

Assemblée
générale
le 15 avril
Page 4

Loi sur l'aménagement du territoire : quelle mise en oeuvre?

Pages 2-3

Interview du conseiller
d'Etat Laurent Favre

2

La CIN au Salon
de l'immobilier

3

Assemblée générale
le 15 avril à 18 h 30

4

Respecter les intérêts des propriétaires

Acceptée le 3 mars 2013 à une majorité de 62,9 % par le peuple suisse, la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) représente un grand défi pour les cantons.



✘ L'instrument essentiel de la mise en œuvre de cette Loi est le plan directeur cantonal.

Dans le canton de Neuchâtel, ce plan a été révisé en 2013 et a donc déjà intégré certains principes proposés par la nouvelle Loi.

On peut notamment citer le projet de territoire et le dimensionnement de la zone à bâtir à une échelle supra communale.

Le canton doit dès lors adapter son plan en fixant ses objectifs démographiques en accord avec la Confédération, puis en associant les communes (regroupées en région) à la

répartition des zones à bâtir qui en découlent.

Le plan directeur actuel prévoit d'organiser le territoire pour accueillir une population de 200'000 personnes à l'horizon 2040. Ceci correspond au scénario de l'Office fédéral de la statistique.

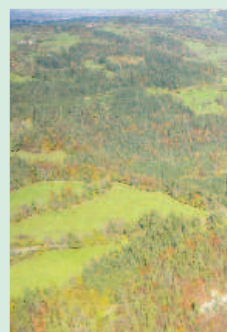
✘ Le canton de Neuchâtel va donc faire prochainement des propositions aux communes (regroupées par région) afin de répartir les zones à bâtir, cela en fonction d'objectifs démographiques qui tiennent compte de la croissance prévisible des différentes régions.

Le canton dispose d'un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire pour adapter son plan, soit jusqu'au 1er mai 2019.

Les travaux ont commencé et la finalisation du projet devrait intervenir en 2017.

✘ Il est fort probable que la consultation officielle aura lieu après le changement de légis-

lature de mai 2017. De ce fait, l'approbation par le **C o n s e i l** fédéral pourrait intervenir en 2018. Dans un premier temps, les **r é g i o n s** devront identifier les zones à bâtir mal localisées et confirmer les surfaces répondant aux besoins à l'horizon 2030.



En cas de surdimensionnement des zones à bâtir, certaines surfaces devront être mises en réserve, voire dézonées.

Ce processus est inéluctable puisqu'il s'agit d'une exigence de la Confédération.

Nous espérons toutefois que ces mesures d'aménagement qui participent à l'intérêt public pourront être prises en respectant le plus possible les intérêts privés des propriétaires fonciers.

yann.sunier@cininfo.ch



Aménagement du territoire :

Dans l'interview ci-dessous, le nouveau conseiller d'Etat Laurent Favre donne les grandes lignes de ce que sera la mise en oeuvre de la Loi sur l'aménagement du territoire dans le canton. Les terrains à bâtir se trouvent au centre de la réflexion.

- *Quelle est la situation générale du canton de Neuchâtel en matière de zones à bâtir ?*

- Depuis l'entrée en vigueur de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la situation des cantons en matière de zones à bâtir est à comprendre à travers les directives de la Confédération. A fin 2014, nos réserves en terrains à bâtir sont quelques peu excédentaires en regard de nos besoins jusqu'en 2030, alors qu'elles correspondent à la croissance attendue à l'horizon 2040. Par ailleurs, la situation diffère d'une région à l'autre. Alors que dans les Montagnes, l'offre correspond à terme à la



Photo SP

Laurent Favre, chef du Département du développement territorial et de l'environnement.

demande, sur le Littoral quelques surfaces complémentaires seront nécessaires pour accompagner la croissance de la démographie. Si le Val-de-Ruz dispose de ce qui lui est nécessaire

pour faire face à l'ensemble de ses besoins, hormis quelques surfaces pour les activités, l'offre au Val-de-Travers est excédentaire.

- *Des plans directeurs régionaux devront être établis. Quel découpage est-il prévu ?*

- La planification par plans directeurs régio-

200'000 habitants à l'horizon 2040

- *La Confédération peut-elle mettre en cause les perspectives démographiques du plan directeur cantonal lors de la phase de validation ?*

- Nous nous apprêtons à dimensionner et organiser le canton pour accueillir 200'000 habitants et 100'000 emplois (EPT) à l'horizon 2040. Le chiffre de 200'000 habitants est déjà prévu dans le plan directeur en vigueur qui a été approuvé par le Conseil fédéral en 2013. En nous appuyant sur les perspectives démographiques provisoires 2015 établies par l'OFS (scénario moyen) et en tenant compte de la dynamique de l'emploi positive de ces dernières années, il est apparu après discussion avec l'administration fédérale que ces objectifs étaient tout à fait plausibles. Si la croissance de la population est identique ces prochaines années à celle connue en 2014 qui est de 989 habitants, le chiffre de 200'000 sera effectivement atteint en 2040. Bien que nous ne connaîtrons la position finale du Conseil fédéral que lors de l'approbation de la mise à jour du plan directeur, il appartient tant aux cantons qu'à la Confédération de planifier à long terme et de s'affranchir des cycles conjoncturels, notamment de la phase difficile actuelle.



premières pistes cantonales

naux répond à l'obligation de dimensionner la zone à bâtir par-delà les frontières communales, comme l'exige désormais la LAT. Cette manière de procéder offre au canton la possibilité de se déterminer sur les grandes options, en permettant aux communes regroupées en région de s'organiser et de régler dans le respect de leur autonomie les problématiques qui relèvent de leur compétence.

Selon le programme de législature, quatre grandes régions ont été identifiées. En reprenant les périmètres des contrats régions établis dans le cadre du Réseau Urbain Neuchâtelois, un découpage plus fin est proposé pour le Littoral. Dans le canton de Neuchâtel, les régions étant faiblement institutionnalisées, chaque plan directeur régional devra trouver l'accord du Conseil d'Etat et celui de chacune des communes composant la région.

- Des compensations sont-elles possibles entre les régions surdimensionnées ou sous-

dimensionnées ?

- Si l'offre en terrains à bâtir est équilibrée à l'horizon 2040, l'ensemble des terrains disponibles ne sont pas

“Entre les régions, des échanges devront être envisagés afin que les parties du canton dont la croissance est plus soutenue puissent conserver leur rôle de moteur.”

forcément correctement localisés. Il conviendra au plan régional de permettre certaines affectations pour tenir compte au mieux d'un équilibre entre surfaces dévolues aux activités économiques et aux logements. Il s'agira aussi de tenir compte des meilleures terres agricoles, du paysage, du patrimoine et de la desserte en transports publics. Entre les régions, des échanges devront être envisagés afin que les parties du canton dont la croissance est plus soutenue puissent conserver leur rôle de

Gares et lignes de bus

- Le projet de mobilité cantonale influence-t-il le plan directeur, et si oui comment ?

- Par le projet de mobilité "Neuchâtel 2030", nous voulons rassembler les régions et les agglomérations du canton afin de concrétiser la vision "un canton, un espace". A ces fins, il s'agit de réaliser la complémentarité route-rail. Ainsi le réseau de mobilité tant en transports publics (RER neuchâtelois) qu'en transports individuels motorisés (routes cantonales et nationales) structure le plan directeur cantonal. Ce dernier vise une organisation permettant à chacun d'accéder aisément à l'ensemble des prestations offertes sur le territoire neuchâtelois. La qualité de la desserte en transports publics reste une donnée de première importance en matière d'aménagement du territoire. Ce sont les sites les mieux desservis qui doivent être proposés à la densification. C'est d'abord à proximité des gares et des lignes de bus dont la fréquence est élevée que de nouveaux terrains pourraient être affectés à la construction.

moteur, en accueillant les nouveaux venus non seulement grâce à des opérations de densification mais également par l'élargissement ponctuel et ciblé de la zone à bâtir, étant entendu que la reconversion des friches ou la mobilisation de "dents creuses" sont nécessaires mais nécessitent du temps.

Par ailleurs, il n'est pas attendu que les parties du canton dont la dynamique est plus modeste cèdent l'intégralité de leurs excédents de terrains. En effet, il convient de garder bon espoir que chacune des régions du canton parvienne à trouver une attractivité nouvelle et à renouer avec la croissance, que nous voulons qualitative.

Dossier : jean-luc.vautravers@cininfo.ch

La CIN au Salon de l'immobilier

La CIN sera pour la cinquième fois au Salon de l'immobilier, qui se déroulera aux Patinoires du Littoral de Neuchâtel du mercredi 15 avril au dimanche 19 avril. Elle y tiendra même son assemblée

générale le mercredi 15 avril, juste après la cérémonie d'ouverture (page 4). Entrée libre ce jour-là. La CIN sera également présente par son stand, dont l'emplacement est désigné ci-contre par un cercle.





Le mercredi 15 avril au Salon de l'immobilier

Les membres de la Chambre immobilière neuchâteloise sont conviés à participer à l'assemblée générale annuelle. Celle-ci a été fixée au mercredi 15 avril prochain, à 18 h 30, cela pour la première fois dans le cadre du Salon de l'immobilier, qui se tiendra aux Patinoires du Littoral à Neuchâtel. Elle se déroulera selon l'ordre du jour publié ci-contre.

JAB
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Ordre du jour de l'Assemblée générale de la CIN du mercredi 15 avril 2015, à 18 h 30 au Salon de l'immobilier de Neuchâtel

1. Message du président
 2. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 13 mai 2014
 3. Rapport d'activité du directeur
 4. Comptes de l'exercice 2014*
 5. Rapport de l'organe de contrôle
 6. Budget de l'exercice 2015
 7. Mutations statutaires
 8. Divers
- Message de M. Laurent Favre, conseiller d'Etat

*Les comptes peuvent être consultés sur le site www.cininfo.ch. Une version papier est fournie, sur demande, par le secrétariat de la CIN.

La partie statutaire sera suivie d'une conférence de Philippe Kaufmann, Senior Economist, Analyse Immobilière, Credit Suisse AG, sur les perspectives immobilières.

A l'issue de la conférence, les participants sont invités à un cocktail dinatoire offert par le Credit Suisse et la CIN.



Spécialiste des placements immobiliers



Philippe Kaufmann

Depuis fin 2007, Philippe Kaufmann travaille en tant qu'économiste dans le domaine de l'analyse immobilière au service du Credit Suisse.

Co-auteur notamment de l'étude immobilière annuelle, du moniteur immobilier ainsi que de nombreuses études régionales, il intervient dans une grande diversité de domaines. Parmi les thèmes qu'il privilégie figurent les placements immobiliers directs et indirects.

Philippe Kaufmann est titulaire d'un master en économie politique et a suivi un cursus bilingue (allemand/français) aux Universités de Fribourg et de Bordeaux. Il travaille à l'obtention d'un second diplôme en finance et en économie quantitative. Durant ses loisirs, il consacre volontiers son temps libre aux voyages et à la photographie.

Depuis le début 2014, il est responsable du secteur Global Real Estate Research.

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'400 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle