MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal du Lieu

Le Lieu, le 21 décembre 2023

Préavis municipal n° 02/2024

Crédit de CHF 385'000.00 pour l'équipement de la parcelle 785 aux Charbonnières et l'autorisation de vendre les futures parcelles au prix minimum de CHF 182.00 le m^2

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Selon délivrance de legs du 1er mai 2013 par la succession de feue Mme Edith Rochat, la Commune de Le Lieu est devenue copropriétaire à hauteur de 50 % de la parcelle 785 aux Charbonnières, d'une surface de 3205 m^2, ceci en communauté héréditaire avec 13 autres personnes.

Des discussions entamées entre la Municipalité et feu M. Georges-Hector Rochat et poursuivies avec Mme Lise Rochat, un accord a été trouvé entre les différents membres de la communauté.

Selon un courrier du 18 mai 2021, les membres de l'hoirie Georges-Hector Rochat, avec l'accord des 13 autres membres de la communauté héréditaire, étaient d'accord de vendre leurs parts à la commune de Le Lieu, pour autant que :

- La Commune s'engage à revendre des parcelles a un prix abordable a des jeunes familles qui souhaiteraient s'établir aux Charbonnières.

Pour ce faire, les copropriétaires ont fixé le prix de vente des 50 % qu'ils détenaient à CHF 160'250.00.

Le préavis 09/2021 de CHF 198'000.00 pour l'achat du solde de la parcelle a été accepté par le Conseil Communal le 5 octobre 2021.

Cette parcelle a été acquise le 3 mars 2022, acte notarié Minute no 10'989.

Mise en valeur de la parcelle 785

Pour mettre à disposition les futures parcelles à des potentielles familles, nous devons les équiper.
Par équipement on entend : services en bord de parcelle – eau potable, eaux claires, eaux usées, électricité, route d'accès.

Selon les devis reçus, le coût de ces équipements est de

Génie civil	CHF	291'500.00
Prestations d'ingénieur	CHF	31'000.00
Travaux géomètre (fractionnement parcelle)	CHF	5'300.00
Divers et imprévus 10 %	CHF	28'000.00
Total	CHF	355'800.00
TVA 8.1 %	CHF	28'800.00
Total TTC	CHF	384'600.00
Arrondi à	**CHF**	**385'000.00**

Soit CHF 120.00 au m^2

Prix de vente des parcelles

En tenant compte du prix d'achat du terrain de CHF 198'000.00 selon préavis 09/2021 et des coûts d'équipement, le prix d'investissement pour cette parcelle de 3205 m^2 est de CHF 583'000.00, soit un prix au m^2 de CHF 181.90.

Selon les projections du préavis 09/2021, nous envisagions le prix de vente du m^2 à CHF 125.00. Mais le prix était basé sur un coût d'équipement au m^2 estimé à CHF 70.00.

L'écart entre le prix estimatif et les devis reçus s'explique par la création d'une route de desserte en pente avec accès sur la route cantonale (CHF 45'000.00), la création du chemin d'accès reliant la route de Mouthe à la route de Bonport (CHF 51'500.00), soit CHF 30.00 au m^2.

A signaler qu'une partie des coûts relatifs aux chemins privés est comprise dans ce prix de vente.

Il est prévu de créer 4 parcelles de 801 m^2 chacune, ce qui correspond à un prix par parcelle de CHF 145'782.00.

Conclusions

La Municipalité propose d'effectuer leur équipement dans le but de les vendre à des familles au prix de revient, conformément aux conditions négociées avec la Famille Rochat.

Cela correspond à notre politique en matière de vente de terrain.

Ces investissements seront entièrement remboursés par la vente des parcelles.

Pour nous permettre de procéder aux ventes au fur et à mesure des demandes, nous demandons l'autorisation spéciale du Conseil Communal de pouvoir signer les actes de

ventes de ces quatre parcelles sur la base du prix minimum au m^2 de CHF 182.00, sans passer par des autorisations individuelles.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal du Lieu

- vu le préavis 02/2024
- ouï le rapport de la commission d'étude
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

1) Autorise la Municipalité à entreprendre les travaux d'équipement devisés à CHF 385'000.00 pour la parcelle 785 aux Charbonnières.
2) D'allouer dans ce but un crédit de CHF 385'000.00 à financer par un emprunt aux meilleures conditions du moment et dans la limite du plafond d'endettement de CHF 15'200'000.00 endettement au 31.12.2022 CHF 4'744'109.43 + CHF 1'385'423.28 pour des projets déjà accordés mais, sans les montants à l'ordre du jour du conseil communal du 5 mars 2023.
3) De porter cette dépense dans les investissements du patrimoine financier (cpte 9123.01 parcelle 785 Les Charbonnières) et de l'amortir au fur et à mesure des ventes des parcelles.
4) D'autoriser la Municipalité à signer les actes de ventes des quatre futures parcelles au prix minimum de CHF 182.00 au m^2.
5) D'affecter le bénéfice des ventes à un fonds de réserve pour achat immeuble ou entretien du patrimoine.
6) De donner tous pouvoirs à la Municipalité pour sa mise en œuvre et son application.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Patrick Cotting

MUNICIPALITÉ LE LIEU

La Secrétaire
Irène Darbellay

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 janvier 2024.

Municipal responsable : Baruchet Lionel

Annexe : Plan d'aménagement

Commission chargée de l'étude du préavis :
M. Pierre Bourqui, convocateur
Mme Marianne Meylan
M. Immanuel Robra
M. Didier Rochat
M. Denis Ernst