

RAPPORT

Val-de-Travers, le 6 avril 2022

**Rapport du Conseil communal au Conseil général
relatif à l'acquisition de la parcelle n° 3787 du cadastre de Couvet (Le Méley)**



Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général,

INTRODUCTION

Afin d'accompagner et d'orienter le développement économique et démographique de Val-de-Travers, le Conseil communal s'attache à mener une politique foncière active, dans la mesure des moyens financiers de la Commune. L'acquisition de la parcelle n° 3787 du cadastre de Couvet, située au nord du centre commercial, s'inscrit dans cette orientation, que renforce un projet déjà identifié de revente du terrain afin de maintenir, sur notre territoire, les activités d'une institution médico-sociale et sa vingtaine d'emplois.

CONTEXTE GÉNÉRAL

D'une superficie de 1'842 m², la parcelle n° 3787 du cadastre de Couvet, au lieu-dit Le Méley, offre un potentiel aujourd'hui sous-utilisé, le terrain étant occupé de longue date par des véhicules d'occasion. Située en zone à bâtir à l'entrée du village, à proximité immédiate d'un centre commercial et bien desservie par les transports publics, cette parcelle avait déjà intéressé le Conseil communal il y a quelques années, sans que les démarches menées avec le précédent propriétaire n'aboutissent.



CONSEIL COMMUNAL
Dicastère de l'économie, des finances, de la cohésion sociale et de la santé

+41 32 886 43 60 | chancellerie.vdt@ne.ch

Connaissant cet intérêt et n'ayant pu concrétiser leur propre projet, les propriétaires actuels ont contacté l'exécutif afin proposer ce terrain à la Commune. Les négociations menées entre les parties ont débouché sur un prix arrêté à 257'880 francs, soit un tarif de 140 frs le mètre carré.

OBJECTIFS ET ÉVOLUTION DE LA PARCELLE

La parcelle pourrait se prêter à terme à un projet immobilier ; au vu de son emplacement, le Conseil communal estime qu'il sera aisé de trouver un promoteur intéressé et que la prise de risque, pour les finances communales, est donc faible. Dans l'immédiat, la parcelle se trouve en zone réservée, donc *a priori* inconstructible avant l'entrée en force du plan d'aménagement local (PAL), courant 2024.

Toutefois, l'exécutif entend à ce stade donner la préférence à la relocalisation du Foyer du Parc, institution basée dans le même quartier de Couvet depuis 2015 et accueillant, de manière résidentielle, des bénéficiaires de l'assurance invalidité, présentant principalement des troubles psychiatriques. Afin de répondre à l'évolution de la directive fixant les normes architecturales auxquelles il est soumis (similaires à celles des EMS), le Foyer du Parc se voit contraint de procéder à une rénovation conséquente de son bâtiment, laquelle ne lui permettrait pas pour autant de maintenir sa capacité d'accueil d'une trentaine de lits. Quand bien même la fondation à laquelle l'institution est rattachée est active ailleurs dans le canton (Fondation Espace, basée à Bevaix), celle-ci souhaite maintenir cette activité à Val-de-Travers, avec l'appui du propriétaire du bâtiment actuel. Ce dernier, SenioRezidenz AG, envisage ainsi la construction d'un nouvel immeuble qui donnerait au Foyer du Parc la possibilité de conserver son volume d'activités actuel, voire de le développer encore, et de maintenir par conséquent sa vingtaine d'emplois équivalents plein temps.

Le Conseil communal voit un autre avantage dans cette opération si elle devait se concrétiser. L'affectation de la parcelle n° 3787 en zone d'utilité publique permettra de ne pas considérer sa surface comme partie intégrante de la zone à bâtir (qui, pour rappel, doit être diminuée de 44 hectares dans le cadre de la révision du PAL) ; à l'inverse, le foyer actuel est déjà affecté en zone d'habitation à moyenne densité et sa transformation éventuelle en appartements contribuera à augmenter l'offre en logements sur le territoire communal, sans nécessiter de compensation.

Précisons pour conclure que le projet du Foyer du Parc reste encore soumis à de nombreuses interrogations, tant du côté de la fondation et du propriétaire qu'en regard des contraintes d'aménagement. A ce stade, il s'agit dès lors de le considérer comme une option, suffisamment sérieuse toutefois pour être mentionnée ici. C'est également pour tenir compte de ces interrogations, ainsi que de l'emplacement stratégique de la parcelle, qu'il a semblé pertinent au Conseil communal de mener cette opération foncière et de ne pas mettre directement en relation les propriétaires actuels avec le Foyer du Parc.

EFFETS FINANCIERS ET MÉCANISMES DE MAÎTRISE DES FINANCES

Votre autorité est appelée à se prononcer uniquement sur l'acquisition de la parcelle, aux conditions mentionnées précédemment. Afin de tenir compte des frais divers, notamment notariaux, c'est un crédit de 280'000 francs qui est sollicité. Si le projet du Foyer de Parc aboutit, la revente du terrain à **SenioResidenz AG** permettra de couvrir l'intégralité des frais engagés ; s'il devait être abandonné et que le terrain devait demeurer pour un temps propriété communale, l'impact financier se limiterait au « coût de l'argent » nécessaire à cette acquisition, calculé à 2% de la moitié du capital investi (soit 2'800 francs par an, dans les faits nettement moins compte tenu des taux d'intérêt actuels).

A noter que dans la mesure où le projet du Foyer du Parc pourrait demander un report d'indices sur les parcelles communales adjacentes couvertes par un cordon boisé (BF n° 3788 et 3497), la Commune percevra une compensation financière dont le montant reste encore à définir. La vente du terrain serait

RAPPORT

par ailleurs grevée d'un droit de réméré dont la durée tiendra compte des éventuelles contraintes, en termes d'échéances, découlant des procédures d'aménagement.

Enfin, étant donné que le terrain sera versé au patrimoine financier communal, son acquisition n'est pas soumise aux mécanismes de maîtrise des finances.

CONCLUSIONS

L'achat du bien-fonds n° 3787 s'inscrit dans la politique communale de maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques. Si le projet du Foyer du Parc se concrétise, ce terrain pourra accueillir les activités de cette institution et les maintenir ainsi à Val-de-Travers. Si cette piste devait être abandonnée ou se réaliser ailleurs à Val-de-Travers, la localisation et l'affectation de la parcelle offriront sans nul doute d'autres opportunités, que le Conseil communal pourra susciter au besoin.

En espérant pouvoir compter sur votre appui, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE PRÉSIDENT :

LE CHANCELIER :

Benoît Simon-Vermot

Christian Reber

ARRÊTÉ RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT DE FR. 280'000 POUR L'ACHAT DU BIEN-FONDS 3787 DU CADASTRE DE COUVET



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

vu la loi cantonale sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

vu la loi cantonale sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

vu le règlement des finances de la Commune de Val-de-Travers, du 7 décembre 2015 ;

vu le rapport du Conseil communal, du 6 avril 2022 ;

vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 25 avril 2022 ;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier : Un crédit de Fr. 280'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du bien-fonds n° 3787 du cadastre de Couvet, d'une surface de 1'842 m², propriété de Mme I. De Jesus Raimundo Mansilha Monteiro et M. A. Fernandes Monteiro.

Article 2 : La dépense sera enregistrée comme suit :

- Compte d'investissement n° 70000.00 *Terrains*
- Entité de gestion n° 31 9630 *Biens-fonds du patrimoine financier (DTSC)*
- Projet n° 100.31.081 *Achat BF 3787 Couvet*

et amortie par la vente à venir.

Article 3 : Tous les frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc. sont à la charge de la Commune.

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

Article 5 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 23 mai 2022

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LA PRESIDENTE :

LE SECRETAIRE :

May Margot

Jean-Philippe Franel