

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une demande de crédit de fr. 811'000.- pour l'achat du bien-fonds 2702 du cadastre de Fleurier

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

La Binrée à Fleurier est une grande zone très prometteuse soumise à plan de quartier qui est affectée en faible densité. Cette zone de la Binrée va être un lieu de développement important pour de l'habitat individuel à Fleurier, l'entier de la zone est divisé en trois parcelles. D'une part la surface liée à l'ancien stand de tir déjà en mains communales, une parcelle de 8'692 m² racheté par la commune selon décision du Conseil général du 10 novembre 2014, et la parcelle que le Conseil Communal vous propose d'acquérir aujourd'hui. Dans le présent rapport vous trouverez une demande d'autorisation d'acheter la parcelle qui est encore en mains privées et qui, avec l'autre parcelle déjà acquise par la commune, nous permettra d'avoir une pleine maîtrise sur le développement de cette zone.

Fleurier est aussi un village très demandé pour de l'habitat et nous pourrions offrir entre 30 et 61 logements dans ce quartier selon les options qui seront retenues dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier.

Il est à noter que dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier un processus participatif est d'ores et déjà prévu et que parallèlement, une étude sur la mobilité de l'entier du village de Fleurier pour la mise en zone 30 du village est en cours.

2. Détermination du prix des terrains

Il y a deux ans, nous avons fait l'acquisition de l'autre parcelle au prix de Fr. 100.-/m² après une étude détaillée qui était jointe au rapport de septembre 2014. Les conditions du marché immobilier à Val-de-Travers sont conformes aux estimations et aux prévisions qui avaient été annoncées au Conseil général lors du premier achat. La perspective de la mise en œuvre future de la LAT révisée induit plutôt une hausse générale du prix des terrains.

3. La démarche présente

Fleurier, achat du bien-fonds 2702 du cadastre à l'Hoirie Perret-Gentil Claude-Alain au prix de fr. 100.-/m², un terrain de 7'831 m².

L'idée est de développer un plan de quartier grâce à un investissement de la commune, cet investissement sera ensuite amorti lors de la vente de parcelles pour la construction. Pour arriver à ce prix de fr. 100.-/m² nous avons fait une étude très détaillée prenant en compte les surfaces qui ne seront pas vendues, environ 10% pour les accès et 10% pour les espaces publics communs, les coûts du plan lui-même et de la réalisation de l'équipement de la zone. Enfin, nous avons postulé que le prix de vente final ne devait pas dépasser fr. 180.-/m², ce qui est un prix élevé mais déjà pratiqué aujourd'hui dans ce village pour des parcelles de cette qualité.

Prix de vente final supputé en zone mixte **180**
Prix de vente final supputé pour accès et espace communs **0**

Bien-fonds 2702 (Hoirie Perrin-Gentil)	7831	fr./m ²	
Bien-fonds 2703 (VDT)	8692		
Bien-fonds 3608 (VDT)	3823		
./ . Vente de terrain à Favre-Louvrier	-396		
Surface terrain pour base de calcul	19950		
En zone ZHFD	16350	180	fr. 2'943'000.00
En zone route accès et espace communs	3600	0	fr. 0.00
Prix de vente total équipés avec PQ	19950		fr. 2'943'000.00
Prix moyen du m ²			fr. 147.52

PV ou MV pour servitudes			fr. 0.00
--------------------------	--	--	----------

Plan de quartier	fr. 19'950.00	15	fr. 299'250.00
------------------	---------------	----	----------------

Création d'une route	3600	150	fr. 540'000.00
Equipements			
elec	240	200	fr. 48'000.00
*EU	240	165	fr. 39'600.00
*epotable	240	165	fr. 39'600.00
*ec	240	165	fr. 39'600.00
*fouilles	240	165	fr. 39'600.00
*serv tt+video	240	330	fr. 79'200.00
mobilier- éclairage	240	200	fr. 48'000.00
*Nota:	Le prix pour équipement estimé 990 fr./ml		
Equipements			fr. 873'600.00

Taxes d'équipements à encaisser			
taxes pour surfaces parcelles desservies		16350	8.19 fr. 133'906.50
Pour volume SIA			
Densité admis à 1.2 m ³ /m ² (moyenne)	19950	1.2	27795
Volume enterré (tos 15 %)	2992.5	0.25	748
			28543
Taxes pour volume SIA		28543	fr. 5.12 fr. 146'140.16
Taxes supposées			fr. 0.00 fr. 280'046.66

Lods et notaire sur prix d'achat	783'100.00	5%	fr. 39'155.00
----------------------------------	------------	----	---------------

Prix demandé par vendeur **fr. 783'100.00**

RECAPITULATIF	Par m ²	Montant Total
Prix de vente total équipés avec PQ	fr. 147.52	fr. 2'943'000.00
PV ou MV pour servitudes	fr. 0.00	fr. 0.00
A déduire frais pour plan de quartier	-fr. 15.00	fr. -299'250.00
A déduire frais d'équipements	-fr. 43.79	fr. -873'600.00
A déduire lods et notaire sur achat	-fr. 1.96	fr. -39'155.00
Prix d'achat proposé y c. terrain appartenant déjà à VDT	fr. 86.77	fr. 1'730'995.00
Taxes à encaisser	fr. 14.04	fr. 280'046.66
Total proposition d'achat et encaissement des taxes	fr. 100.80	fr. 2'011'041.66

4. Compatibilité avec le programme de législature 2012-2016

Le développement démographique fait partie intégrante de notre programme de législature et de ce fait l'achat proposé dans ce rapport est pleinement compatible par cet aspect. Dans le cadre de la planification cantonale liée à la mise en œuvre de la révision de la LAT il est retenu une progression d'environ 1% annuel de la population de Val-de-Travers ces 15 prochaines années. Pour ce qui est du développement durable, cette action doit favoriser de l'habitat dans les centres urbains et sont de ce fait aussi pleinement compatibles avec les aspects environnementaux contenus dans notre programme.

5. Effets financiers et mécanismes de maîtrise de finances

Projection des coûts

Acquisition bien-fonds n° 2702 du cadastre de Fleurier	fr.	783'100.00
Lods (3,3%)	fr.	25'842.30
Divers	fr.	2'000.00
Total	fr.	<u>810'942.30</u>

Les terrains destinés à être cédés sont amortis au fur et à mesure des ventes. Le coût de ces opérations se limite ainsi à la charge financière. Calculé au taux moyen de la dette communale (2%) le portage financier annuel de ces terrains est ainsi de fr. 16'200.-. Ce montant sera ensuite diminué lors de chaque vente.

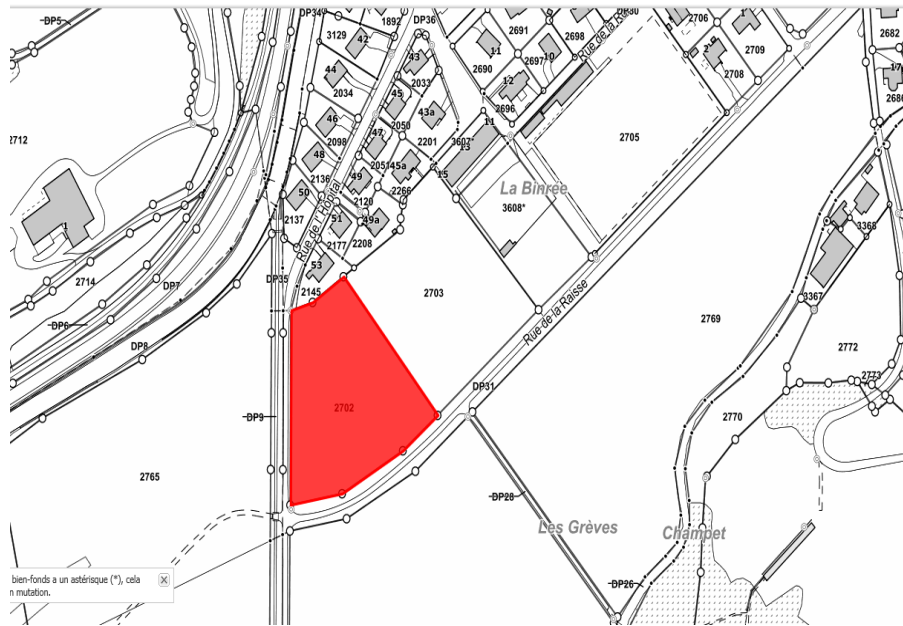
Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

L'ensemble des ventes et acquisitions proposées touche au patrimoine financier. Ces investissements sont expressément exclus des limites d'investissement de notre règlement communal.

6. Conclusions

L'achat d'un terrain n'est pas soumis aux règles qui régissent le frein à l'endettement et le risque pour la collectivité est pratiquement inexistant sur le long terme. Nous devrions couvrir l'entier de nos frais au cours de cette opération et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants, donc augmenter nos recettes fiscales.

Pour toutes ces raisons, le Conseil communal vous propose de l'autoriser à acquérir le bien-fonds 2702 du cadastre de Fleurier, en rouge sur le plan, propriété de la Hoirie Perret-Gentil Claude-Alain au prix de fr. 100.-/m² avec une surface de 7'831 m², pour un coût total de fr. 783'100.-.



En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 17 août 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Yves Fatton

Alexis Boillat

Annexe :

- 1 projet d'arrêté

ARRETE RELATIF A UNE DEMANDE DE CREDIT DE FR. 811'000.- POUR
L'ACHAT DU BIEN-FONDS 2702 DU CADASTRE DE FLEURIER



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

vu le rapport du Conseil communal, du 17 août 2016;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du
5 septembre 2016;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit de fr. 811'000.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du bien-fonds 2702 du cadastre de Fleurier, d'une surface de 7'831 m², propriété de l'Hoirie Perret-Gentil Claude-Alain, au prix de fr. 100.-/m².

Art. 2 La dépense sera enregistrée comme suit :

- Compte d'investissement n° 70000.00
- Entité de gestion n° 31 9630
- Projet n° 100.31.048

et amortie par les ventes à venir.

Art. 3 Tous les frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la commune.

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

Art. 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 26 septembre 2016

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :

Pierre-Alain Wyss

François Oppliger