

Message du Conseil communal au Conseil général n° 177 du 13.12.2021

Objet : Prendre connaissance et approuver un crédit de CHF 987'500.- TTC pour les études, l'inscription des droits d'emption et les premiers achats de terre liés au développement de la zone d'activité d'intérêt cantonal de Haute-Sorne à Glovelier sous réserve des subventions cantonales

1. Préambule / Objet

Le plan directeur régional de la ZAM 2, lancé aux environs de 2012, a été adopté par l'assemblée de la ZAM le 27 novembre 2020. Il a été approuvé le 14 décembre 2020 par le Département de l'environnement.

Les études du plan spécial, démarrées ce printemps, progressent. L'objectif est de transmettre le dossier pour examen préalable durant le 1^{er} trimestre 2022. S'ensuivront le dépôt public du plan spécial, le traitement des oppositions et l'adoption ainsi que l'approbation. L'objectif est qu'il soit approuvé et adopté en 2023 pour permettre le lancement des viabilisations durant cette année-là encore.

L'élaboration du rapport technique accompagnant le plan spécial nécessite des études complémentaires dans les domaines du trafic, du bruit, de l'évacuation des eaux claires, de la protection des sols et des sites contaminés.

Parallèlement, le comité de la ZAM, de même que son assemblée, souhaite disposer d'un crédit cadre pour mener ces études, inscrire les droits d'emption sur les parcelles qui feront partie de la première étape de viabilisation, acquérir les premières parcelles de terre en vue de l'arrivée des entreprises sur le site et préparer la demande de crédit pour la viabilisation.



Développement de la ZAM

Ce crédit sera engagé directement par la ZAM auprès des banques, conformément aux dispositions de l'article 2 de son règlement, dès que le Conseil général de Haute-Sorne et les assemblées communales de Boécourt et Saulcy l'auront autorisé.

2. Etudes complémentaires

L'établissement du plan spécial nécessite l'élaboration d'un rapport technique recouvrant diverses thématiques en plus de celle liée spécifiquement au plan spécial. Ces besoins d'analyses complémentaires ressortent du rapport technique accompagnant le plan directeur régional approuvé et sont précisés dans le tableau ci-dessous.

Programme d'investigation par domaine environnemental	Extension	Phase	
		Phase de réalisation	Phase d'exploitation
Dangers naturels	ZAM 2 à 4	X	
Trafic et accessibilité			
Comptage et relevé du trafic notamment au rond-point	ZAM 2 à 4	X	
Hypothèse sur la provenance des employés et mouvements générés	ZAM 2 à 4	X	X
Réaliser un plan de circulation dans tout le secteur	ZAM 2 à 4	X	X
Gestion du bruit			
Relever le bruit du trafic routier (augmentation) pour le quartier résidentiel	ZAM 2 à 4	X	X
Evacuation des eaux et eaux claires			
Estimation de charges du réseau et de la capacité des bassins de rétention plus précise	ZAM 2 à 4	X	X
Proposition de variantes coûts	ZAM 2 à 4	X	X
Equipement privé (entreprises) pour l'évacuation des eaux pluviales	ZAM par ZAM	X	X
Protection des sols			
Se référer à la planification agricole pour relocaliser les exploitants	ZAM par ZAM	X	
Valorisation de la couche de terre végétale lors du décapage	ZAM par ZAM	X	
Sites contaminés			
Coordonner les plans spéciaux avec directives prises à la suite des études spécifiques	ZAM concernées	X	

Cahier des charges du rapport d'impact sur l'environnement

La réalisation de ces études sera exigée par le Service du développement territorial et devra faire partie du rapport technique qui accompagnera le plan spécial.

3. Planification agricole

La planification agricole, élaborée par la Fondation Rurale Interjurassienne (FRI) de concert avec la SEDRAC, fixe les principes liés à la vente et aux achats des terres composant les futures extensions des zones d'activité d'intérêt cantonal de Courgenay et Glovelier. Elle fixe le prix de vente retenu pour les premières étapes, soit CHF 150.-/m² et le prix d'achat des terrains privés qui seront classés en zone d'activité, soit CHF 40.-/m² sans part au gain (différence entre le prix de vente et le prix d'achat, de viabilisation et d'études) ou alors de CHF 35.-/m² avec 75% de part au gain. Ces achats ne pourront intervenir au plus tôt qu'une fois le plan spécial entré en force en raison des dispositions de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

La planification agricole prévoit également l'inscription d'un droit d'emption d'une durée de 10 ans d'une valeur de CHF 5.-/m² dont CHF 1.50/m² accordé au moment de l'inscription du droit d'emption et CHF 3.50/m² au moment de l'entrée en force du changement d'affectation. Elle prévoit également un système de compensation des surfaces perdues par les propriétaires exploitants et par les fermiers.

N°	Thématiques	Engagement	Etapes concernées	Remarques
1	Prix de vente du terrain viabilisé	Min. Fr. 150.-	Etape 2	
2		Min. Fr. 150.-	Etapes 3 et suivantes	Le prix de vente est défini par la ZAM, pour chaque étape, lors de l'acceptation de la modification du plan d'aménagement local
3	Prix d'achat du terrain agricole	Fr. 40.- sans part au gain Fr. 35.- avec 75% de part au gain (cf. complément n° I)	Etape 2	
4		Min. Fr. 40.- sans part au gain Min. Fr. 35.- avec 75% de part au gain	Etapes 3 et suivantes	Pour chaque étape, le prix d'achat est adapté proportionnellement au prix de vente défini à l'engagement n° 2
5	Indemnisation du propriétaire pour le droit d'emption (cf. complément n° II) concédé à la ZAM sur la future parcelle à construire	Fr. 1.50 à la signature de l'acte, en supplément aux montants décrits aux engagements n° 3 et 4	Etapes 2 et suivantes	
		Fr. 3.50 à l'entrée en force du changement d'affectation de la parcelle, en supplément aux montants décrits aux engagements n° 3 et 4		Si le droit d'emption est signé après le changement d'affectation de la parcelle, la somme de Fr. 5.-, soit le cumul des montants de Fr. 1.50 et Fr. 3.50, est versée à la signature de l'acte
6	Compensation des surfaces perdues par les propriétaires-exploitants	Dans la mesure du possible, compensation des surfaces perdues (cf. complément n° III) en priorité par des surfaces en propriété équivalentes, à défaut, par des surfaces en fermage équivalentes	Etapes 2 et suivantes	Si les besoins de compensation dépassent les surfaces disponibles, la ZAM applique les principes d'attribution définis (cf. complément n° IV) Afin de minimiser le déficit de surfaces disponibles pour les compensations, la ZAM et les communes de Haute-Sorne, Boécourt et Saulcy mettent en place un plan de mesures (cf. complément n° V)
7	Compensation des surfaces perdues par les fermiers	Dans la mesure du possible, compensation des surfaces perdues (cf. complément n° III) par des surfaces en fermage équivalentes	Etapes 2 et suivantes	Idem remarques de l'engagement n° 6

Extrait de la planification agricole

4. Frais de notaire et de géomètre ainsi que projet de l'ouvrage

Le crédit cadre intègre une somme pour les frais de mutation : inscription des droits d'emption et les premiers achats des parcelles.

Un montant est également réservé pour l'élaboration du projet de l'ouvrage avec une précision des coûts de viabilisation suffisante. L'objectif est de voter à la suite de ce premier crédit un second crédit pour réaliser la viabilisation du secteur englobant le plan spécial.

5. Montant du crédit cadre

Basé sur des offres de bureaux d'études, sur des estimations pour le projet de l'ouvrage et sur les montants nécessaires à l'inscription des droits d'emption et à l'achat d'environ 8000 m² de terre, le montant du crédit cadre se synthétise comme suit :

Rapport d'impact et analyses de terrain, études complémentaires		100 000
Réserve pour plan spécial		25 000
Droits d'emption		382 500
Achat des terres (première partie)		320 000
Mutations et géomètre		30 000
Projet de l'ouvrage		90 000
Réserve pour divers et imprévus		40 000
Total investissement TTC	CHF	987 500

6. Planification des dépenses et répartition des coûts

Les premiers droits d'emption devraient être inscrits durant le 1^{er} semestre 2022, tandis que les premiers achats n'interviendront qu'une fois le plan spécial entré en force. C'est ainsi que les dépenses annuelles devraient être les suivantes :

2021 (sur disponibilité de la ZAM)		30 000
2022		230'000
2023		442 000
2024		285 500
Total investissement TTC	CHF	987 500

Cet investissement sera reporté, à terme, sur les frais de viabilisation puis sur la vente des terrains aux entreprises intéressées à s'implanter dans la ZAM. Les dépenses sont planifiées entre 2022 et 2024 en fonction de l'avancement du dossier. Le syndicat assume la charge financière relative à l'emprunt, s'agissant d'un investissement du Patrimoine Financier, cette dépense est à activer au bilan au vu de sa prise en considération lors du calcul du prix de vente des terrains.

7. Considérations financières

Ce crédit a été porté au budget d'investissement 2022 du Syndicat intercommunal de la zone d'activité microrégionale de la Haute-Sorne (ZAM)

Investissement total selon descriptif	CHF	987'500.-
La demande de crédit porte sur un montant de	CHF	987'500.-

Donner compétence au comité du syndicat pour gérer la réalisation et le financement du projet, sans dépasser le présent montant global.

8. Financement

Coût total du projet	CHF	987'500.-
Subventions cantonales à déterminer	CHF	<u>p.m.</u>
La demande de crédit porte sur un montant de	CHF	987'500.-

La dépense sera couverte par voie d'emprunt à charge du syndicat de la ZAM.

Le Syndicat de la ZAM va gérer l'ensemble de l'emprunt, la part de chaque commune est calculée sur la base de l'art. 33 du règlement du syndicat.

Désignation				
Clé de répartition du financement	Total	Boécourt	Haute-Sorne	Saulcy
Nombre d'habitants au 31.12.2020 *population permis F et N exclue	8 319	923	7 141	255
En %	100%	11.10%	85.84%	3.07%
Coût des travaux en CHF	947 500			
Part de chaque commune en CHF		105 126	813 331	29 043

Charge financière annuelle

Le syndicat assume la charge financière relative à l'emprunt, s'agissant d'un investissement du Patrimoine Financier, cette dépense est à activer au bilan au vu de sa prise en considération lors du calcul du prix de vente des terrains.

Charge financière - montants en CHF		
Taux d'amortissement comptable (Le patrimoine financier n'est pas soumis à amortissement)	0.00%	-
Durée amortissement comptable	-	
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 1.0 %		9 875
Charge annuelle, à valoriser à l'actif du bilan		9 875

Selon le décret concernant l'administration financière des communes (RSJU 190.611), les investissements du patrimoine financier ne sont pas soumis à l'amortissement.

9. Préavis des autorités

Le Conseil communal, sur la base du préavis de la commission des finances, préavis favorablement cet objet et invite le Conseil général à adopter ce crédit tel qu'il lui est soumis.

Haute-Sorne, le 24 novembre 2021

Au nom du Conseil communal

Le Président

Le Chancelier

Jean-Bernard Vallat

Raphaël Mérillat