

Message du Conseil communal au Conseil général N° 67 du 4 avril 2016

OBJET : Préavis pour le montant de Fr. 4'400'000.00 pour la viabilisation des terrains du plan spécial "Longues-Royes Ouest", à réaliser par étapes selon la demande en terrain à bâtir et donner la compétence au Conseil communal pour la vente des parcelles et la signature des actes y relatifs.

1. Préambule

Depuis l'entrée en souveraineté de la commune fusionnée de Haute-Sorne, les autorités ont œuvré pour un développement de zones à bâtir dans les 5 villages qui composent notre commune. Jusqu'à présent, les projets réalisés, en voie de réalisation ou en étude sont des projets que les anciennes communes avaient initiés.

A ce jour, ont été réalisés : Le Bruye à Courfaivre, Les Montates 1 et 2 et la Pran à Glovelier, à Soulce, Undervelier et Glovelier, des études de nouvelles zones sont en cours.

A Bassecourt, le Plan Spécial (PS) "Les Longues-Royes Ouest" est un projet en étude depuis 2004. La population de Bassecourt s'est déjà prononcée sur cette zone et a accepté deux crédits en 2009 et 2011 d'un montant total de CHF 2'035'000.- pour l'acquisition d'une partie des terrains et le financement de l'établissement du plan spécial. Ce plan spécial a été approuvé et est entré en vigueur le 10 mars 2009.

2. Considérations générales

Le remembrement des parcelles et le tableau des contributions viennent d'être finalisés avec l'accord de tous les propriétaires.

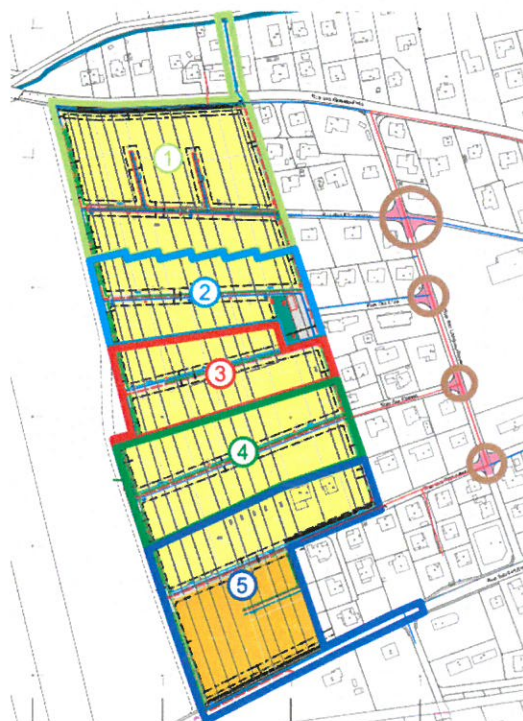
Les travaux de viabilisation de cette zone peuvent dès lors débiter afin de pouvoir mettre à disposition de la population de nouvelles parcelles et d'amortir une dette importante à la charge de la collectivité. Le but est également de remplir une des dernières grandes zones à bâtir de la commune, condition impérative avant de pouvoir en développer dans les autres villages de Haute-Sorne.

Le plan spécial "Les Longues-Royes Ouest" s'étend sur une superficie totale d'environ 55'000 m² constructibles, répartis en 58 parcelles en zone d'habitation et 4 parcelles en zone mixte. Compte tenu de cette taille importante, les travaux de viabilisation sont planifiés en 5 étapes, **sur plusieurs années**.

Par souci de simplification, la compétence est également demandée au Conseil général pour la vente de ces parcelles ainsi que la signature de leurs actes.



Aperçu du plan spécial en vigueur



Aperçu des étapes envisagées

3. Considérations particulières

A l'heure actuelle, la commune est propriétaire d'environ 60% des parcelles concernées par le plan spécial. Le reste, soit environ 40%, est réparti entre 5 autres propriétaires. Tous ces propriétaires ont accepté les modalités du remembrement et du tableau de contribution.

La première étape, située au Nord en bordure de la route de Boécourt, comportera 18 parcelles réparties sur une surface constructible d'environ 14'835 m². Cette étape nécessite le prolongement de la rue des Pâquerettes, la construction de deux pénétrantes côté Nord et d'une paroi antibruit en bordure de route cantonale, ainsi que tous les réseaux souterrains.

Si le crédit est accepté, les travaux pourraient débuter au deuxième semestre 2016 et les parcelles seraient disponibles courant 2017. Les étapes suivantes seront réalisées en fonction de la demande.

Le crédit global prévoit également le réaménagement des carrefours de la rue des Longues-Royes dans le but de modérer la circulation.

4. Considérations financières

Le montant du crédit cadre comprend le coût des travaux et d'études de l'ensemble des 5 étapes, ainsi que la modération de circulation à la rue des Longues-Royes.

Etape 1	Viabilisation de base	Fr.	501'800.-	
	Viabilisation de détail	Fr.	955'800.-	Fr. 1'457'600.-
Etape 2	Viabilisation de base	Fr.	86'250.-	
	Viabilisation de détail	Fr.	727'350.-	Fr. 813'600.-
Etape 3	Viabilisation de base	Fr.	67'100.-	
	Viabilisation de détail	Fr.	516'500.-	Fr. 583'600.-
Etape 4	Viabilisation de base	Fr.	67'200.-	
	Viabilisation de détail	Fr.	564'200.-	Fr. 631'400.-
Etape 5	Viabilisation de base	Fr.	203'350.-	
	Viabilisation de détail	Fr.	524'350.-	Fr. 727'700.-
<u>Modération de circulation</u>		Fr.	130'200.-	Fr. 130'200.-
Sous-total TTC				Fr. 4'344'100.-
<u>Réserve pour frais administratifs et financiers TTC</u>				Fr. 55'900.-
Coût total du projet TTC				Fr. 4'400'000.-
Montant total du crédit				Fr. 4'400'000.-

Investissements déjà consentis à ce jour :

Le plan spécial, l'étude de remembrement ainsi que l'acquisition des terrains avaient fait l'objet de différents crédits acceptés par le conseil général et par le corps électoral de Bassecourt.

Plan spécial – conseil général - 12.04.2005	Fr.	60'000.-
Remembrement – conseil général – 28.09.2009	Fr.	75'000.-
Acquisition des terrains – Corps électoral – 14.11.2011	Fr.	1'900'000.-

La valeur comptable au 31 décembre 2015 de ces investissements est de :

Acquisition de terrain (réf. : 123.00.100)	Fr.	1'665'000.-
La valeur comptable des frais d'étude (réf. : 123.01.100)	Fr.	100'370.-

A noter que depuis le 1^{er} janvier 2013, les intérêts de la dette sont pris en charge par le compte de fonctionnement.

5. Financement

Le coût global de ce projet de développement territorial est de 6,16 mios dont une première tranche de 1,76 mios à déjà été engagée. Au terme de ce projet, qui sera réalisé sur plusieurs années, la collectivité réalisera une opération financièrement positive.

En effet, il s'agit ici d'un crédit cadre global comprenant également la participation aux frais de viabilisation des privés qui sera à déduire ainsi que le produit des ventes de terrains, selon la planification financière ci-dessous :

Récapitulation des dépenses d'investissements :

Frais d'acquisition de terrains – valeur comptable	Fr. 1'665'000.-	
Frais d'étude du PS – valeur comptable	Fr. 101'000.-	
<u>Coût total de la viabilisation</u>	<u>Fr. 4'400'000.-</u>	
Investissement total du projet		Fr. 6'166'000.-

Récapitulation des recettes d'investissements :

Participation des propriétaires privés	Fr. 1'560'000.-	
<u>Produits des ventes de terrains communaux (prix moyen)</u>	<u>Fr. 4'671'000.-</u>	Fr. 6'231'000.-

Produit en faveur de la commune de Haute-Sorne Fr. 65'000.-

Afin d'assurer le financement des travaux, il est nécessaire d'avoir recours à l'emprunt, son montant correspondant à la dépense cumulée des étapes 1 et 2. L'encaissement des ventes de terrains et les participations des tiers propriétaires permettront le financement des étapes suivantes raison pour laquelle il n'est pas nécessaire de recourir à l'emprunt pour la totalité de la dépense.

Recours à l'emprunt (Etapes 1 et 2) Fr. 2'300'000.-

Cette planification financière a été établie en tenant compte de devis estimatifs tablant sur les tarifs SIA pour les travaux de génie civil. Les produits des ventes de parcelles sont calculés sur la base de la valeur actuelle du marché.

Au vu de cette approche prudente et à l'expérience de précédents chantiers d'envergure en ce qui concerne les frais de génie civil, il est raisonnable d'affirmer que le décompte final, au terme des travaux, présentera un résultat conforme à la planification présentée.

6. Préavis des autorités

Le Conseil Communal, le dicastère de l'urbanisme (URB), le dicastère des finances, budget et développement économique (FIN), à leur majorité, préavisent favorablement cet objet.

Le Conseil général est invité à préavisier favorablement cet objet avant la votation populaire du 5 juin 2016.

Bassecourt, le 4 avril 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

**Le Maire
Jean-Bernard Vallat**



**Le Secrétaire
Michel Guerdat**

