

RAPPORT

Val-de-Travers, le 8 octobre 2025

**Rapport du Conseil communal au Conseil général
relatif à un crédit de Fr. 3'757'000.- pour développer l'attractivité
du site Dubied**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général,

1. INTRODUCTION

Considérant la très grande similarité entre ce rapport et celui présenté en mai dernier, les compléments apportés sont identifiés graphiquement de la même façon que cette introduction (barre latérale) pour faciliter la lecture.

Sur le fond, suite à la non entrée en matière de votre autorité en mai dernier, le Conseil communal a sollicité à nouveau la commission de gestion et des finances pour essayer de comprendre les raisons de ce refus. Il est ressorti des discussions que c'est principalement le risque financier lié à la question de la pollution qui demandait à être détaillé. Ce rapport est donc complété en ce sens mais aussi avec l'impact de ce dossier sur l'extension du réseau de chauffage à distance. Nous avons aussi obtenu dans l'intervalle le chiffrage du soutien cantonal attendu pour le projet.

Depuis de nombreuses années, le site Dubied est au centre de l'attention et a fait l'objet de différentes études du fait de sa situation stratégique au cœur du village de Couvet et du potentiel économique qu'il représente à l'échelle de toute la commune. Le Conseil communal souhaite aujourd'hui concrétiser des actions et participer à la dynamisation du site.

Pendant plusieurs mois, la Commune, le Canton et une majorité des propriétaires du site ont travaillé à construire un projet cohérent et réaliste ; nous vous soumettons donc aujourd'hui une demande de crédit pour mettre en œuvre ce projet qui vise à donner un coup d'accélérateur au développement du site.

Que ce soit en matière d'aménagement du territoire, de marketing communal, de développement économique ou d'impact sur l'économie locale, les bénéfices du développement du site sont multiples et se matérialiseront progressivement sur de nombreuses années. Le Conseil communal souhaite saisir pleinement la fenêtre d'opportunité qui s'est ouverte récemment et invite le Conseil général à soutenir ce projet sur ce lieu emblématique qu'est le site Dubied.

2. ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

2.1. SITUATION

Le site des anciennes usines Dubied s'étire sur 700 mètres de longueur et représente une surface de 4.9 hectares qui est affectée aujourd'hui en zone d'activité économique (ZAE), entièrement bâtie. Cette surface est à mettre en perspective avec le bilan effectué dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (PAL) : il y a actuellement 86 hectares de terrain affecté en ZAE sur le territoire, mais seulement un hectare est considéré comme disponible et répondant aux besoins du marché.

Il est donc déterminant pour la Commune de rendre attractif les terrains affectés en ZAE et la proximité du site Dubied avec le centre de Couvet et sa gare lui donne un potentiel de développement incontournable.



Après la faillite de l'entreprise Dubied en 1987, les propriétaires se sont succédés et multipliés ; actuellement, le site est en mains d'environ 20 propriétaires différents, qui ont fait l'acquisition de leurs parcelles à différentes époques et avec différents objectifs, ce qui génère des attentes très différentes en matière de rentabilité et de développement. La commune n'est propriétaire que de 330 mètres de route et d'une petite zone de parking à l'est tandis que le Canton est propriétaire du bâtiment qui accueille le Centre neuchâtelois d'intégration professionnelle (CNIP).



Plan du site illustrant les propriétés communales en vert et la parcelle cantonale en jaune (CNIP)

Le site a été un des objets en 2013 de la 12^e édition du concours d'architecture et d'urbanisme européen et une équipe d'architectes avait alors été primée pour son projet Dubimpulse¹.

De plus, la revalorisation du site est inscrite comme mesure phare dans l'accord de positionnements stratégiques établi entre la région Val-de-Travers et le Canton². A ce titre, les études consacrées au projet

¹ www.euopan-europe.eu/fr/project-and-processes/dubimpulse

² www.ne.ch/medias/Documents/24/02/20240223_AccordPositionnementsStrategiques.pdf

en lien avec le site bénéficient de soutiens cantonaux et un comité de pilotage commun a été mis en place. Le statut de mesure-phare APS consacre également le caractère emblématique du projet en l'inscrivant en cohérence avec le positionnement de la région, ce qui renforce sa capacité à obtenir d'autres aides au plan cantonal et fédéral, notamment par les mécanismes liés à la nouvelle politique régionale (NPR). Par ailleurs, le Canton est aussi actif sur le site et a conclu un accord avec un propriétaire privé pour l'achat d'une parcelle à l'est du site au titre de maîtrise foncière.

En 2022, les propriétaires privés du site se sont formés en association³ pour unifier leurs idées permettant de donner un réel coup d'accélérateur dans la coordination des actions et des interactions avec la Commune. L'association a organisé une journée portes ouvertes le 7 septembre 2024 qui a rencontré un très grand succès.

Le Conseil communal souhaite désormais capitaliser sur cette nouvelle dynamique, portée aussi par le développement du réseau de chauffage à distance, et a commandé pour ce faire un cahier des charges pour identifier les priorités, les possibilités et les développements à court terme du site. Ces études ont été réalisées en partie par le mandataire lauréat du projet européen et ont mis en lumière le déficit de maîtrise foncière communale ainsi que les carences en matière de circulation et de stationnement.

En matière de stationnement, il n'y a actuellement pas de places de stationnement public disponibles sur le site. Environ 40 places sont organisées devant le CNIP, mais elles sont à usage privé. Les besoins en stationnement estimés pour le site par le mandataire en considérant la densité bâtie sont estimés entre 200 et 400 places.

2.2. SITUATION EN MATIERE DE POLLUTION

La question de la pollution dans ce secteur doit être analysée au regard de deux ordonnances fédérales : l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites) et l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED).

OSites

Selon son article 1 alinéa 1, cette ordonnance « vise à garantir que les sites pollués seront assainis s'ils causent des atteintes nuisibles ou incommodantes à l'environnement, ou s'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent ». L'ordonnance règle les investigations à mener (historiques puis techniques) et ce sont les résultats de ces investigations qui déterminent les mesures à prendre (surveillance ou assainissement) ainsi que leur degré d'urgence.

Le site Dubied, de par ses activités industrielles passées, est considéré comme un site pollué au sens de l'OSites et est par conséquent inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO). Du fait de ce statut, le Canton a réalisé les investigations historiques et la première phase des investigations techniques en 2020 et 2023, qui ont permis de définir les premières caractéristiques de pollution du site. Aucune mesure d'assainissement n'est définie à ce stade. Des éventuelles mesures d'assainissement seront prononcées en fonction des résultats de la deuxième phase d'investigations techniques, phase qui nécessite des forages supplémentaires avec la coordination des propriétaires. Cette deuxième phase n'est pas planifiée à la date de rédaction de ce rapport et aucune estimation de coût ne sera disponible dans les mois qui viennent.

Par contre, sur demande de la Commune et des propriétaires du site, le Canton a rendu une décision anticipée de répartition des éventuels coûts d'assainissement. Cette décision, basée sur la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), sur la loi cantonale sur les déchets et les sites pollués (LDSP) et sur la jurisprudence applicable implique, sauf recours éventuel, que le Canton assumera 70% des frais d'investigation et d'assainissement, la Commune 20% (conformément à l'art. 16d al. 3 LDSP) puisque l'assainissement contribuerait à revaloriser un site situé en zone à bâtir et les propriétaires les 10% restants. La Commune est actuellement propriétaire de 1'330 m² (3.8%) de la zone polluée. Sa part de

³ <https://sitedubied.ch/>

prise en charge financière à ce titre sera donc de 0.38% du total des frais d'investigation et d'assainissement.

Il est important de noter que **cette responsabilité est indépendante du projet présenté dans ce rapport**. Même si la présente demande de crédit ne devait pas être validée par votre autorité et que la Commune ne devait finalement pas intervenir du tout sur le site, elle resterait responsable de prendre en charge ces frais. Selon les montants, cette prise en charge devra donc faire l'objet d'une demande de crédit spécifique, lorsque les éventuels coûts d'assainissement seront estimés. Pour information, à ce jour le montant total des coûts engagés par le Canton pour l'investigation historique et pour la première phase d'investigation technique s'élève à 134'373 francs.

Si la Commune devait devenir propriétaire des 2'070 m² (5.9% de la surface totale) supplémentaires proposés dans ce rapport, sa part de prise en charge financière totale passerait alors de 20,38% à 20,97%.

La gestion des déchets générés par des éventuels travaux ne relèvent pas de l'OSites mais de l'OLED, expliquée ci-dessous.

OLED

L'OLED règle notamment la gestion des déchets de chantier qui sont produits lors de la construction, de la transformation ou de la déconstruction d'installations fixes (définition selon l'art. 3 OLED). Cette ordonnance est applicable pour tout travaux, indépendamment du fait que ces travaux sont faits dans un périmètre de site CANEPO. Les détails de la mise en œuvre de l'OLED pour les travaux prévus dans ce projet sont donnés dans les chapitres du rapport qui expliquent les travaux prévus.

2.3. PERSPECTIVES POUR LE SITE

Le Conseil communal a identifié, en collaboration avec le Canton et les propriétaires du site, des mesures concrètes et réalistes à même de donner un vrai coup d'accélérateur aux activités dans cette zone industrielle. Ce sont ces mesures qui sont proposées dans ce rapport.

Avec le développement du site, ce sont de nouvelles activités économiques qui pourront se déployer, avec la création de nouveaux emplois au cœur du village de Couvet. Et avec le développement de l'emploi, ce sont tous les commerces du centre du village qui pourront profiter à terme de cette croissance et plus généralement la commune et le canton dans son ensemble. Cette évolution se construira bien sûr année après année mais il s'agit aujourd'hui de faire un pas significatif pour l'avenir du site et l'image de la commune.

3. TRAVAUX D'EQUIPEMENT DU SITE

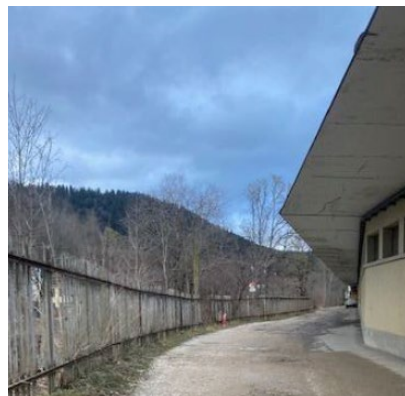
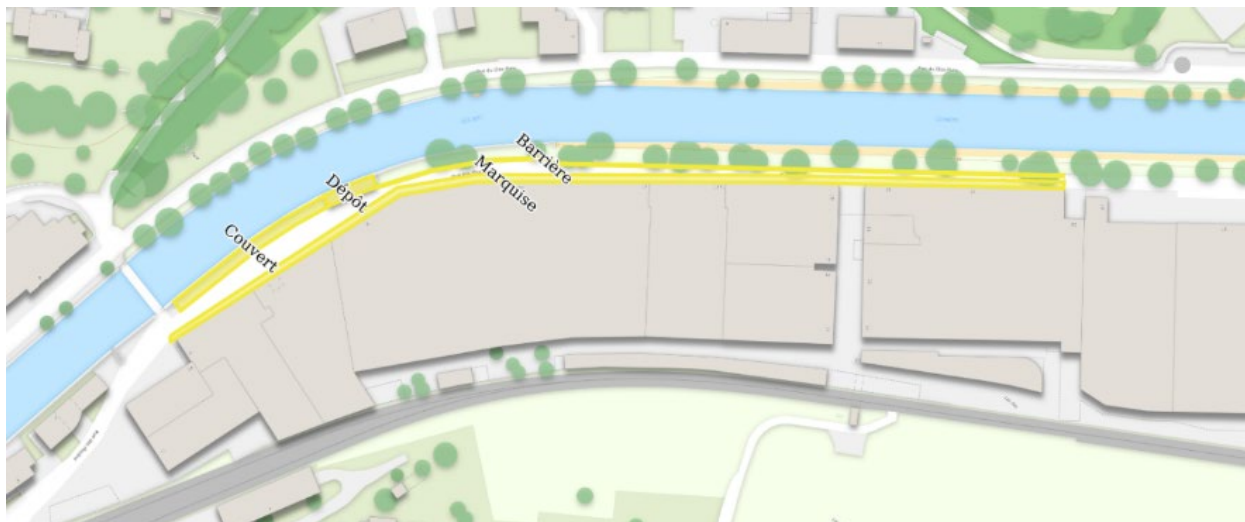
Les facteurs d'attractivité les plus visibles sont donc les accès et les voies de circulation sur le site. Les accès actuels sont implantés sur des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires différents et des contacts ont été pris avec ces derniers dans le but général de recréer des conditions d'accès qui correspondent au mieux aux standards des zones d'activités économiques actuelles, notamment en matière de gabarit routier et de connectivité aux transports publics.

Le principe défini avec les propriétaires est que les surfaces qui seront dédiées à la circulation générale seraient reprises par la Commune qui prendra à sa charge les travaux nécessaires à la remise à niveau. Les accès seront transférés au domaine public pour correspondre à l'usage naturel qui peut être fait de cet accès bordant l'Areuse.

Un travail notarial important devra être réalisé pour régler toutes les servitudes en vigueur pour ces accès, mais les aménagements présentés ci-après sont réellement la clé pour le futur développement du site. Un bureau de génie civil a réalisé les estimations présentées dans ce rapport.

3.1. AMENAGEMENTS ROUTIERS ET URBAINS

La circulation routière est actuellement fortement limitée par l'état de la chaussée, la hauteur disponible sous la marquise et la largeur disponible à certains endroits. L'aménagement passe obligatoirement par la déconstruction des couverts et des dépôts en ouest, de la barrière pour libérer de la largeur et de la marquise qui limite la hauteur à 3.8 mètres actuellement alors que les camions nécessitent plus de 4 mètres de gabarit. La déconstruction de ces éléments a été estimée à 215'000 francs.



Une fois ces éléments déconstruits, les aménagements devront être remis en état sur une surface d'environ 2'200 m² selon la coupe type présentée ci-dessous. La largeur nouvellement disponible ne permettra toutefois pas d'assurer une circulation bidirectionnelle sur toute cette portion qui sera donc mise à sens unique dans le sens est-ouest entre les parcelles 3703 et 3940.

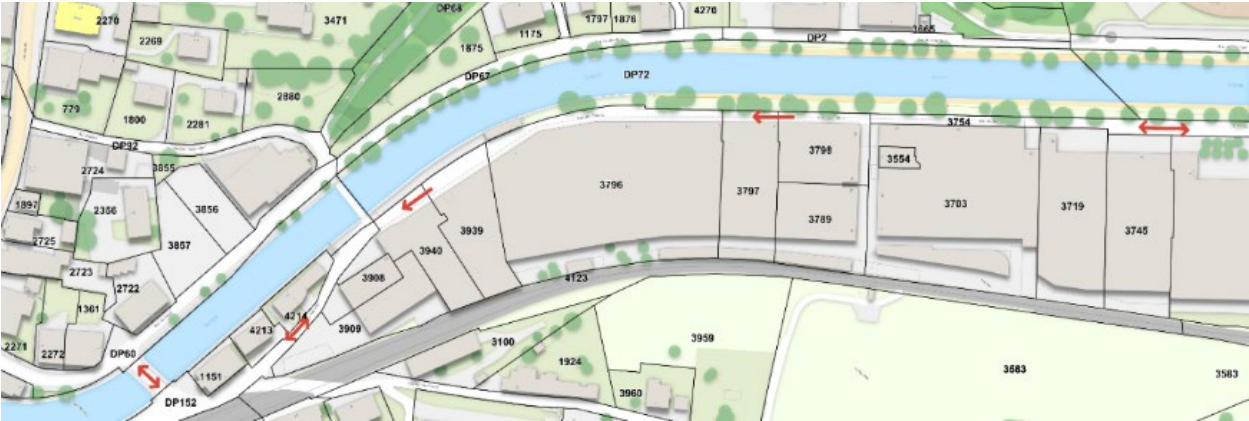
Les aménagements routiers et piétons, y compris la signalisation sont estimés à 619'000 francs.

La question de la pollution du site a été estimée pour ces démolitions et aménagements et des montants ont été prévus si une partie des déblais devaient être déposés dans des décharges spéciales.

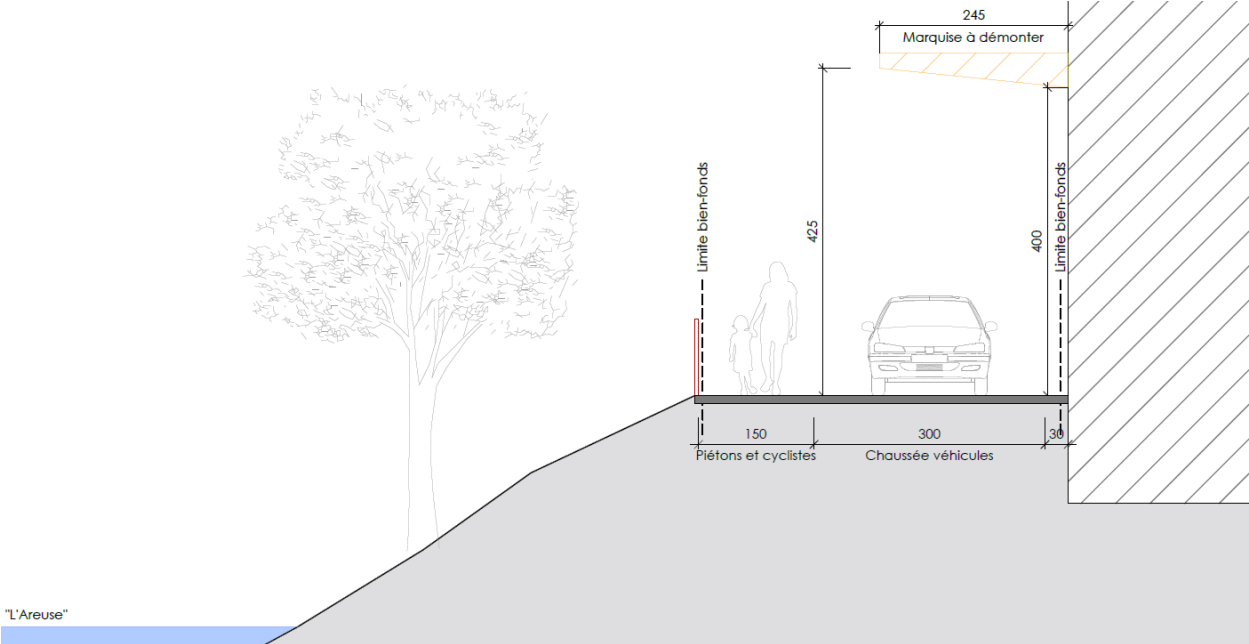
Tous ces travaux nécessiteront des études et des permis de construire. Les honoraires totaux prévus pour ces postes sont estimés à 65'000 francs.



Périmètre de réfection en rouge



Régime de circulation



Coupe type des accès en secteur étroit

3.2. RESEAUX SOUTERRAINS

Du point de vue technique, dans le cadre de la réfection de la route d'accès, il est nécessaire de prévoir le renouvellement de la conduite d'eau potable sur 315 mètres de longueur.

Du point de vue financier, ce renouvellement ne peut entrer dans les mesures prévues par le crédit-cadre voté en novembre 2023 par le Conseil général⁴ en vue de la réalisation des mesures à court terme (phase 1) du plan général d'approvisionnement en eau (PGA) de Val-de-Travers.

En effet, ledit crédit-cadre prévoyait la rénovation de 4.5 km de conduites dans le cadre des mesures à court terme et, selon les travaux déjà en cours (rue de la Source à Noiraigue, rue de la Flamme/Sauge à Couvet et rue du Midi à Couvet), ces 4.5 km sont déjà bientôt consommés. Nous proposons donc un crédit spécifique pour ce tronçon du fait de l'opportunité que ces travaux représentent.

Le montant prévu pour ces travaux est évalué à 341'000 francs. Ce montant fait partie de la demande de crédit, mais il n'est pas financé par l'impôt puisqu'il relève de la fourniture d'eau potable, qui est un domaine autofinancé.

En revanche, aucune mesure n'est nécessaire en matière de réseau d'évacuation des eaux (PGEE).

3.3. REFECTION DE LA PASSERELLE

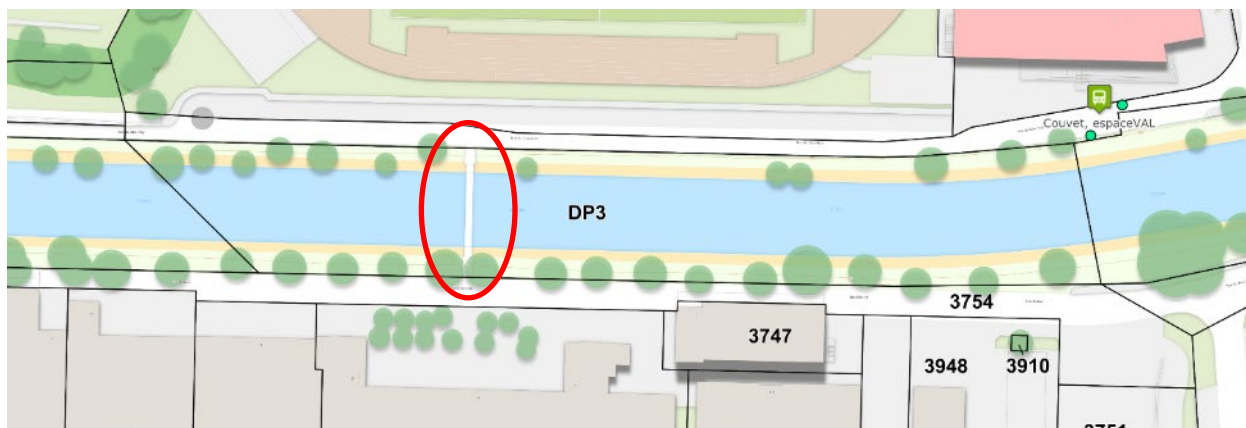
La passerelle piétonne qui traverse l'Areuse en face du CNIP est actuellement fermée du fait de sa vétusté et doit être rénovée. Cette passerelle a un caractère emblématique pour le site et représente surtout un intérêt pour son attractivité et sa desserte.

Cette passerelle est le chemin le plus direct entre le cœur du site Dubied et espaceVAL, qui regroupe des activités de loisirs, et l'arrêt de bus qui représente à moyen terme une opportunité de desserte en transport publics intéressante.

Pour sa rénovation, elle sera déposée, sablée, entièrement contrôlée et repeinte ; le tablier sera refait et les culées seront rénovées.

Le montant prévu pour ces travaux est évalué à 92'000 francs.

Ce projet de réfection est déjà inclus dans la convention de nouvelle politique régionale (NPR) conclue avec le Canton en décembre 2023. A ce titre, il bénéficie d'un cofinancement à hauteur de 50%.



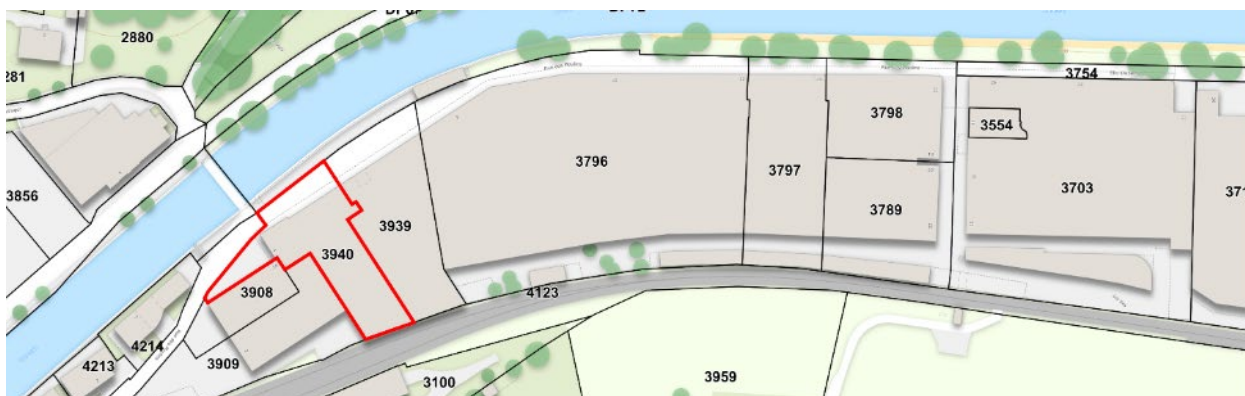
⁴ www.val-de-travers.ch/sites/default/files/2023-10/cg07-rcg-acg-credit-cadre-pga-phase1-2023-2033.pdf



3.4. ETUDE DE DETAIL SUR UN BÂTIMENT

Le Conseil communal a validé un crédit de sa compétence pour évaluer le potentiel de transformation et d'attractivité du bâtiment situé sur la parcelle 3940, en collaboration avec le propriétaire.

Cette étude s'inscrit aussi dans le cadre de la révision du PAL. En effet, la proximité de la gare permet d'envisager un changement d'affectation d'une partie du site Dubied en zone mixte qui autoriserait à la fois des logements et des activités économiques. Il s'agit, par cette étude, d'évaluer le potentiel réel de mixité dans le secteur afin de faire le meilleur choix possible pour la future affectation.



Le crédit pour cette étude a été engagé en 2024 dans le cadre des compétences du Conseil communal avec une participation de 50% du Canton et ne nécessite pas de financement supplémentaire dans le cadre de la demande de crédit liée à ce rapport.

3.5. GESTION DES DÉCHETS

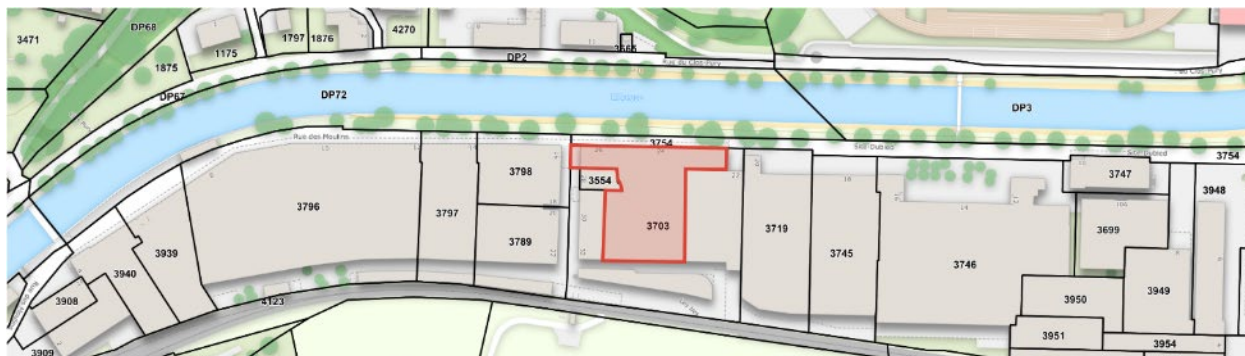
Les démolitions et excavations nécessaires à ces aménagements (couverts, marquise, route) généreront des déchets qui contiendront probablement par endroit des substances devant être déposées dans une décharge adaptée (hydrocarbures aromatiques polycycliques [HAP] notamment). Des sondages seront faits au moment des travaux et un montant de 75'000 francs est prévu dans ce projet sur la base des expériences d'autres chantiers.

Le tableau de synthèse des coûts de ce rapport intègre aussi un montant supplémentaire de 50'000 francs HT pour anticiper les changements applicables au 1^{er} janvier 2026 sur certains seuils de l'OLED (notamment sur les HAP) qui vont potentiellement augmenter les quantités de déchets destinés à des décharges spéciales.

4. ACHAT ET RÉAMENAGEMENT D'UNE PARCELLE

A la suite de nombreuses discussions qui se sont tenues avec tous les acteurs du site, nous avons maintenant l'opportunité d'acquérir une partie du bien-fonds 3703 qui est situé au cœur du site et qui ouvre des perspectives d'importance stratégique pour le site et plus largement pour le village de Couvet.

En effet, son positionnement et ses constructions permettent l'implantation d'une part de places de stationnement et d'autre part d'une future chaufferie pour le réseau de chauffage à distance (CAD) de Couvet pour lequel les demandes de raccordement se poursuivent.



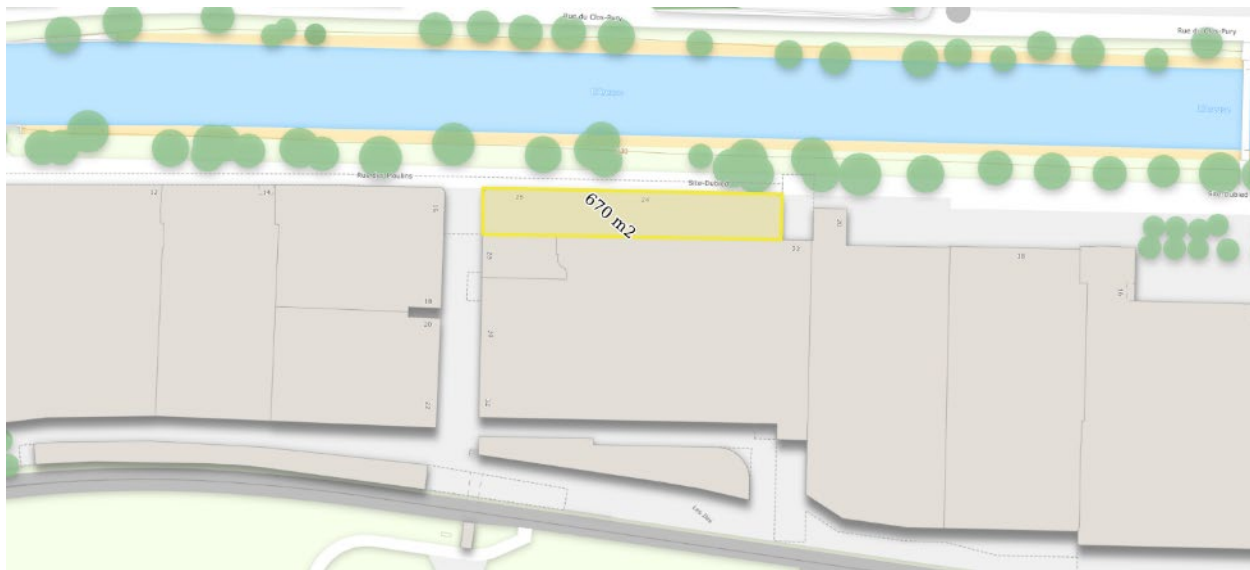
Périmètre d'achat en rouge

4.1. INTÉRÊT STRATÉGIQUE POUR LA CRÉATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

La disponibilité du stationnement est un élément déterminant pour le développement d'activités sur le site comme mentionné au début de ce rapport - cela a été relevé dans toutes les études et confirmé par l'association des propriétaires.

Actuellement, seule une quarantaine de places sont disponibles sur le site. Même en considérant la proximité de la gare, le bureau spécialisé en mobilité estime que le site nécessiterait entre 200 et 400 places pour répondre aux besoins moyens d'un tel site. Sans pouvoir répondre à la totalité de ces besoins, la parcelle 3703 représente une réelle opportunité pour créer du stationnement au cœur du site.

Effectivement, les constructions sur cette parcelle ont été faites en plusieurs étapes qui n'ont pas toutes le même intérêt architectural. Ainsi, les derniers agrandissements faits du côté de l'Areuse peuvent être déconstruits pour libérer de la place pour du stationnement (en jaune dans le plan ci-dessous). Des vestiaires ont été rajoutés devant la façade historique des ateliers et leur déconstruction libérera une surface de 670 m² environ, permettant de créer environ 22 places de stationnement.

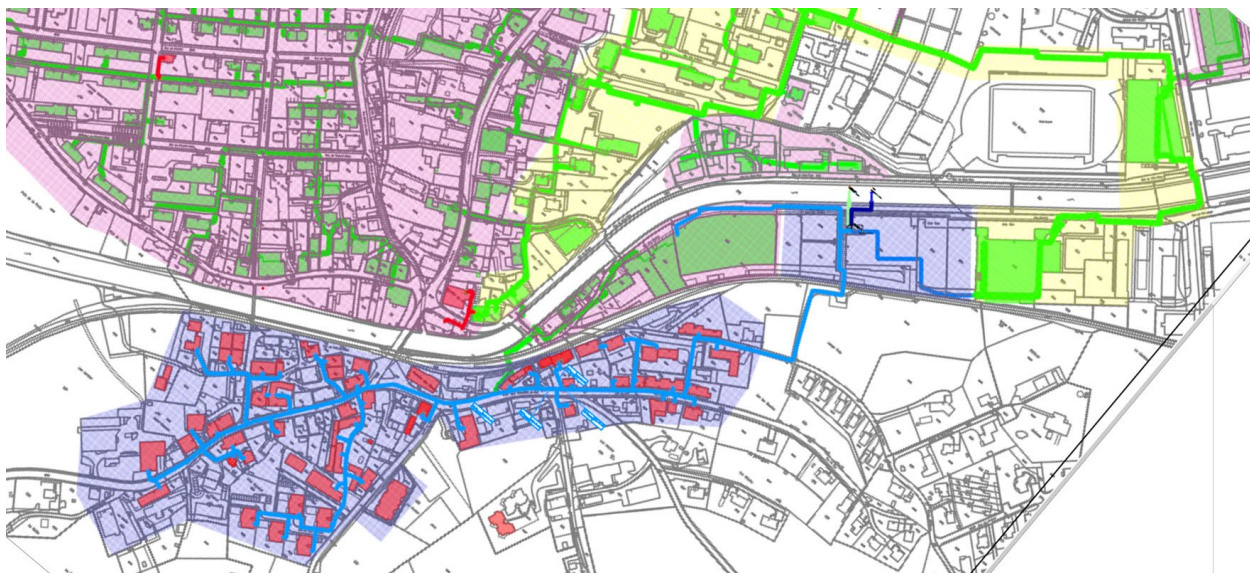


4.2. INTÉRÊT STRATÉGIQUE POUR LE RÉSEAU DE CHAUFFAGE À DISTANCE

Le déploiement du réseau de chauffage à distance (CAD) a été très rapide ces trois dernières années avec plus de 100 nouveaux raccordements.

De plus, de nombreuses demandes sont encore adressées au service communal de l'énergie pour de nouveaux raccordements, notamment dans le quartier de St-Gervais dont le raccordement semblait bien trop lointain à l'époque des premières études pour prévoir un déploiement. Vu la topologie du quartier et le contexte réglementaire en matière de système de chauffage, une enquête a été menée et il apparaît que le déploiement du réseau pourrait se faire aux mêmes conditions économiques que pour le reste du village avec un potentiel de 50 raccordements et 1'100 kW de puissance environ (à comparer à la puissance bois actuellement disponible de 3'600 kW).

Les demandes adressées montrent que le déploiement du réseau reste un atout pour le village et ces réseaux de chaleur à énergie renouvelable sont aussi un atout pour accélérer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le Conseil communal estime donc que cette extension est une opportunité très intéressante. Deux éléments sont déterminants pour pouvoir la réaliser.



Réseau CAD : en vert le réseau existant, en bleu les extensions prévues

Chaufferie

Avec le réseau actuel, nous avons maintenant atteint la limite de ce que les chaudières à bois en service peuvent fournir comme puissance. Lors des pics de froid, les chaudières à gaz sont aujourd'hui parfois utilisées. Cela ne pose aucun problème du point de vue réglementaire, puisque sur l'année, la chaleur reste fournie à plus de 90% par le bois alors que la loi actuelle en exige 50% (70% prochainement), mais le but est aussi bel et bien de valoriser les énergies disponibles localement (bois et chaleur de l'eau par exemple) plutôt que le gaz importé de pays lointains. Ce constat indique donc qu'il faut pouvoir implanter une nouvelle chaudière à proximité du réseau existant pour pouvoir envisager une extension et conserver un très bon taux d'énergie d'origine renouvelable.

Trois options ont été identifiées pour implanter une nouvelle chaufferie : remettre une chaudière dans le bâtiment d'espaceVAL, construire un tout nouveau bâtiment sur une parcelle communale à proximité du site Dubied ou implanter une chaufferie sur le site Dubied.

L'option espaceVAL est bien sûr techniquement faisable puisqu'une chaudière y était implantée à la construction du bâtiment, mais la place à disposition ne permet d'implanter qu'une chaudière de petite puissance en regard de la taille actuelle du réseau ; cela multiplierait le nombre d'installations et augmenterait coûts fixes de production de chaleur, sans satisfaire les besoins totaux.

La construction d'un bâtiment neuf est possible, par exemple sur la parcelle 4279 de Couvet, qui est située juste au sud du site Dubied. Mais consommer une parcelle vierge avec un potentiel de construction important pour une simple chaufferie n'est pertinent ni d'un point de vue stratégique (potentiel de valorisation de la parcelle meilleure avec d'autres affectations) ni d'un point de vue des coûts (coûts de construction à neuf importants). Le Conseil communal n'est pas favorable à une extension du réseau si celle-ci impose de consommer un terrain de ce type.

Au final, cette parcelle du site Dubied représente une réelle opportunité de répondre au besoin d'une nouvelle chaufferie sans consommer des terrains supplémentaires. La chaufferie utilisera des surfaces avec une activité qui ne nécessite presque pas de place de stationnement, au cœur d'un site où le stationnement manque justement. Une chaufferie est aussi un bâtiment qui ne demande pas un standing de construction très élevé, contrairement par exemple à l'industrie pharmaceutique dont les normes en matière d'outils de production rendent quasiment impossible toute installation sur le site Dubied. L'utilisation de ces surfaces ne vient pas en concurrence avec d'autres activités vu les grandes surfaces disponibles à ce jour. Cet emplacement se situe sur le tracé naturel du réseau, qui est actuellement déployé déjà aux extrémités est et ouest du site de même que la proximité de l'Areuse et la présence d'un sous-sol dans les bâtiments permettent d'envisager deux types de production de chaleur, par pompe à chaleur ou par bois déchiqueté. Plus symboliquement, l'idée de faire fumer à nouveau la cheminée en briques est attrayante, si tant est que cela est économiquement raisonnable.

Au final, cet emplacement permet de répondre à l'objectif d'apporter une sécurité supplémentaire au réseau en créant un bouclage avec un nouveau point de départ de chaleur (voir plan ci-dessus) tout en autorisant une nouvelle extension du réseau.

Planning

L'extension du réseau se déploierait notamment par la rue St-Gervais, dont la réfection est prévue à partir de juillet prochain, après la réfection de la Grand-Rue et il ne sera pas possible selon les standards cantonaux de rouvrir la route dans un délai de 7 ans du fait de la pose de revêtement phono-absorbant sur la rue (et si cela avait été possible ce n'aurait dans tous les cas pas été raisonnable). Ainsi, pour que le projet d'extension puisse se concrétiser, la pose des conduites de CAD doit être synchronisée avec le chantier de juillet et il n'est pas possible de prendre le risque de poser des conduites sans avoir un niveau de confiance suffisant qu'une nouvelle chaufferie pourra être implantée sur le réseau. Comme le site Dubied est la seule option réaliste à ce jour, le vote de ce crédit est une étape indispensable pour prendre la décision d'extension du réseau et il n'est pas possible de retarder la décision une deuxième fois pour

tenir les délais de planification du chantier. Le Conseil communal a déjà validé en août un crédit de sa compétence pour anticiper une partie des études nécessaires.

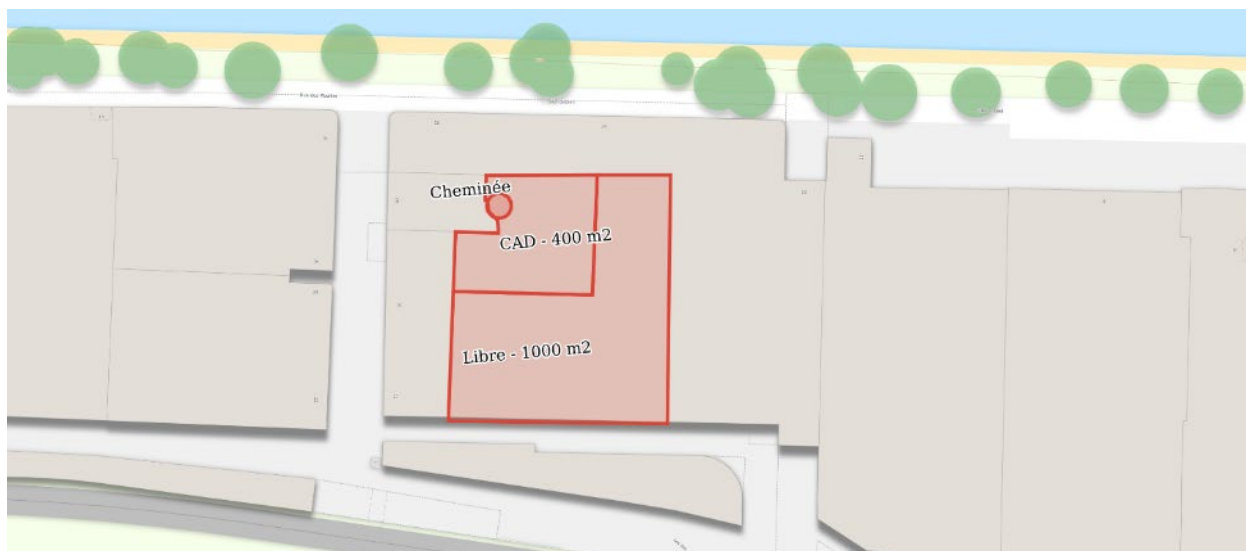
Il n'est en revanche pas nécessaire d'avoir un projet de chaufferie finalisé ; le site proposé remplit le cahier des charges d'implantation d'une chaufferie en termes d'accès et de volumes disponibles notamment.

Ce déploiement devra faire l'objet d'un crédit spécifique autofinancé par les clients mais cela renforce encore la nécessité de planifier dès maintenant l'emplacement d'une nouvelle chaufferie.

En conclusion, si votre autorité accepte cette demande de crédit, les études pour l'extension du réseau et l'implantation d'une nouvelle chaufferie se poursuivront et une demande de crédit d'extension du réseau et d'implantation d'une chaufferie vous sera formellement présentée en 2026 si tous les indicateurs économiques restent satisfaisants lors des phases d'études qui se succéderont dans les mois à venir. Si l'équilibre économique du projet ne devait au final pas être assuré le projet d'extension du CAD pourra encore être stoppé. L'impact sur le projet Dubied présenté dans ce rapport restera limité puisque le CAD ne représente qu'une pièce du tout. La chaufferie n'utiliserait que 400 m² environ sur les 2'070 de la parcelle et une autre valorisation de ces surfaces sera tout à fait possible.

Si cette demande de crédit n'est pas validée, l'extension du réseau sur St-Gervais ne sera pas mise en œuvre puisqu'il n'est pas raisonnable de déployer des conduites lors des travaux de juillet prochain sans avoir une perspective réaliste d'implantation de chaufferie.

En une phrase, le projet Dubied est indispensable pour l'extension du CAD, mais le CAD n'est pas indispensable pour le projet Dubied.



Situation projetée des bâtiments disponibles

4.3. GESTION DES DÉCHETS

Pour évaluer plus précisément la situation de ce bâtiment au regard de la présence de polluants, le Conseil communal a commandé un diagnostic à un bureau spécialisé, qui a pu intervenir dès le mois de juillet. Lors de l'évaluation sur le site, 88 éléments ont été identifiés comme potentiellement pollués et ont fait l'objet de prélèvement et d'analyse en laboratoire quand cela a été jugé nécessaire, afin de rechercher les principaux polluants que sont l'amiante, les HAP, les PCB (Polychlorobiphényle) et les métaux lourds (par ex. plomb). Sur ces 88 éléments :

- 3 sont désignés comme étant à assainir pour cause d'amiante dès que les locaux seront à nouveau utilisés (un faux-plafond, des cordons d'étanchéité et des éléments d'isolation de l'ancien système de chauffage)

- 20 sont désignés comme étant à assainir avant intervention architecturale ou en cas de changement d'affectation.

L'assainissement global des lieux est évalué par le bureau à 195'000 francs HT. A ce stade, il n'est pas défini quels sont les éléments qui devront impérativement être assainis, car cela va largement dépendre des interventions architecturales, qui dépendent elle-même de la future affectation des locaux (parking, chaufferie CAD, autre locataire). Le Conseil communal a cependant décidé d'ajouter la totalité de ce montant à la demande de crédit, ceci dans le but de pouvoir couvrir toutes les options de travaux possibles. Les coûts d'assainissement réellement engagés pourront ensuite être répartis en fonction des usages des différentes surfaces et donc mis à charge des usagers des lieux (CAD ou locataires) par une adaptation du loyer par exemple.

4.4. INVESTISSEMENTS ET REVENUS

Le total des investissements prévus pour l'achat et le réaménagement de la parcelle est de 2'024'000 francs. Ce montant inclut les frais d'achat, de déconstruction, de création des places de stationnement et les travaux nécessaires pour rendre les locaux indépendants et exploitables (cloisonnement, séparation des réseaux d'eau, de chauffage et d'électricité).

Trois postes de revenus sont associés à cet investissement, avec les places de stationnement, l'utilisation des locaux pour le CAD et la valorisation des locaux libres.

Revenus		
Loyers annuels places de stationnement	Fr.	11'000
Loyer annuel CAD	Fr.	6'000
Loyers annuels bâtiments libres	Fr.	15'000
Total des revenus estimés	Fr.	32'000

Stationnement : les 670 m² libérés par les bâtiments déconstruits permettront de créer jusqu'à 22 places de stationnement. Une part à définir de ces places créées sera mise en location. Le prix de location annuel est fixé par arrêté du Conseil communal ; le prix actuel par place est de Fr. 500.- par an, ce qui donne un revenu potentiel de Fr. 11'000.- par an.

CAD : le CAD utilisera potentiellement 400 m² de la surface des bâtiments disponibles. L'adaptation des bâtiments pour une chaufferie nécessitera des investissements qui seront pris en charge par le compte autofinancé du CAD, mais un prix de location de l'ordre de Fr. 6'000.- par an peut être envisagé à court terme. A noter que ces revenus, notamment ceux liés au CAD, seront réévalués selon la répartition des frais liés à la gestion des déchets spéciaux. En effet, la quantité de ces déchets dépend du projet de transformation du bâtiment, projet qui est directement lié aux activités qui seront implantées.

Valorisation des surfaces libres : Le solde libre de 1'000 m² environ pourra être valorisé par une revente, par un droit de superficie ou par une location dans un premier temps. Une location d'au minimum 15'000 francs par an environ est envisagée à moyen terme. A noter que le service de l'économie communal reçoit très régulièrement des demandes de la part d'entreprises qui cherchent des locaux industriels et que l'accessibilité et le stationnement sont des critères prépondérants dans le choix qu'elles font au final.

5. SOUTIEN CANTONAL

Comme le site est une mesure phare de l'accord de positionnements stratégiques (APS) signé entre l'Etat et les communes du canton⁵, l'élaboration de ce projet a été fait en étroite coopération avec les services cantonaux.

Dans le cadre de la collaboration avec le Canton, au titre de la Nouvelle politique régionale (NPR) une convention de cofinancement des études et de travaux a déjà été conclue en décembre 2023 pour un montant maximum de Fr. 160'000.-. Une partie de ce montant a déjà été engagée pour les études validées par le Conseil communal et un solde de 134'000 francs est à recevoir.

Un important soutien est aussi prévu en matière de financement pour l'achat et le réaménagement de la parcelle 3703 avec un prêt sans intérêt remboursable sur 25 ans. Le Canton a préavisé favorablement un soutien d'un montant de 1'400'000 francs, sous réserve de la décision finale du Conseil d'Etat à ce sujet. Ce soutien amortit de façon significative l'impact financier pour la Commune pour ce projet, avec une réduction de charge annuelle de 14'000 francs.

6. PLANNING

Dans l'idéal, les travaux d'équipement du site et de réaménagement de la parcelle 3703 devraient être engagés simultanément pour optimiser les chantiers. Cependant, chaque chantier dépend de la finalisation des modifications foncières nécessaires : transfert au domaine public des surfaces dédiées à la circulation (actuellement en mains de six propriétaires privés), gestion des servitudes de la marquise pour l'équipement et signature de l'acte de vente pour la parcelle 3703.

Les délais incertains inhérents à ce type de situation ne permettent pas de présenter à ce stade un calendrier spécifique pour les travaux prévus, mais la validation de ce crédit est une étape indispensable pour avancer dans les discussions et les procédures. Selon les travaux, des procédures de marchés publics devront être initiés.

Concernant le CAD, si cette demande de crédit est validée, l'étude pour l'extension du réseau et la construction d'une nouvelle chaufferie se poursuivront en vue d'une demande de crédit d'extension du réseau courant 2026.

7. PILOTAGE ET MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les ressources en personnel qui seront en charge de la mise en œuvre du projet seront celles disponibles au sein des équipes en place : chefs de dicastère en charge de l'aménagement du territoire, de l'économie et des infrastructures, urbaniste-aménagiste communale, voyer chef et fontainier communal.

⁵ www.ne.ch/medias/Documents/24/02/20240223_AccordPositionnementsStrategiques.pdf

RAPPORT**8. SYNTHÈSE DES COÛTS ET DU FINANCEMENT**

Le tableau et commentaires suivants synthétisent et expliquent les éléments financiers de cette demande de crédit :

	Coûts TTC arrondis	Soumis au mécanisme de maîtrise des finances	Taux d'amort.	Amort. annuel	Intérêts annuels (2% du demi capital investi)
Equipement du site	Fr. 1'733'000			37'780	17'330
Réfection des accès	Fr. 1'288'000	oui	2%	25'760	12'880
<i>Démolitions</i>	Fr. 215'000				
<i>Réfection route</i>	Fr. 533'000				
<i>Aménagement piétons, cycles</i>	Fr. 86'000				
<i>Réfection passerelle</i>	Fr. 92'000				
<i>Etudes, plans, permis de construire, gestion foncière</i>	Fr. 65'000				
<i>Surcoût matériaux pollués</i>	Fr. 129'000				
<i>Divers et imprévus (15%)</i>	Fr. 168'000				
Signalisation, mobilier	Fr. 32'000	oui	5%	1'600	320
Eclairage public	Fr. 72'000	oui	5%	3'600	720
Réfection réseau d'eau	Fr. 341'000	non	2%	6'820	3'410
Achat BF3703 et aménagements	Fr. 2'024'000	non			20'240
<i>Achat et aménagements</i>	Fr. 1'506'000				15'060
<i>Etudes, plans, permis de construire, gestion foncière</i>	Fr. 24'000				240
<i>Surcoût matériaux pollués</i>	Fr. 230'000				2'300
<i>Divers et imprévus (15%)</i>	Fr. 264'000				2'640
Total brut de la demande de crédit	Fr. 3'757'000			37'780	37'570
Prélèvement sur le fonds "taxes d'équipement"	Fr. -193'000	oui	2%	-3'860	-1'930
Prélèvement sur la réserve d'entretien du PF	Fr. -150'000	non			-1'500
Subvention cantonale - solde à percevoir	Fr. -134'000	oui	2%	-2'680	-1'340
Prêt cantonal à taux 0% sur Fr. 1'400'000	Fr.				-14'000
Total net pour le calcul des charges annuelles	Fr. 3'280'000			31'240	18'800
Total soumis au mécanisme de maîtrise des finances	Fr. 1'065'000	oui			
Revenus prévisionnels					
Loyers annuels places de stationnement	Fr. 11'000				
Loyer annuel CAD	Fr. 6'000				
Loyers annuels bâtiments libres	Fr. 15'000				
Total des revenus estimés	Fr. 32'000				

RAPPORT

- **Equipement du site** : Le poste « Equipement du site » correspond à des investissements qui auront un usage public ; il sera donc porté au patrimoine administratif de la commune. Il est soumis au mécanisme de maîtrise des finances et à amortissement à l'exception du poste « réfection réseau d'eau » qui relève d'un domaine autofinancé.
- **Réfection réseau d'eau** : Les charges d'amortissement et d'intérêts liées à la réfection de la conduite d'eau potable touchent un domaine financé par les taxes ; cet investissement n'impactera pas le résultat communal.
- **Prélèvement sur le fonds « taxes d'équipement »** : Le poste « Réfection des accès » correspond à des investissements qui concernent le chapitre des routes communales et un prélèvement est donc prévu dans le fonds « taxes d'équipement », avec un taux applicable de 15% selon l'arrêté du Conseil communal concernant le prélèvement au fonds "taxes d'équipement" en vigueur, pour un total de 193'000 francs (montant total du fonds à la date de rédaction du rapport : 1'926'332 francs).
- **BF3703 et aménagements** : La parcelle 3703 aura, elle, une vocation prépondérante dite de rendement et doit être portée au patrimoine financier de la commune, qui n'est pas soumis au mécanisme de maîtrise des finances ni à amortissement.
- **Prélèvement sur la réserve d'entretien du patrimoine financier** : Les travaux prévus sur la parcelle 3703 remplissent les critères pour un prélèvement sur la réserve d'entretien du patrimoine financier communal. Le Conseil communal a prévu un prélèvement de 150'000 francs qui couvrent une partie des travaux (montant total du fonds à la date de rédaction du rapport : 714'976 francs).
- **Subvention cantonale** : Comme indiqué précédemment, un solde de 134'000 francs est à percevoir sur le soutien cantonal accordé dans le cadre de la convention passée. Cette subvention conventionnée vient donc réduire les charges d'amortissement et d'intérêt du projet.
- **Charges annuelles** : En tenant compte des prélèvements au fonds « taxes d'équipement » et à la réserve d'entretien du patrimoine financier, les charges annuelles sont de 31'240 francs pour les amortissements et 18'800 francs pour les intérêts, soit un total de 50'040 francs, dont 10'230 francs sont couverts par le domaine autofinancé de l'approvisionnement en eau potable.
- **Mécanismes de maîtrise des finances** : Le total des investissements soumis au mécanisme de maîtrise des finances est de 1'065'000 francs. A la date de rédaction du présent rapport, la limite résiduelle des investissements pouvant être votés en 2025 s'élève à 3'253'700 francs. Le montant de l'investissement prévu étant inférieur à cette limite, le vote du crédit se fait à la majorité simple.
- **Charge comptable de réévaluation du BF3703** : L'évaluation du patrimoine financier pour le bilan comptable communal est régie par la loi cantonale sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) qui demande que la valeur portée au bilan soit ajustée si une diminution durable de la valeur est prévisible (art. 55 al.3 LFinEC).

Selon les méthodes d'évaluation du patrimoine financier, la charge comptable prévue pour les comptes de l'exercice 2026 sera de 874'000 francs. Elle correspond à la différence entre la valeur investie (2'024'000 francs) et l'estimation de la valeur de rendement (1'000'000 francs), moins le montant prélevé sur la réserve d'entretien du patrimoine financier (150'000 francs). L'estimation de la valeur de rendement est le résultat des prévisions de revenus (32'000 francs) divisées par le taux de rendement attendu (3.2% pour ce bâtiment).

9. CONCLUSION

Avec les mesures présentées dans ce rapport le conseil communal souhaite donner une impulsion déterminante pour le développement de ce site emblématique et stratégique de la commune.

Cette deuxième version du rapport intègre deux ajouts principaux : d'une part la situation en lien avec le CAD est précisée, notamment en matière de planning et de perspectives d'extension. Si l'achat de la parcelle n'est pas possible, l'extension du réseau de CAD sur la rue St-Gervais ne sera mise en œuvre faute de perspective crédible pour la réalisation d'une nouvelle chaufferie. D'autre part, la demande de crédit intègre le coût total estimé pour la gestion des déchets issus des transformations du bâtiment qu'il est proposé d'acquérir. Ces montants donnent une vision globale de la situation, sans préjuger des parties qui auront *in fine* la responsabilité de les prendre en charge (CAD ou futur locataires).

Ces compléments ne remettent pas en cause l'ambition que nous devons avoir pour le site. Les mesures proposées s'intègrent pleinement dans le développement du dynamisme économique communal et cantonal, en permettant aussi de poursuivre le déploiement du CAD dans le dernier grand quartier historique du village. La charge annuelle pour la Commune de 50'000 francs est particulièrement basse, et représente surtout un investissement pour l'avenir économique de la commune. En effet les revenus associés qu'ils soient directs (locations) ou indirects (créations d'emplois) donne des perspectives particulièrement positives pour ce projet.

Le chemin pour leur mise en œuvre nécessitera encore un travail important mais cette demande de crédit est une étape indispensable pour l'avenir du site et le Conseil communal ne peut donc que vous encourager à nouveau à la soutenir.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE PRESIDENT :

LE CHANCELIER :

Benoît Simon-Vermot

Christian Reber

ANNEXES :

- Projet d'arrêté

**CRÉDIT DU CONSEIL GÉNÉRAL
DE 3'757'000 FRANCS POUR DÉVELOPPER
L'ATTRACTIVITÉ DU SITE DUBIED**



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 8 octobre 2025 ;
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 27 octobre 2025 ;
vu le préavis de la commission d'urbanisme, de l'énergie et du développement durable, du 29 octobre 2025 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier : Un crédit de 3'757'000 francs est accordé au Conseil communal pour développer l'attractivité du site Dubied.

Article 2 : La dépense sera enregistrée comme suit :

1'320'000 francs - Projet 100.31.098 – Site Dubied – réfection des accès		
Réfection des accès	Taux d'amortissement	2%
	Compte d'investissement	50100.00 Routes / voies de communication
	Entité de gestion	31 6150 Routes communales (Territoire)
Signalisation et mobilier	Taux d'amortissement	5%
	Compte d'investissement	50600.00 Biens mobiliers
	Entité de gestion	31 6150 Routes communales (Territoire)
72'000 francs - Projet 100.41.126 – Site Dubied – EP		
Eclairage public	Taux d'amortissement	5%
	Compte d'investissement	50600.00 Biens mobiliers
	Entité de gestion	41 6150 Routes communales (TP)
341'000 francs - Projet 100.43.117 – Site Dubied – conduite eau potable		
Réfection réseau d'eau	Taux d'amortissement	2%
	Compte d'investissement	50310.00 Ouvrages de génie civil du service des eaux
	Entité de gestion	43 7101 Approvisionnement en eau potable (Eaux)
2'024'000 francs - Projet 100.31.099 – Achat BF3703 et aménagements à Couvet		
Achat BF3703 et aménagements	Taux d'amortissement	Non applicable
	Compte d'investissement	70400.00 Bâtiments
	Entité de gestion	31 9630 Biens-fonds du patrimoine financier (Territoire)

- 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 les actes authentiques des transferts immobiliers requis par le présent projet.
- 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 17 novembre 2025

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Adrien Pagnier

Véronique Franzin