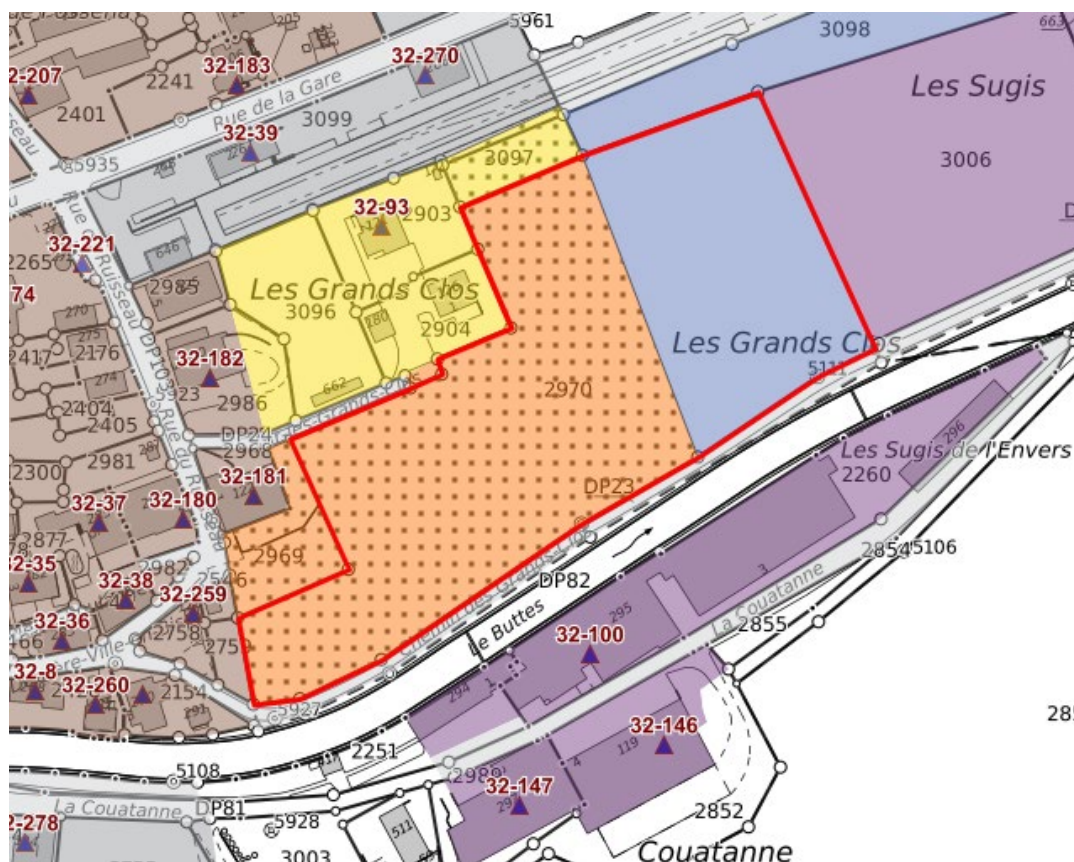


Val-de-Travers, le 1^{er} avril 2026

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'achat de la parcelle 2970 du cadastre de Buttes pour un montant de 310'000 francs

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

Jusqu'à son décès en mai 2021, le bien-fonds 2970 du cadastre de Buttes (d'une surface de 14'745 m²) était la propriété de M. Pierre Auguste Thiébaud (parcelle en rouge) :

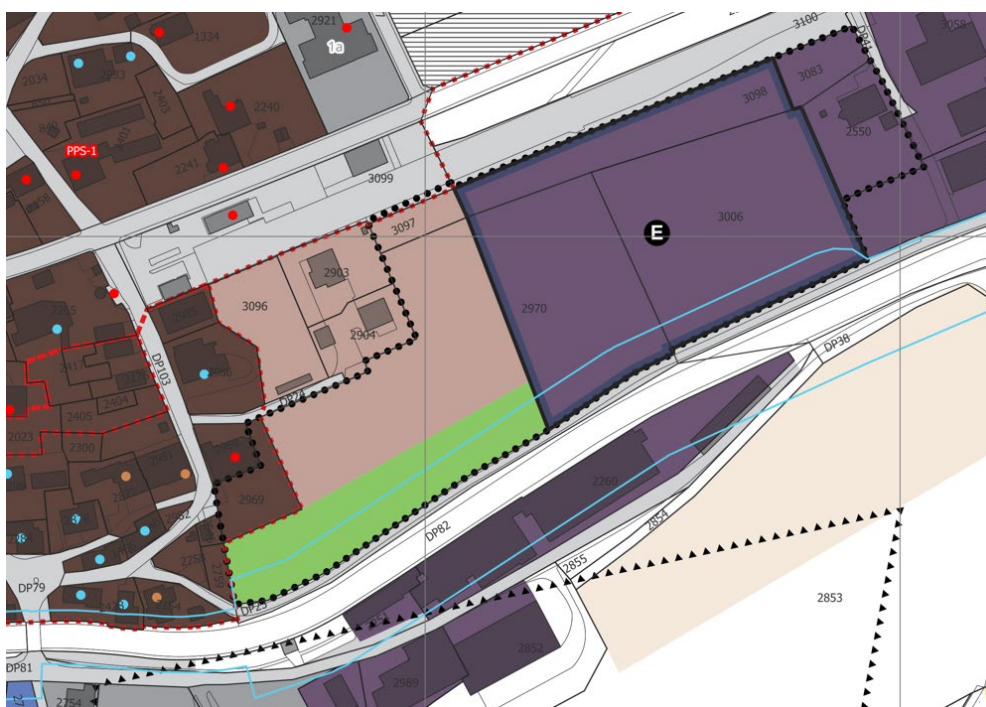


A sa mort, son patrimoine a été divisé en deux parts : une pour son épouse et une pour ses quatre enfants. En février 2025, son épouse est également décédée.

Pour diverses raisons, l'office cantonal des faillites doit maintenant s'occuper de liquider les valeurs de la défunte, qui comprend donc la moitié de la valeur de la parcelle 2970, et a dès lors contacté la Commune pour connaître son intérêt pour l'achat de l'entier du terrain.

2. AFFECTATION DE LA PARCELLE

Cette parcelle de 1.5 hectare au total est actuellement affectée en zone de sport (en bleu ; cf. image ci-dessus) et en zone résidentielle à moyenne densité (en orange) ; actuellement, cette dernière partie est en zone réservée¹ mais devrait en sortir dans le nouveau plan d'aménagement local (PAL). A l'avenir, la parcelle devrait être affectée en zone d'activités économiques (ZAE ; en violet) et en zone d'habitation mixte 2b (en beige), excepté la partie inconstructible (en vert) liée à l'espace cours d'eau, qui passerait en zone de verdure.



RAPPORT

Pour être clair, notre Commune ne dispose aujourd'hui que de quelques parcelles éparses qui ne permettent pas d'accueillir de nouvelles entreprises sur notre territoire, *a fortiori* depuis que les deux derniers biens-fonds situés dans le pôle de développement économique de La Léchère à Couvet ont été réservés par une société qui devrait s'installer dans le courant de l'année.

Dans la troisième version du PAL récemment envoyée au Canton, une nouvelle ZAE d'environ 17'000 m² devrait toutefois voir le jour à Couvet, ce qui permettrait de nous donner un peu d'air. La possibilité de créer une deuxième ZAE à Buttes est clairement incertaine à l'heure actuelle mais cette piste doit être minutieusement explorée.

3. EVALUATION FINANCIERE

En nous basant sur les affectations proposées dans la 3^e version du PAL fournie récemment au Canton (mais que nous voudrions faire évoluer en agrandissant la ZAE vers l'ouest), nous avons fait une évaluation financière des investissements à consentir et des recettes liées à ces parcelles :

Bien-fonds 2970 de Buttes		14'745	m²				
En zone d'activités économiques (ZAE)	5'179	m ²		Fr.	120.00	621'480.00	
En zone mixte 2b	5'819	m ²		Fr.	120.00	698'280.00	
En zone de verdure	3'747	m ²		Fr.	0.00	0.00	
Prix de vente total équipés		14'745	m²			Fr. 1'319'760.00	
Prix moyen du m ²						Fr.	89.51
PV ou MV pour servitudes						Fr.	0.00
Plan de quartier	5'819	m ²		Fr.	25	/m ²	Fr. 145'475.00
Création d'une route	*fouilles+coffre+revet	2'400	m ²	Fr.	250	/m ²	Fr. 600'000.00
Equipements	Electricité	550	m	Fr.	200	/m	Fr. 110'000.00
	*EU	160	m	Fr.	150	/m	Fr. 24'000.00
	*potable	550	m	Fr.	150	/m	Fr. 82'500.00
	*ec	200	m	Fr.	150	/m	Fr. 30'000.00
	*fouilles	550	m	Fr.	150	/m	Fr. 82'500.00
	*serv tt+video	160	m	Fr.	150	/m	Fr. 24'000.00
	mobilier- éclairage	550	m	Fr.	150	/m	Fr. 82'500.00
*Nota:	Le prix pour équipement estimé :			Fr.	750	/m	
Equipements						Fr. 1'035'500.00	
Taxes d'équipements à encaisser, supposition							
Taxes pour surfaces parcelles desservies	10'998	m ²		Fr.	10		Fr. 109'980.00
Taxes pour volume SIA, estim. selon moyenne potentielle	10'678	m ³		Fr.	6		Fr. 64'068.00
Taxes supposées						Fr. 174'048.00	
Lods et notaire sur prix d'achat				Fr.	294'900	5%	Fr. 14'745.00
RECAPITULATIF						Par m ²	Total
Prix de vente total équipés					Fr.	89.51	1'319'760.00
Taxes d'équipements à encaisser, supposition					Fr.	11.80	174'048.00
PV ou MV pour servitudes					Fr.	0.00	0.00
A déduire frais pour plan de quartier					Fr.	-9.87	-145'475.00
A déduire frais d'équipements					Fr.	-70.23	-1'035'500.00
A déduire lods et notaire sur achat					Fr.	-1.00	-14'745.00
Revenu disponible pour l'achat					Fr.	20.22	298'088.00
Prix d'achat proposé	14'745	m²		Fr.	20.00	/m²	Fr. 294'900.00

RAPPORT

Tenant compte des prix usuellement pratiqués dans notre commune, des prévisions de taxes à encaisser, des équipements à réaliser, des frais d'établissement du plan de quartier et des coûts en général, nous avons élaboré le devis ci-avant pour définir un prix d'achat maximum.

Vu que le terrain n'est pas encore aménagé et qu'une grande partie sera mise en zone de verdure non constructible (plus de 3'500 m²), nous proposons un prix d'achat de Fr. 20.- par m² pour l'entier de la parcelle, soit un montant total de Fr. 294'900.- pour 14'745 m².

A cette somme, il faut ajouter les lods et les frais de notaire pour 15'000 francs environ, soit un crédit total d'investissement de 310'000 francs.

En vendant ensuite tout ou partie de la parcelle à Fr. 120.- par m², nous pourrions alors rentabiliser l'achat et l'aménagement de la parcelle tels que calculés dans le tableau ci-dessus.

Pour information, le montant de Fr. 20.- par m² a été formellement accepté par l'office des faillites et par les membres de l'hoirie.

4. FINANCEMENT ET MÉCANISMES DE MAÎTRISE DES FINANCES

La revente future d'une partie de la parcelle permettra de couvrir l'intégralité des frais engagés. Dans l'attente de cette transaction, le coût pour la Commune représente uniquement le coût de l'argent, soit 2% sur le capital investi pour un total de 6'200 francs par année.

S'agissant d'une opération du patrimoine financier, la dépense n'est pas soumise aux mécanismes de maîtrise des finances et le vote du crédit se fait à la majorité simple.

5. CONCLUSIONS

Au travers de cette opération, nous souhaitons garder la main sur le développement économique de notre commune, qui est de la responsabilité partagée des autorités communales. Cette action s'inscrit parfaitement dans l'esprit de notre programme de législation.

Par conséquent, nous vous invitons à valider l'acquisition par notre Commune de cette parcelle pour un montant total de 310'000 francs, y compris les lods et les frais de notaire.

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 PRÉSIDENT :

LE CHANCELIER :

Benoît Simon-Vermot

Christian Reber

ANNEXE :

- Arrêté

**ARRETE DU CONSEIL GENERAL
CONCERNANT L'ACQUISITION
DU BIEN-FONDS 2970 DU CADASTRE DE BUTTES
POUR UN MONTANT DE 310'000 FRANCS**



LE CONSEIL GENERAL 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 4 mars 2026 ;
vu le préavis favorable de la commission d'urbanisme, de l'énergie et du développement durable, du 18 février 2026 ;
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 2 mars 2026 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

- Article premier** : Un crédit de 310'000 francs est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du bien-fonds n° 2970 du cadastre de Buttes d'une surface de 14'745 m², propriété des héritiers de Pierre Auguste Thiébaud et du service cantonal des poursuites et faillites.
- Article 2** : La dépense sera enregistrée comme suit :
- Compte d'investissement n° 70000.00 *Terrains*
 - Entité de gestion n° 51 9630 *Biens-fonds du patrimoine financier (Fineco)*
 - Projet n° 100.51.108 *Achat BF 2970 Buttes*
- Article 3** : Tous 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 11 mai 2026

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Adrien Pagnier

Véronique Franzin