

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui de deux demandes de crédits de Fr. 980'000.- pour l'équipement du quartier de Surville et de Fr. 210'000.- pour deux mesures du PGEE de Buttes

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

Pour permettre la vente des parcelles dont nous avons récemment changé l'affectation et mettre en œuvre la construction d'habitations dans le quartier de Surville à Buttes, nous avons aujourd'hui besoin d'équiper ces parcelles des services, tels que décrit dans le plan de quartier.

2. Cohérence avec le programme de législature

Ce projet s'inscrit pleinement dans la volonté commune du Conseil communal et du Conseil général de mettre à disposition de nouveaux logements, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à Val-de-Travers. De plus, le village de Buttes répond précisément aux objectifs de respect de l'environnement exprimés dans notre programme de législature puisque ces parcelles, qui vont être ouvertes à la construction, seront accessibles en transport publics grâce au train. Parallèlement le village de Fleurier pourra être rejoint par un cheminement favorable à la mobilité douce.

3. Motivation

Le quartier de Surville à Buttes est destiné à de l'habitat individuel et permet l'implantation de 19 villas. Elles seront desservies par une route de 5 m de largeur. Cette dimension, volontairement restreinte, est une manière de limiter la vitesse à l'intérieur du quartier.

Les équipements techniques seront standards, à savoir :

- ✓ Collecteurs séparés pour eaux usées et eaux pluviales
- ✓ Alimentation électrique avec armoire centralisée pour le quartier
- ✓ Alimentation téléphone et téléréseau
- ✓ Alimentation en eau potable avec 2 hydrantes
- ✓ Eclairage public avec 5 candélabres
- ✓ Gaz (éventuel, cette question fait l'objet d'une négociation avec VITEOS)

Les équipements collectifs seront complétés de 6 places visiteurs et d'une petite place de jeux pour enfants.

L'ensemble des travaux d'équipement à la charge du propriétaire sont devisés à Fr. 980'000.- TTC, ce qui représente Fr. 58.- par m² de parcelle à vendre. Cette valeur est dans la fourchette de prix habituellement obtenue pour ce type de lotissement pour villas individuelles.

Pour une parcelle de 850 m² par exemple, les frais d'équipement s'élèvent à Fr. 50'000.-, sans le prix de vente du terrain bien entendu !

Afin de mieux répartir l'investissement dans le temps, il est prévu de procéder par étapes dans l'exécution de l'infrastructure. La première étape desservira 7 parcelles tandis que les deux

suivantes 6 parcelles chacune. Ces coûts se répartissent ainsi en fonction du type d'équipement et des étapes successives :

Estimatif du coût des équipements et ventilation par étape

	Devis global	Etape 1	Etape 2	Etape 3
1 Génie civil	575'000	288'000	156'000	131'000
2 Réseau d'eau potable y c. hydrante	69'000	39'000	18'000	12'000
3 Eclairage public - SEVT	27'000	17'000	6'000	4'000
4 Électricité - Alimentation principale	75'000	57'000	13'000	5'000
4 Gaz- Introduction (éventuel)	43'000	26'000	12'000	5'000
5 Géomètre pour chantier	11'000	7'000	3'000	1'000
6 Géomètre pour parcelisation (servitudes)	22'000	22'000		
7 Notaire, parcelisation, servitudes et ventes	26'000	26'000		
8 Equipements - Architecte	12'000	12'000		
9 Equipements - Ingénieur civil	88'000	79'000	5'000	4'000
10 Divers & Imprévus, intérêts	32'000	14'000	11'000	7'000
TOTAL ESTIMATIF	980'000	587'000	224'000	169'000

Le plan en annexe vous présente les trois phases prévues pour le développement de ce projet, étant entendu que la phase deux ne sera engagée que si au moins quatre des parcelles de la première étape sont vendues.

4. Mesures complémentaires de PGEE (Plan Général d'Evacuation des Eaux)

En outre, selon le rapport justificatif du plan de quartier, nous devons conjointement à la réalisation de l'équipement de la zone, présenter une demande de crédit pour financer les mesures 12 et 17 du PGEE de Buttes. En effet, ces deux zones sont en aval du quartier et nécessitent des travaux d'assainissement qui auraient de toute façon dû être mis en œuvre plus tard, le développement du quartier modifiant seulement l'ordre des priorités du PGEE.

a. Mesure 12, assainissement du collecteur de la rue du Ruisseau :

La visualisation des conduites réalisée lors de l'élaboration du PGEE a montré que ce collecteur était en mauvais état. Cependant il peut être assaini par un chemisage intérieur, ce qui aura pour effet d'améliorer le coefficient de ruissellement et ainsi réduire les dépôts de tous genre dans les conduites, ces travaux sont estimés à Fr. 110'000.-.

b. Mesure 17, mise en séparatif de la rue Posséna

Il s'agit de poser une conduite d'eaux claires qui se raccordera au collecteur de la rue du Ruisseau. Cette mesure permettra la mise en séparatif de cette rue et la réduction des eaux claires de la fontaine. Ces travaux sont devisés à Fr. 100'000.-.

5. Financement

Le financement de l'équipement du quartier proprement dit sera assuré d'une part, par le prélèvement de 50% de la taxe d'équipement communale conformément à l'arrêté sur l'uniformisation des taxes d'équipement du 9 mai 2009 et le solde par la contribution d'équipement, prélevée lors de la vente du terrain. Elle représentera le 80% des coûts effectifs d'aménagement.

Pour mémoire :

- ✓ Surface totale à vendre : 16'888 m²
- ✓ Nb de parcelles à vendre : 19
- ✓ Coût par m² de parcelle : Fr. 58.03
- ✓ Coût moyen par parcelle : Fr. 51'500.-

Les deux mesures du PGEE de Buttes qui doivent être réalisées font l'objet d'un arrêté séparé puisque leur financement est assuré par la taxe d'épuration.

6. Effets financiers et mécanismes de maîtrise des finances

Investissement net

Equipement Surville	Fr.	980'000.-
Mesures 12 et 17 du PGEE	Fr.	210'000.-
./. subventions cantonales 25%	Fr.	52'500.-
Investissement net	Fr.	157'500.-
Investissement net total	Fr.	1'137'500.-

Charges annuelles

Amortissements :		
Equipement Surville	Fr.	0.-
Mesures du PGEE uniquement, 2,5%	Fr.	3'950.-
Coût de l'argent (taux d'intérêt moyen de la dette communale = 2,1%) :		
Equipement Surville (maximum étape 1)	Fr.	12'330.-
Mesures du PGEE	Fr.	3'300.-

Coûts autres que financiers : néant

Recettes supplémentaires ou économies de charges d'exploitation : néant

Charge annuelle imputée à la taxe d'épuration Fr. **7'250.-**

Charge annuelle à couvrir par les ventes de terrain Fr. **12'330.-**

La réalisation des deux mesures du PGEE correspond à une charge de 1,2 centime pour les propriétaires raccordés au réseau d'épuration des eaux.

Le coût de portage financier des équipements à mettre en place à Surville est évalué ici à sa valeur maximale. Ce coût de Fr. 12'330.- correspond à 80 centimes par mètre-carré de parcelle vendue. Il est à supporter chaque année jusqu'à la vente de la première parcelle. Il diminue ensuite.

7. Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

La dépense et les coûts induits sont couverts soit par la taxe d'épuration soit par les futures ventes de terrain. L'investissement n'est donc pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances.

8. Forme

Deux crédits vous sont soumis, l'un pour l'équipement proprement dit et l'autre pour les deux mesures de PGEE. Ces deux éléments devant être financés de manières différentes, il paraissait plus clair de les définir séparément. Il faut toutefois relever que la mise en œuvre du plan de quartier de Surville ne pourra se faire qu'en cas d'acceptation des deux arrêtés.

9. Conclusion

Afin de permettre la mise en œuvre du quartier de Surville à Buttes et la construction de nouveaux logements, conformément aux buts développés dans le programme de législature du Conseil communal, nous vous invitons à approuver les deux crédits qui vous sont soumis.

Vous remerciant de votre soutien, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Val-de-Travers, le 6 novembre 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRÉSIDENT : LE CHANCELIER :

Thierry Michel

Alexis Boillat

Annexes°: - 2 projets d'arrêtés
- Plan N°1784-03 du 1^{er} novembre 2012

CREDIT DE 980'000 FRANCS POUR L'EQUIPEMENT
DU QUARTIER DE SURVILLE A BUTTES



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

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le rapport du Conseil communal, du 6 novembre 2012 ;
vu le préavis positif de la Commission de gestion et des finances du
26 novembre 2012;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier ¹Un crédit de 980'000.- francs est accordé au Conseil communal pour réaliser l'équipement du quartier de Surville à Buttes.

²Le présent crédit est assorti d'une durée illimitée pour permettre une réalisation échelonnée en fonction des ventes de parcelles.

Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements n° 1790.501 *Equipement Surville Buttes*. Elle sera amortie par les taxes d'équipement et les ventes de terrain. Un éventuel solde sera amorti au taux de 2,5%.

Art. 3 Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

Art. 4 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 10 décembre 2012

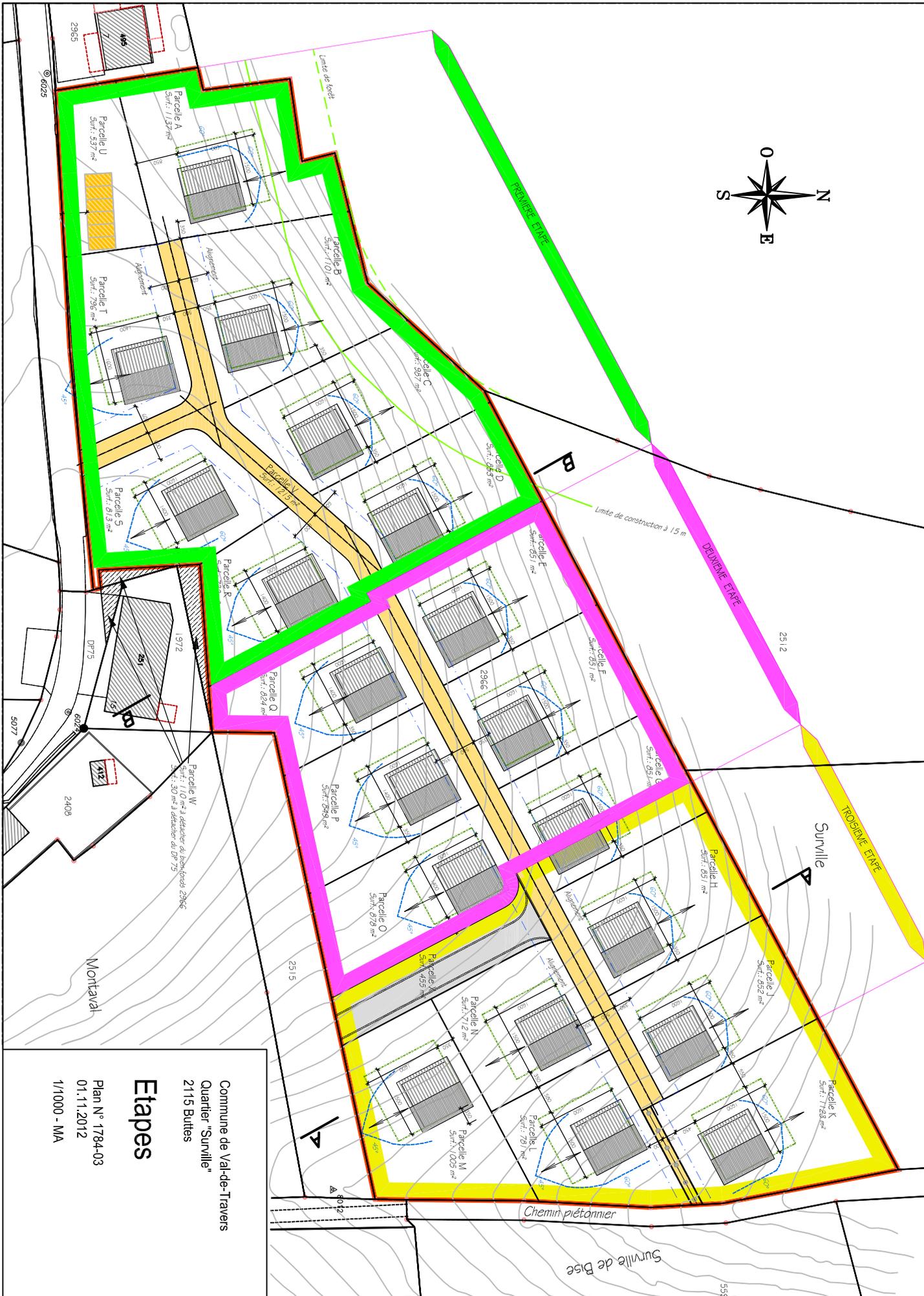
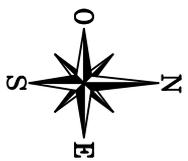
AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :

Bernard Rosat

Pierre-Alain Wyss



Commune de Val-de-Travers
Quartier "Surville"
2115 Buttes

Etapes

Plan N° 1784-03
01.11.2012
1/1000 - MA