochaines années. D'une part, la politique volontariste que nous entendons mener, pour rejoindre le taux de croissance moyen actuel suisse, devrait nous conduire à accueillir au minimum une centaine de nouveaux habitants par année. D'autre part, l'évolution de la pyramide des âges nous montre que nous avons besoin de logements adaptés à la tranche vieillissante de notre population. Des projets immobiliers existent aujourd'hui, qui portent principalement sur la construction de logements destinés à la vente.*

### Actions envisagées

- *Elaborer une planification de mise à disposition de terrains pour la construction de logements de tous types.*
- *Mettre en œuvre des partenariats public-privé, en particulier pour du logement locatif.*
- *Favoriser la création de coopératives d'habitations.*
- *Aider à la création d'appartements adaptés pour les personnes âgées.*

## 4. Développement démographique

### Définition

*Alors que la population suisse et cantonale augmente, celle du Val-de-Travers est stable. L'objectif des autorités communales est d'atteindre une croissance équivalente à la moyenne suisse, soit une augmentation de la population d'environ 1% par an.*

*Les autorités communales souhaitent promouvoir des conditions cadres favorables à une bonne cohésion de la population établie et à l'intégration des nouveaux habitants.*

*L'augmentation de la population permettra le maintien d'offres de commerces et de services variés de qualité, la création de nouvelles places de travail, le maintien d'une école de qualité de la petite enfance jusqu'à la formation post-obligatoire (Lycée), le renouvellement des membres actifs dans la vie associative, le maintien de l'offre des transports publics et la prise en charge des coûts collectifs par un plus grand nombre.*

### *Actions envisagées*

- *Établir un programme d'accueil pour les nouveaux arrivants.*
- *Mettre en réseau des associations de migrants et les intégrer dans l'organisation de manifestations publiques.*
- *Faciliter et encourager l'implication des entreprises qui accueillent de nouveaux collaborateurs en faveur de leur installation et de leur bonne intégration dans la région.*
- *Développer l'offre de structures pré et parascolaires.*

## **2. Etat des lieux**

Nous sommes, en termes d'aménagement du territoire et de développement, confrontés à deux problématiques complexes qui découlent de décisions fédérales dont l'application doit être mise en œuvre par le Canton. Il s'agit de l'ordonnance fédérale sur l'espace réservé aux cours d'eaux et la mise en application de la Loi sur l'Aménagement du Territoire.

### **Ordonnance fédérale sur l'espace réservé aux cours d'eaux**

D'ici à fin 2018, les cantons doivent délimiter le long des cours d'eau des espaces permettant la protection contre les crues et l'utilisation des eaux. Dans les zones «densément bâties», l'ordonnance sur la protection des eaux prévoit, pour les cantons, la possibilité d'adapter la largeur minimale de l'espace réservé au cours d'eau à la configuration des constructions, pour autant que la protection contre les crues soit garantie. Nous avons la chance de voir l'Areuse irriguer et structurer la vallée. Mais parallèlement, cette rivière et les 43 autres cours d'eaux qui traversent notre Vallon, doivent être étudiés afin de déterminer l'espace qui doit leur être réservé. Cet espace pouvant aller de 64 mètres, pour l'Areuse dans les zones non urbanisées, à un espace limité à la géométrie de cours d'eau dans une zone densément bâtie, à la condition que les dangers naturels ne s'invitent pas dans le débat. Cette détermination de l'espace à réserver aux cours d'eau est très complexe, une première étude a déjà été faite sur l'entier de Val-de-Travers pour un état des lieux. Cette étude a été présentée à la Commission d'Urbanisme et du Développement Durable. La prochaine étape va consister à décliner des règles cantonales pour l'application de l'Ordonnance fédérale. Val-de-Travers est une zone pilote qui va être traitée en priorité. Il est à noter que l'ordonnance fédérale prévoit une phase transitoire, dans l'attente des règlements cantonaux, mais les règles à appliquer durant cette période sont très contraignantes et freinent certains projets situés près de cours d'eaux.

### **Mise en application de la LAT**

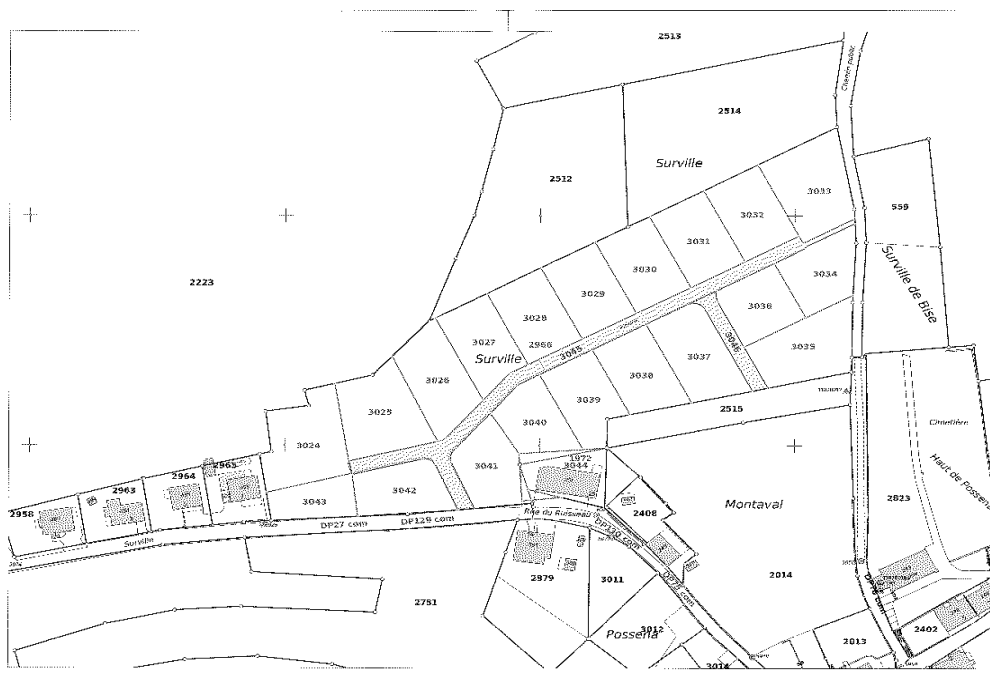
Lorsqu'un terrain est classé en zone à bâtir, la LAT postule qu'il doit être construit dans les 15 années à venir. En effet, c'est à cet horizon que s'effectue, en vertu de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la délimitation des zones à bâtir.

Selon les dispositions transitoires prévues par la LAT, en vigueur depuis le 1er mai 2014, les zones à bâtir ne peuvent plus être agrandies tant que le plan directeur cantonal révisé ne sera pas approuvé par la Confédération. La principale conséquence qui en résulte pour les communes est qu'aucune nouvelle zone à bâtir ne pourra être définie sans compensation avant l'approbation par la Confédération du nouveau plan directeur cantonal sans trouver une surface de compensation correspondante. Pire, les surfaces disponibles à la construction devraient correspondre au maximum aux besoins établis pour les 15 prochaines années. C'est là un enjeu très important de ces deux prochaines années. Le Canton a fait une analyse et une évaluation des surfaces disponibles à la construction à Val-de-Travers selon sa lecture des critères édictés par la nouvelle LAT. Nous ne sommes pas en accord avec les estimations du Canton et nous menons notre propre contre-expertise. De plus, la LAT révisée impose aux cantons d'édicter une obligation de construire et de mettre à la disposition des communes des instruments juridiques aptes à mobiliser les terrains à bâtir, mais ces éléments sont en partie déjà appliqués dans notre canton.

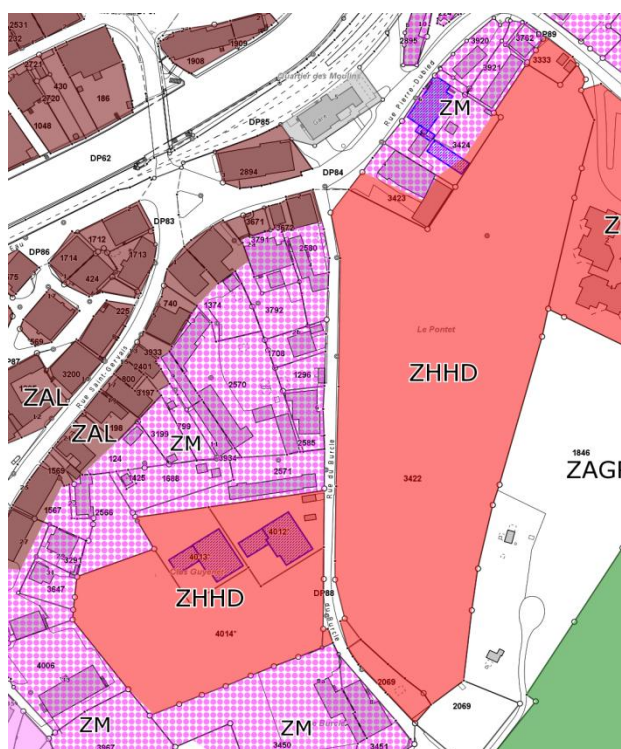
### 3. Politique du Conseil communal

Dans ce contexte, les objectifs politiques exprimés dans le programme de législature et contraintes liées aux mesures imposées tant au niveau cantonal que fédéral, la politique communale peut se définir selon trois axes:

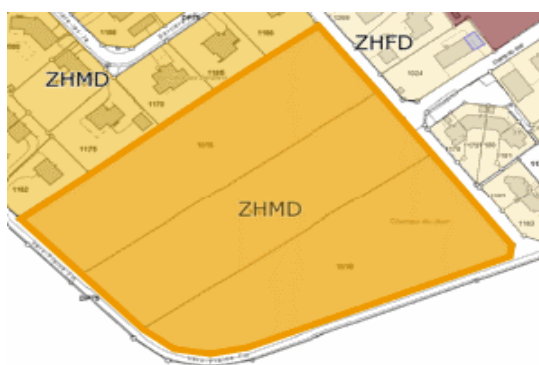
- 1) **Création de nouveaux logements**, cet objectif clairement exprimé se décline déjà au travers de quatre projets prioritaires :
  - **Surville à Buttes**, le quartier va commencer ses premières constructions. Buttes est un village d'une grande qualité architecturale et le nouveau quartier répond pleinement aux exigences de développement durable qui sous-tendent nos actions : accessibilité aux transports publics, école et petit commerce. La zone permet d'offrir un accès à de l'habitat individuel traditionnel dans d'excellentes conditions. Une campagne de promotion de ces parcelles est prévue cet hiver. Le quartier pourra accueillir jusqu'à 19 villas, première villa en construction : automne 2014.



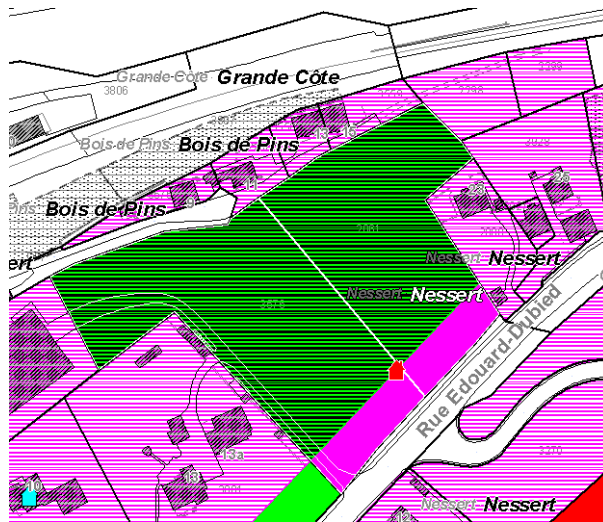
- **Le Pontet et le Clos Guyenet à Couvet**. Là nous sommes dans de l'habitat à forte densité que justifie une triple proximité. D'une part l'importante zone industrielle en plein développement de La Léchère, la gare et les transports publics dont les cadences vont être augmentées dès décembre 2015, et le centre du village et ses commerces que nous souhaitons dynamiser. Il est à noter qu'une étude pour réaménager les espaces de circulation dans la Grand'Rue devrait permettre d'anticiper l'augmentation du trafic routier. Les deux quartiers pourront progressivement accueillir jusqu'à 150 logements avec des constructions qui devraient s'étagérer sur les quinze prochaines années. Premier immeuble en construction : printemps 2015.



- **Plaine Fin à Môtiers**, c'est une zone réservée à l'habitat en moyenne densité, le quartier est en attente de la résolution d'un problème d'évacuation des eaux en aval du site de construction, la mise en œuvre va reprendre dès ce problème résolu, en premier lieu par une démarche participative à mettre en œuvre avec le voisinage. Ce village est très demandé pour l'habitat et nous pourrions construire, par étape, jusqu'à 50 logements. Début des travaux : 2016.



- **La Binnée à Fleurier**, c'est une grande zone très prometteuse soumise à plan de quartier qui est affectée en faible densité. Dans le présent rapport vous avez aussi une demande d'autorisation d'acheter une des parcelles de manière à faciliter les démarches en vue du développement de cette zone. Fleurier est aussi un village très demandé pour de l'habitat et nous pourrions offrir jusqu'à 30 logements dans ce quartier.
- **Le Bois de pins à Couvet**, c'est une zone mixte soumise à plan de quartier bien située à l'entrée du village de Couvet qui devrait, dans un deuxième temps pour voir compléter l'offre de logements à Val-de-Travers. A terme, ce quartier pourrait accueillir jusqu'à 50 logements mais dans un horizon plus lointain encore à définir.



Bien entendu d'autres projets privés vont aussi se développer dans les différents villages mais les espaces libres sont de plus en plus limités et il sera important que la commune puisse mettre à disposition des surfaces en mettant en œuvre ces quatre plans de quartier.

## 2) Développement

Parmi les questions qui animent le Conseil communal, un élément est au centre des préoccupations : veiller à répondre à la demande de logements. Le programme de législature fixe un objectif ambitieux de 100 nouveaux habitants par année, ce qui représente environ 30 nouveaux logements. Aujourd'hui le développement est en partie freiné par le manque de terrains disponibles à la construction. De grandes surfaces sont affectées mais soumises à plan de quartier et les acteurs de l'immobilier s'engagent très difficilement dans la mise en place de tels plans à cause des délais et des incertitudes liées. Le rôle de la commune est d'initier et de conduire, si possible avec des partenaires privés, ces processus de planification. La phase de construction devant, elle, se mener dans un cadre privé selon les lois du marché. C'est notamment pour cette raison que nous vous proposons d'acquérir une grande parcelle à la Binrée afin de débloquer la situation sur cette zone. Pour faire simple, la commune investit dans la mise en place de plans de quartiers et d'équipement, les partenaires privés se chargent de la construction et la commune récupère son investissement au travers des taxes lors de la construction. Dans tous les cas de figure, la construction n'aura lieu que si des investisseurs privés s'engagent.

## 3) Adaptation de l'offre à la demande et maîtrise du marché

Nous savons aujourd'hui que les ménages occupent des espaces de plus en plus grands, ce qui veut dire que pour une même population il faut plus de volumes construits. Dans le meilleur des cas, si tous les logements prévus dans les différents plans de quartiers se réalisaient dans les 15 ans, nous arriverions à une moyenne de 17 nouveaux logements par an, auxquels s'ajouteraient tous les petits projets qui vont aussi se réaliser. Nous pourrions ainsi être capables d'atteindre les objectifs du programme de législature. Parallèlement, dans la mesure où la commune est propriétaire d'un nombre important de parcelles, elle peut opérer une certaine régulation du marché en mettant à disposition les surfaces nécessaires à la demande, en veillant à éviter tant les démarches spéculatives que la pénurie.

Pour ce qui est de la qualité et de la diversité des logements, nous savons que le marché produit assez facilement des logements sous la forme de propriété par étage (PPE), et dans une moindre mesure des bâtiments locatifs. Par contre nous connaissons un besoin fort de logements adaptés pour personnes âgées, logements qui doivent être accessibles à toutes et tous, une réflexion et

une planification cantonale sont en cours d'élaboration. Nous devons offrir de nouveaux logements adaptés pour répondre aux besoins en veillant à rester dans le cadre des loyers admis pour les prestations complémentaires. Parallèlement, comme cela est indiqué dans notre programme de législature, le Conseil communal souhaite favoriser la création de coopératives d'habitations, cette formule ayant le grand mérite d'avoir un effet stabilisateur dans le marché immobilier. Pour répondre à ces deux défis, le Conseil communal s'est engagé à mettre à disposition des surfaces constructibles au travers de droits de superficie adaptés pour ce type de réalisations. Des contacts sont déjà en cours tant pour le développement de coopératives que pour la création de logements pour personnes âgées.

#### **4. Détermination du prix des terrains**

Fixer le prix d'un terrain n'est pas chose aisée. En effet, il est nécessaire d'acquérir une base théorique mais cette dernière, se doit d'être complétée par une connaissance empirique. De plus, le prix d'estimation d'un terrain est rarement le même que celui de la vente. Ceci s'explique par une discussion – forcément contradictoire – entre acheteur et vendeur. Cependant, pour mener à bien la négociation, il est primordial de fonder son argumentation sur un outil permettant de justifier un prix. Ledit outil prend en compte différents critères (ainsi que leurs pondérations) pour fixer le prix d'un terrain, à savoir :

- Localisation (locale, régionale, cantonale)
- Règlements et affectations
- Registre foncier (droit privé)
- Données physiques (pente, forme, géologie, taille, etc.)
- Présence ou non d'équipements
- Image, perception, cognition

A la vue des divers critères, il est compréhensible qu'une harmonisation du prix au mètre carré dans tout le territoire ne soit pas envisageable par rapport à l'hétérogénéité de notre Vallon. Ainsi, suite à diverses recherches, analyses et estimations, il en est ressorti un tableau indicatif du prix du terrain par village et par zone d'affectation (page suivante).

Finalement, il convient de rappeler que le Conseil communal s'est fixé des règles concernant la vente de terrains communaux. Il en est ressorti qu'une vente peut avoir lieu si :

- La vente permet ou favorise un projet de développement
- Il y a réduction des coûts d'entretien pour la commune sans péjorer les possibilités de développement

Nous avons développé un tableau qui permet une première approche en fonction des villages, des affectations, du taux d'occupation au sol (TOS) et de la densité autorisée.

L'expérience nous montre que des éléments difficilement quantifiables, comme l'image d'un village ou le sentiment d'ensoleillement influent fortement sur les prix.

De plus, les prix pratiqués sur le marché par les acteurs privés ne sont pas toujours faciles à connaître, il y a souvent une différence très importante entre les prix annoncés et le prix auquel la vente est conclue.

Dans le tableau qui suit, les prix qui sont indiqués correspondent à des valeurs possibles dans la mesure où les terrains sont immédiatement constructibles. Ainsi, pour les surfaces soumises à un plan de quartier selon la planification validée par le Conseil Général, les incertitudes liées au processus, entre deux ans et cinq ans avant toute construction selon le dépôt d'oppositions, les prix sont beaucoup plus bas et malgré cela, les acteurs du secteur immobilier sont très réticents à s'engager dans un processus de mise en place d'un plan de quartier.

Affectations Villages	ZAL			ZM			ZHFD			ZHMD			ZHHD		
	D	TOS	Es.	D	TOS	Es.	D	TOS	Es.	D	TOS	Es.	D	TOS	Es.
<b>Boveresse</b>	3.5	40	120				1.5	25 <sup>a</sup> 30 <sup>b</sup> 60 <sup>c</sup>	140						
<b>Buttes</b>	3	40	120				1.5 <sup>a</sup> 2 <sup>b</sup>	25 <sup>a</sup> 35 <sup>b</sup>	120	2	25				
<b>Couvet</b>	3	35	150	2.5 <sup>d</sup> 2.2 <sup>e</sup>	30	135	1.6 <sup>a</sup> 1.3 <sup>b</sup>	20 <sup>a</sup> 25 <sup>b</sup>	150	2. 5 <sup>f</sup> 2. 2 <sup>g</sup>	25		-	-	150
<b>Fleurier</b>	2.5	35	180	-	-		2	30	180						
<b>Les Bayards</b>	2	30	80				1.5	25	80	1. 5 <sup>a</sup> 2 <sup>b</sup>	25 <sup>a</sup> 25 <sup>b</sup>				
<b>Môtiers</b>	-	40	180				1.5	25 <sup>a</sup> 30 <sup>b</sup> 60 <sup>c</sup>	180	2. 1	25 <sup>a</sup> 30 <sup>b</sup> 60 <sup>c</sup>	200			
<b>Noiraigue</b>	3	30	120	2.3	30		1.2	25	120	2. 3	25				
<b>Saint-Sulpice</b>	2.5	30	120	2.5	30		1.6	20 <sup>a</sup> 30 <sup>b</sup>	120						
<b>Travers</b>	3.5	50	150	2 <sup>f</sup> 1.7 <sup>g</sup>	25	135	1.2	25	150				2.5 <sup>f</sup> 2 <sup>g</sup>	30	150

ZAL	Zone d'ancienne localité	a	Habitat individuel
ZM	Zone mixte	b	Habitat groupé
ZHFD	Zone d'habitation à faible densité	c	Maisons-terrasses
ZHMD	Zone d'habitation à moyenne densité	d	ZAL I
ZHHD	Zone d'habitation à haute densité	e	ZAL II
D	Densité maximale (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	f	Toits à pans
TOS	Taux d'occupation du sol maximal (%)	g	Toits plats
Es.	Estimation du prix des terrains (CHF)		Zones d'affectations non-présentes dans le village

## 5. Actions stratégiques

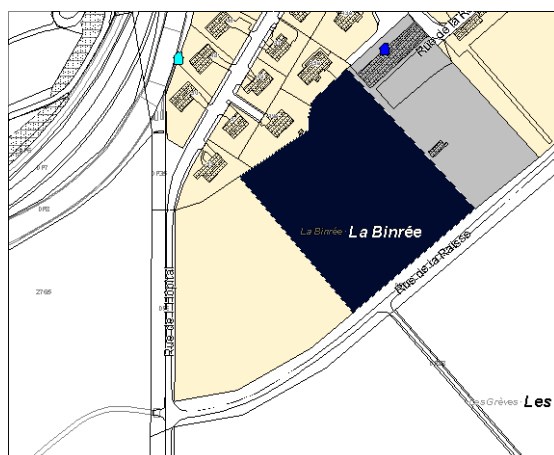
- **Fleurier**, achat du Bien-fonds 2703 du cadastre à M. Jaquet David-Olivier et Mme Cocker Anne-Mireille au prix de CHF 100.-/ m<sup>2</sup>, un terrain d'environ 8'692 m<sup>2</sup>.

Cette zone à plan de quartier de la Binrée va être un lieu de développement important pour de l'habitat individuel à Fleurier, l'entier de la zone est divisé en trois parcelles, d'une part la surface liée à l'ancien stand de tir non concernée par la vente actuellement en cours, une parcelle de 7'831 m<sup>2</sup> en main d'une hoirie disposée à permettre le développement du quartier, et la parcelle que le Conseil Communal vous propose d'acquérir aujourd'hui. Cette zone est restée en sommeil à cause d'un décalage entre le prix de vente possible du terrain à Val-de-Travers et les prétentions des propriétaires. Aujourd'hui, nous avons une proposition acceptée de 100.- le m<sup>2</sup> qui devrait permettre de débloquer la situation. Des partenaires privés se sont aussi intéressés aux terrains de ce quartier, mais les incertitudes liées à la mise en œuvre du plan de quartier, et en particulier la durée du processus difficilement évaluable, de 2 à 5 ans selon les cas, ont découragé les partenaires privés. L'idée est de développer un plan de quartier grâce à un investissement de la commune, cet investissement sera ensuite amorti lors de la vente de parcelles pour la construction. Pour arriver à ce prix de 100.-/m<sup>2</sup> nous avons fait une étude très détaillée prenant en compte les surfaces qui ne seront pas vendues, environ 10% pour les accès et 10% pour les espaces publics communs, les coûts du plan lui-même et de la réalisation de l'équipement de la zone. Selon le tableau qui est joint à ce rapport, nous avons postulé que le prix de vente final ne devait pas dépasser 180.-/m<sup>2</sup>, ce qui est un prix élevé mais déjà pratiqué aujourd'hui dans ce village pour des parcelles de cette qualité.

Si la commune n'intervient pas en prenant le lead pour coordonner la mise en œuvre de ce plan de quartier, il y a un risque important que les choses n'avancent pas ces prochaines années.

L'achat d'un terrain n'est pas soumis aux règles qui régissent le frein à l'endettement et le risque pour la collectivité est pratiquement inexistant sur le long terme. Nous devrions couvrir l'entier de nos frais au cours de cette opération et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants, donc augmenter nos recettes fiscales.

Pour toutes ces raisons, le Conseil communal vous propose de l'autoriser à acquérir le bien-fonds 2703 du cadastre de Fleurier, en bleu foncé sur le plan, propriété de M. Jaquet David-Olivier et Mme Cocker Anne-Mireille au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup> avec une surface d'environ 8'692 m<sup>2</sup>, pour un coût total d'environ CHF 870'000.-.



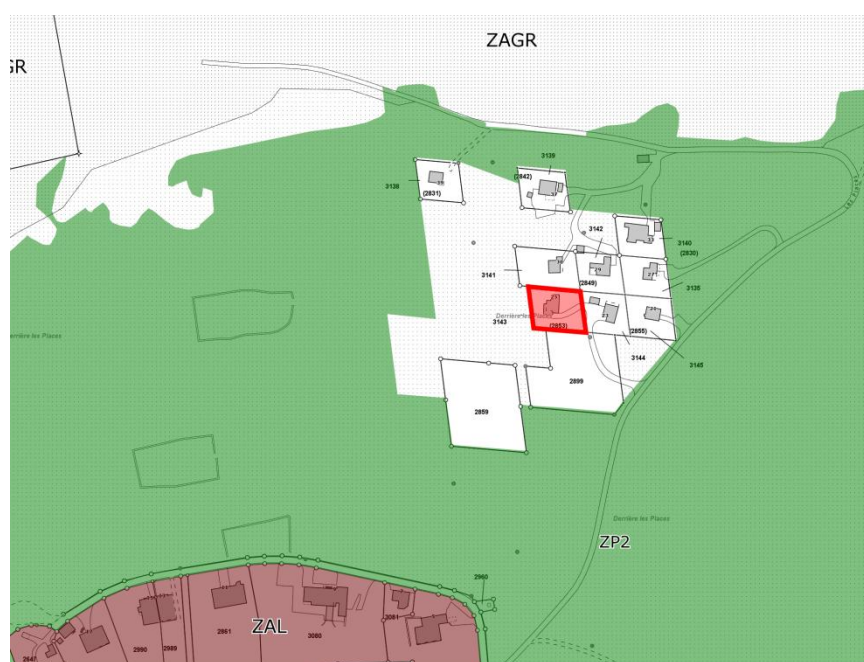
➤ **Buttes**, achat de la parcelle 2844 du cadastre de Buttes, d'une surface de 3'329 m<sup>2</sup> au prix de CHF 30.-/m<sup>2</sup> auprès de la société fédérale de gymnastique, section de Buttes. Cette société en veillesse depuis de nombreuses années, souhaite se dessaisir de ce bien-fonds, affecté pour la plus grande partie en zone Sport détente et Loisirs, environ 2'500m<sup>2</sup>, et 800m<sup>2</sup> en zone industrielle. Le Conseil communal n'a pas de projet dans le domaine du sport et des loisirs qu'il souhaite voir se développer dans cette zone. Pour la partie affectée en zone industrielle, elle est voisine d'une habitation, ce qui pourrait poser des problèmes de voisinage si une activité se développait là, de plus les droits à construire sont limités par la présence de la voie ferrée qui interdit toute construction proche des voies. L'enjeu principal de l'achat de cette parcelle réside dans les négociations qui vont avoir lieu en lien avec la mise en application de la LAT, si nous étions amenés à supprimer de la zone constructible, cette parcelle pourrait être réaffectée en zone agricole, et les CHF 30.- que nous payons aujourd'hui pourraient être compensés dans le cadre de cette opération. Si nous arrivons à établir que nos surfaces constructibles ne sont pas trop largement dimensionnées, cette parcelle pourrait nous permettre des échanges tels que celui que nous avons fait pour permettre le développement de l'entreprise Etel. Dans tous les cas de figure, cet achat est une excellente opportunité pour la commune de Val-de-Travers et le Conseil communal vous invite à accepter l'arrêté l'autorisant à concrétiser cette opération pour un montant d'environ CHF 100'000.-.





## Régularisation de situations

- **Les Bayards** : vente d'une surface de 704 m<sup>2</sup> à Mme et M. Schmid le bien-fonds 2853 du cadastre des Bayards au prix de CHF 80.-/ m<sup>2</sup> (voir plan de situation).



Mme et M Schmid sont propriétaires d'un chalet construit sur cette parcelle pour laquelle ils bénéficient d'un droit de superficie. Nous avons fait une offre à CHF 80.-/m<sup>2</sup> qui a été acceptée par Mme et M. Schmid. Nous vous proposons d'accepter cette vente pour les raisons suivantes :

Pour reprendre les critères que le Conseil communal s'est fixés, cette vente n'est pas liée à un projet de développement mais cela va clarifier la situation, les questions d'entretien restent régies par une convention et il n'y aura pas de changement.

Pour la question du prix, selon nos critères, nous devrions abaisser le prix du fait que l'équipement n'est pas complet sur cette zone, mais par contre il y a une forte plus-value par le fait qu'étant située en bordure de zone agricole, dans le contexte de la LAT révisée, il y a une certaine garantie qu'aucune construction nouvelle ne pourra se développer alentour.

Cette vente ne fait qu'entériner une situation existante. Aujourd'hui déjà le terrain n'est pas à la disposition de la commune. Il s'agit d'une petite surface de terrain et la commune n'a pas d'intérêt à cette parcelle. En revanche, cet achat est ardemment souhaité par les acheteurs. Dès lors, l'intérêt privé prévaut sur l'intérêt public. Il est illusoire de penser que le chalet pourra disparaître en cas de refus de la vente. Les conditions du droit de superficie s'appliqueraient alors. Il faut

également relever que ce chalet ne gêne pas du point de vue paysager. En conséquence, nous vous prions d'accepter cette vente aux conditions suivantes :

Prix de CHF 80.- le m<sup>2</sup> et frais à charge de l'acquéreur.

- **Fleurier**, suppression du DDP 1835 de Fleurier et vente du nouveau bien-fonds 3600 pour le prix de CHF 56'600.- à Mme et M. Jeanneret. La surface nécessaire à l'opération est estimée à 566 m<sup>2</sup>. Le prix de vente souhaité par la CGF et finalement accepté par M. et Mme Jeanneret est arrêté à CHF 100.- le m<sup>2</sup>.

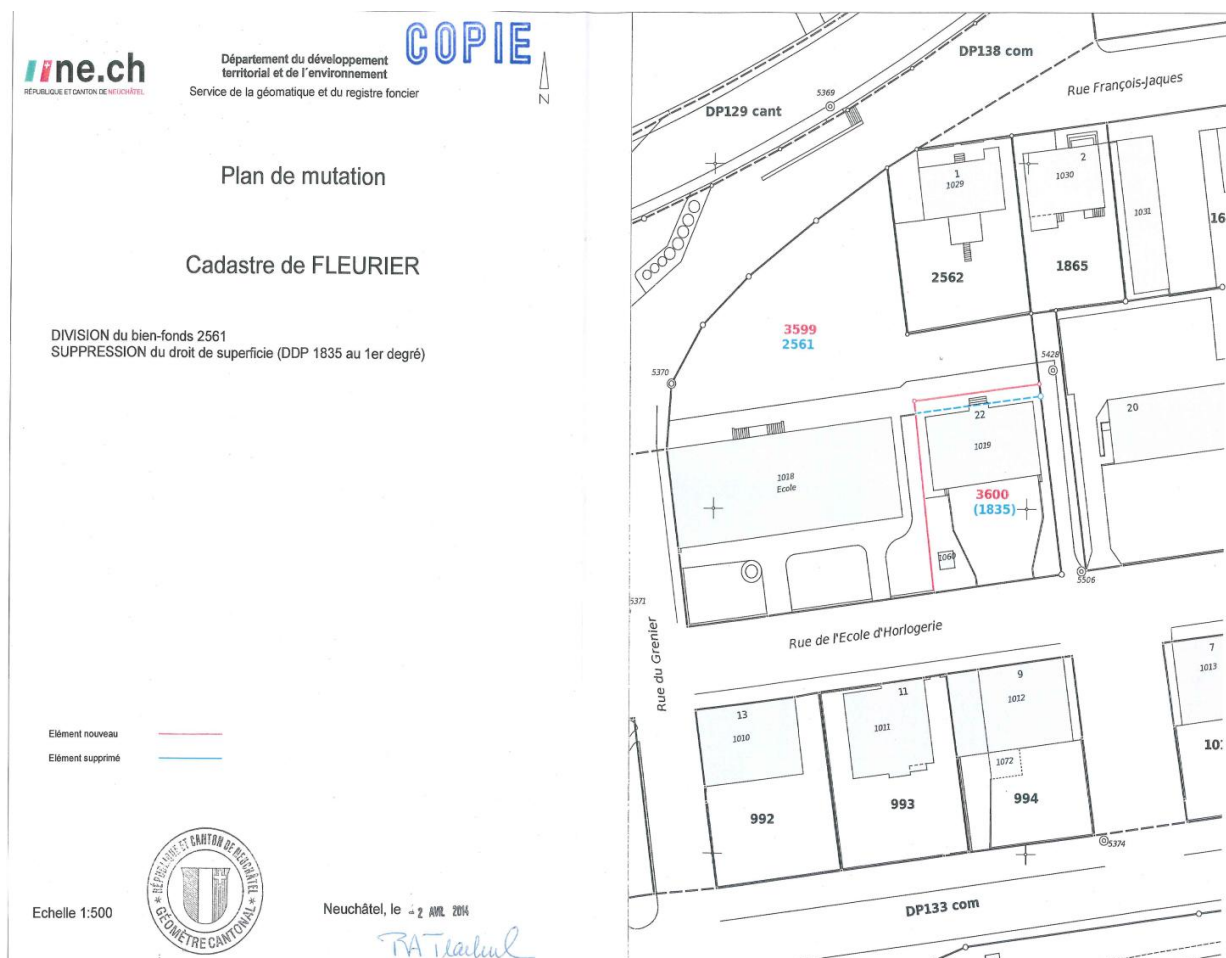
Pour reprendre les critères posés par le Conseil communal, nous sommes dans un cas de régularisation et pas dans une optique de développement. Par contre, le fait de définir une nouvelle parcelle définit une zone qui devient privée, pour laquelle la commune n'a plus d'obligation d'entretien, ni pour la surface, ni pour les canalisations qui deviennent ainsi privées.

Pour la question du prix, aucun développement supplémentaire n'est possible pour le propriétaire du bâtiment, propriétaire qui est aussi largement contraint dans la gestion qu'il fait de son bien par le droit du bail, très restrictif étant donné que nous sommes dans une zone dite de « pénurie » selon les statistiques de l'OFS. Les prix à Fleurier peuvent être plus élevés mais la situation de l'immeuble n'est pas des plus favorables, proche de la Pénétrante et de l'école et sans dégagement. Le désir du propriétaire est de normaliser la situation mais l'effet pour l'acheteur est financièrement peu favorable.

Parallèlement, les incidences financières sont modestes pour la commune, nous renonçons à percevoir un revenu de CHF 20.50 par année, notre dette est diminuée de CHF 56'600.- ce qui représente une diminution théorique de charges financières d'environ CHF 1'100.-/an.

En conséquence, nous vous prions d'accepter cette vente aux conditions suivantes :

Prix de CHF 100.- le m<sup>2</sup> et frais à charge de l'acquéreur.



## 6. Compatibilité avec le programme de législature

Comme nous vous le rappelions en préambule de ce rapport, le développement démographique fait partie intégrante de notre programme de législature et de ce fait les deux achats proposés dans ce rapport sont pleinement compatibles par cet aspect. Pour ce qui est du développement durable, ces deux mêmes actions doivent favoriser de l'habitat dans les centres urbains déjà desservis par les transports publics et sont de ce fait aussi pleinement compatibles avec les aspects environnementaux contenus dans notre programme.

## 7. Effets financiers et mécanismes de maîtrise de finances

### *Projection des coûts*

Acquisition bien-fonds n° 2703 du cadastre de Fleurier	CHF	870'000.–
Acquisition bien-fonds n° 2844 du cadastre de Buttes	CHF	100'000.–
Vente bien-fonds n° 2853 du cadastre des Bayards	./ CHF	56'320.–
Vente bien-fonds n° 3600 du cadastre de Fleurier	./ CHF	56'600.–
Total de toutes les opérations foncières	CHF	857'000.–

Les terrains destinés à être cédés sont amortis au fur et à mesure des ventes. Le coût de ces opérations se limite ainsi à la charge financière. Calculé au taux moyen de la dette communale (2%) le portage financier annuel de ces terrains est ainsi de CHF 17'140.–. Ce montant sera ensuite diminué lors de chaque vente.

### *Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances*

L'ensemble des ventes et acquisitions proposées touche au patrimoine financier. Ces investissements sont expressément exclus des limites d'investissement de notre règlement communal.

## 8. Conclusions

Le postulat PLR-UDC soulève plusieurs questions et appelle un certain nombre de commentaires: Dans la première partie du texte il est fait mention du quartier de Surville et d'inquiétudes au sujet de son développement. Sans entrer dans le détail nous pouvons annoncer que la première phase de l'équipement est réalisée, qu'un permis de construire a déjà été délivré et des contacts sont en cours pour une à deux parcelles. Il faut noter qu'à l'heure où nous écrivons, aucune publicité n'a été lancée mais que cette démarche va être entreprise prochainement.

Pour ce qui est des questions posées dans le postulat PLR-UDC, le Conseil communal peut vous confirmer les informations suivantes :

### *-Quelle est la situation des terrains à construire sur la commune de Val-de-Travers ?*

Pour ce qui des surfaces affectées à la construction, le SAT dans une première analyse estime que nous sommes sur-dotés et le DTVAC conteste cette lecture et mène sa contre-expertise à ce sujet.

Pour ce qui est des surfaces qui pourraient être construites aujourd'hui, une grande partie des surfaces affectées sont soumises à des plans de quartiers selon les plans d'aménagements acceptés par les anciennes autorités communales. Les promoteurs privés sont très réticents à développer des plans de quartiers et ces grandes surfaces ne pourront être livrées à la construction qu'avec l'appui de la commune, notamment par la mise en œuvre de ces plans de quartiers et de l'équipement.

### *-Quelle est l'évolution de l'offre et de la demande sur les parcelles en cours de développement ?*

Nous avons déjà répondu pour Surville. Pour la Binrée et le Pontet, il y a une forte attente de promoteurs, des contacts existent et les projets vont se concrétiser dès la validation définitive des plans de quartiers. Pour Plaine Fin, des promoteurs nous ont aussi contactés mais ils attendent la

résolution de toutes les étapes administratives, et aussi le problème d'évacuation des eaux, avant de se lancer.

*-Quelle politique de prix la commune souhaite-t-elle développer, maintient-elle l'harmonisation du prix au mètre carré dans tout le territoire ?*

Les prix de l'immobilier ont augmenté à Val-de-Travers, aujourd'hui les investisseurs arrivent à rentabiliser un investissement ce qui n'a pas toujours été le cas. Cela permet le développement de nouveaux projets. Les prix des terrains ont fortement augmenté mais restent très en dessous de ce qui se pratique dans le reste du canton. Les prix pratiqués par la commune ont été adaptés mais restent en dessous de ceux pratiqués par les acteurs privés du milieu immobilier. Le Conseil communal veut éviter toute spéculation mais ne souhaite pas brader les biens communaux. Le Conseil ne souhaite pas une uniformisation des prix à Val-de-Travers, cela serait un non-sens. Les prix annoncés par la commune sont et resteront en dessous des prix pratiqués entre privés, le Conseil se réservant la possibilité de proposer au Conseil général d'offrir des conditions encore plus favorables pour stimuler la création de certains types de logements, personnes âgées et coopératives notamment.

*-Comment la commune répartit-elle les différents types d'habitat dans les différents quartiers ?*

Il faut rappeler que les différentes affectations des surfaces en zones de haute, moyenne ou faible densité, ressortent de décisions des Conseil Généraux des anciennes communes. Une révision de notre plan d'aménagement est en route mais il est actuellement bloqué par les problématiques fédérales évoquées en début de rapport, LAT et espace cours d'eau, et aussi par la mise en œuvre de l'AIHC, l'harmonisation fédérale des procédures dans le domaine de permis de construire, harmonisation qui bloque sur certains points, citons par exemple les zones d'ancienne localité qui deviendraient des zones de Centre avec une approche basée sur les buts à atteindre plutôt que sur des règles à respecter. Le processus a environ une année et demie de retard sur le calendrier initial.

Dans les actions quotidiennes du Conseil communal, nous tenons compte de la demande pour décider quels villages doivent être traités en priorité dans le cadre des règlements adoptés. Ainsi Fleurier et Môtiers sont très demandés, Couvet offre un potentiel important dans la zone du Pontet du fait de la localisation du quartier, proche des transports publics et de la zone industrielle, le quartier de Surville offre une excellente zone destinée à l'habitat individuel. Parallèlement nous savons que la demande pour l'habitat collectif aux Bayards est très faible et nous n'envisageons pas d'investissement dans cette optique.

*-Quelle politique la commune applique-t-elle avec les projets privés et quels sont-ils ?*

*-Quel est l'engagement de l'architecte communal dans tous ces projets ?*

Nous essayons d'aider au maximum les projets privés à Val-de-Travers, partant du principe que si le rôle de la commune est de permettre, il n'est pas de réaliser elle-même les projets. Nous ne sommes pas des promoteurs immobiliers. Par contre, nous avons le devoir d'aider et de favoriser certains types d'habitat, les PPE se développent très naturellement mais nous devons aider la création de locatifs et surtout d'appartements pour les personnes âgées, et cela à des prix compatibles avec les rentes complémentaires. D'où la mise à disposition de surfaces dont le prix est modulé en fonction des aides fédérales. De manière générale, nous investissons souvent dans les phases préparatoires de manière à favoriser les projets, par exemple pour les questions de dangers naturels, et nous pouvons nous faire rembourser si les projets se concrétisent.

La motion demande une cartographie complète de Val-de-Travers avec les zones de développement, les propriétés communales et les potentiels. Ce travail est en cours, mais il n'aura de sens que si nous intégrons les deux grandes questions qui sont ouvertes, la mise en application de la LAT et l'espace dédié aux cours d'eaux. Il faut noter que ce travail n'a de sens que si nous intégrons l'entier des problématiques qui peuvent influencer les possibilités de construire, à savoir : dangers naturels, servitudes inscrites au registre foncier, distance à la forêt, alignements, ces vérifications doivent se faire pour chaque parcelle. Le premier rapport au sujet de l'espace cours d'eau ainsi que les cartes réalisées par le canton, que nous contestons, sont bien entendu à disposition des conseillers généraux qui souhaiteraient les consulter. Notre architecte et un

stagiaire géographe travaillent à ces questions qui sont régulièrement remontées à la Commission d'Urbanisme et du Développement Durable.

Ainsi, en espérant avoir en partie répondu aux questions du postulat PLR-UDC, nous vous invitons en outre à accepter les quatre arrêtés qui vous sont soumis.

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

Val-de-Travers, le 24 septembre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
LA PRESIDENTE :                      LE CHANCELIER :

Chantal Brunner

Alexis Boillat

Annexes :

- Quatre projets d'arrêtés









ARRETE RELATIF A LA SUPPRESSION DU DDP 1835 DE FLEURIER ET VENTE  
DU NOUVEAU BIEN-FONDS 3600



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

vu le rapport du Conseil communal, du 16 avril 2014;  
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;  
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du  
20 octobre 2014;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

**Article premier** Le Conseil communal est autorisé à vendre à Madame et Monsieur Jocelyne et Robert Jeanneret pour le prix de Fr. 100.- le m<sup>2</sup>, une parcelle de terrain de 566 m<sup>2</sup>, à détacher de DDP 1835 du cadastre de Fleurier et créant le bien-fonds 3600.

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

**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 10 novembre 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

Alexandre Willener

François Oppliger