

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à un crédit de 425'000 francs pour l'achat des parcelles 2014 et 2525 du cadastre de Buttes

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

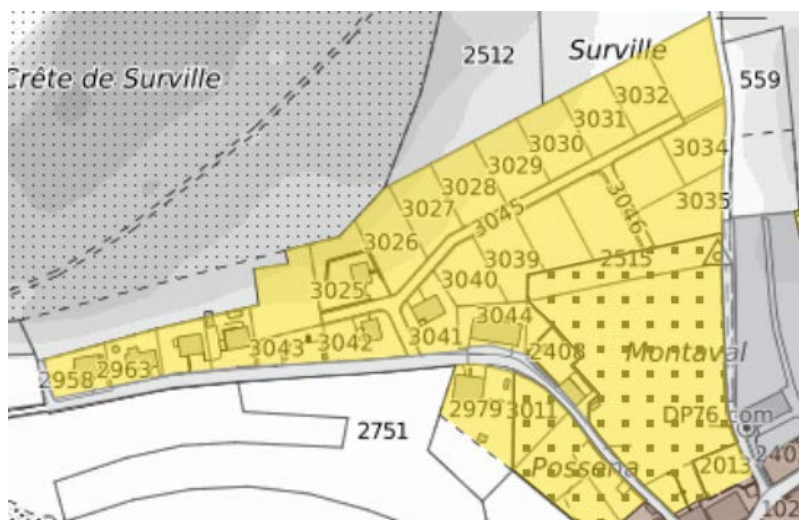
1. Introduction et situation actuelle

Renouer avec une croissance démographique comme souhaite le faire notre commune repose sur plusieurs facteurs. La disponibilité foncière en est un, raison pour laquelle nous nous montrons actifs dans l'acquisition de terrains pouvant être valorisés par la construction de logements. Une occasion intéressante se présente à Buttes, à proximité immédiate du quartier de Surville, qui nous semble devoir être saisie.

Dans le précédent rapport lié au développement immobilier nous rappelions les différents projets déjà initiés ou réalisés :

- La Binrée à Fleurier pour de l'habitat individuel : la réalisation d'un plan de quartier est relancée suite à l'adoption de la zone réservée ; nous espérons la mise à disposition de surfaces à la construction dans un délai de deux ans ;
- Plaine Fin à Môtiers pour de l'habitat en moyenne densité : un plan spécial est prêt et un processus participatif doit débiter parallèlement à la révision du PAL ;
- Le Pontet à Couvet pour de l'habitat collectif en haute densité : les travaux d'un premier immeuble avec appartements avec encadrement ont débuté.
- Surville à Buttes pour de l'habitat individuel : sur les 20 parcelles mises en ventes, 18 ont des projets réalisés ou en cours de réalisation.

Les parcelles que nous proposons d'acquérir, au lieu-dit Montaval, sont le prolongement naturel du quartier de Surville, où une route d'accès pour desservir cette zone est déjà réalisée.



2. Vision à futur

Les projets décrits plus haut devraient nous permettre de répondre aux défis qui sont les nôtres pour les cinq à quinze prochaines années.

Cependant, nous avons l'opportunité d'acquérir deux nouveaux terrains à Buttes au lieu-dit « Montaval » qui pourraient permettre des développements rapides. Ces deux parcelles sont affectées en zone résidentielle à faible densité et font le lien entre le nouveau quartier de Surville et le noyau du village.

A l'heure actuelle, dans la perspective de la révision du plan d'aménagement local de Val-de-Travers (PAL), et selon les règles que nous impose la deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), nous devons identifier quelles parcelles doivent être sorties de la zone urbanisée, quelles parcelles doivent être construites rapidement et quelles parcelles devraient être réservées pour un horizon de construction à 15 ans. Pour mémoire la LAT impose en priorité un développement vers l'intérieur et il n'est pas attendu de rendre à l'agriculture des parcelles au cœur du milieu bâti. Lors de la mise en œuvre du plan directeur régional (PDR), le développement des constructions à Surville était modeste et nous avons à l'époque envisagé que le développement des parcelles à Montaval pourrait se faire dans un deuxième temps.

Dans le prolongement de ces questions, ces deux parcelles de Montaval ont été mises en zone réservée jusqu'à la validation du PAL.

Aujourd'hui, les développements des projets dans le quartier de Surville nous incitent à revoir le planning et à prévoir un développement immédiat.

Achat des biens-fonds 2515 et 2014 – Lieu-dit « Montaval » à Buttes

En résumé voici une analyse du potentiel de ces deux parcelles :



Nous avons prévu d'exclure le bâtiment, le parking et les jardins potagers au Sud ainsi que la surface où est implanté le petit garage construit en bordure de route. Soit :

- Bien-fonds 2515 = 1'252 m²
- Bien-fonds 2014 = 7'557 m² – 63 m²(garage) – 794 m² (Maison, parking et jardins) = 6'700 m²
- Total = 1'252 m² + 6'700 m² = 7'952 m²

En nous basant sur les règles actuelles qui ne devraient pas être modifiées de manière significative dans les futures révisions du règlement d'urbanisme, nous avons fait une évaluation financière des investissements à consentir et des recettes liées à ces parcelles.

Bien-fonds 2515 + 2014	7'952 m ²		
En zone faible densité	7'232 m ²	130 fr/m²	fr. 940'160.00
En zone parking de quartier	280 m ²	65.00 fr/m ²	fr. 18'200.00
En zone route	720 m ²	0.00 fr/m ²	fr. 0.00
Prix de vente total équipés avec PQ	7952		fr. 958'360.00
Prix moyen du m2			fr. 120.52

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

Plan de quartier	7'952 m ²	25 fr/m ²	fr. 198'800.00
------------------	----------------------	----------------------	----------------

Création d'une route	*fouilles+coffre+revet	720 m ²	150 fr/m ²	fr. 108'000.00
Création d'un parking visiteur		280 m ²	150 fr/m ²	fr. 42'000.00
Equipements	elec	120 ml	200 fr/ml	fr. 24'000.00
	*EU	120 ml	165 fr/ml	fr. 19'800.00
	*potable	120 ml	165 fr/ml	fr. 19'800.00
	*ec	120 ml	165 fr/ml	fr. 19'800.00
	*fouilles	120 ml	165 fr/ml	fr. 19'800.00
	*serv tt+video	120 ml	330 fr/ml	fr. 39'600.00
	mobilier- éclairage	120 ml	200 fr/ml	fr. 24'000.00
	Surpresseur d'eau			fr. 20'000.00
*Nota:	Le prix pour équipement estimé : 990 fr / ml			
Equipements				fr. 336'800.00

Taxes d'équipements à encaisser, supposition				
taxes pour surfaces parcelles desservies		7'232 m ²	8.27	fr. 59'808.64
Taxes pour volume SIA, estim. selon moyenne de Surville		8'000 m ³	5.17	fr. 41'360.00
Taxes supposées				fr. 101'168.64

Lods et notaire sur prix d'achat	437'360	5%	fr. 21'868.00
----------------------------------	---------	----	---------------

RECAPITULATIF	Par m2	Montant Total
Prix de vente total équipés avec PQ	fr. 120.52	958'360.00
Taxes à encaisser	fr. 12.72	101'168.64
PV ou MV pour servitudes	fr. 0.00	0.00
A déduire frais pour plan de quartier	fr. - 25.00	-198'800.00
A déduire frais d'équipements	fr. -42.35	-336'800.00
A déduire lods et notaire sur achat	fr. -2.75	-21'868.00
Revenu disponible pour l'achat	fr. 63.14	502'060.64
Prix d'achat proposé	7'952 m² 50 fr/m²	fr. 397'600.00

Tenant compte des prix pratiqués à Surville, 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.

Nous avons vu dans le tableau ci-dessus que la vente des parcelles à 130.-/m² ajoutée au montant des taxes permettra de couvrir un prix d'achat de 50 francs.

Dernière considération à connaître pour embrasser l'ensemble de la problématique financière : si ce quartier se construit, nous pourrions accueillir jusqu'à une quarantaine d'habitants. L'accroissement de la circulation qui en résulterait nécessitera un réaménagement de la rue du Ruisseau à la jonction de la place des Cercles. Cet investissement probable n'est pas inclus dans le coût d'équipement du quartier.

3. Mécanisme de maîtrise des finances et aspects comptables

Les terrains acquis à Buttes seront versés au patrimoine financier communal. Le prix d'achat étant conforme à la valeur de marché, ils ne seront amortis qu'en cas de vente. Le coût pour la commune représente ainsi les frais de portage financier, soit 8'800 francs par année (2% du montant total).

S'agissant d'une opération du patrimoine financier, la dépense n'est pas soumise aux mécanismes de maîtrise des finances.

4. Conclusion

Au travers de cette opération, nous mettons en œuvre l'anticipation stratégique de ce qui sera demain le développement du village de Buttes. Cette action s'inscrit parfaitement dans les buts de notre programme de législation.

Dès lors, nous vous invitons à valider l'acquisition par notre commune de ces terrains pour un montant de 400'000 francs auxquels s'ajouteront les frais de géomètre, nouveau bornage, les lods et les frais de notaire pour 25'000 francs soit un crédit d'investissement de 425'000 francs.

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.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRÉSIDENT : LE SECRÉTAIRE :

Christophe Calame

Benoît Simon-Vermot

Annexe : Projet d'arrêté

CREDIT DE 425'000 FRANCS POUR L'ACQUISITION DES PARCELLES N° 2014
ET 2515 DU CADASTRE DE BUTTES AU LIEU-DIT MONTAVAL



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

vu le rapport du Conseil communal, du 18 mars 2020 ;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964 ;
vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du 25 mai 2020 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier La commune de Val-de-Travers est autorisée à acquérir de la hoirie Codoni Hermann Pierre, pour le prix de 50 francs le m², une parcelle de terrain de 1'252 m² formant le bien-fonds 2515 ainsi qu'une parcelle d'environ 6'700 m² à détacher du bien-fonds 2014 du cadastre de Buttes, soit un total d'environ 7'952 m².

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la Commune.

Art. 3 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Art. 4 Le présent arrêté est soumis à la sanction du Conseil d'Etat.

Val-de-Travers, le 19 juin 2020

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

LE PRÉSIDENT :

LA SECRÉTAIRE :

Roland Schorderet

Margherita Gioenco