

Législature 2021-2026

N° 71

Message du Conseil communal au Conseil général du 27 mai 2024

Octroi d'un crédit de CHF 1'505'000.00 TTC pour le financement de l'aménagement des infrastructures de la zone ZUPAD ainsi que l'attribution au Conseil communal d'une délégation de compétences pour la vente de parcelles communales dans le quartier Prillaz II à Estavayer-le-Lac

1. Introduction

Le présent message porte, d'une part, sur l'aménagement des infrastructures souterraines et routières de la zone ZUPAD permettant la réalisation d'un quartier d'habitations ; et, d'autre part, sur la commercialisation des parcelles communales.

2. Objet A du message : crédit de CHF 1'505'000.00 TTC pour la zone ZUPAD

La Commune d'Estavayer est propriétaire d'une grande partie des terrains de la zone Prillaz I et II qui font partie d'un remaniement parcellaire, appelé communément zone ZUPAD.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier, chaque propriétaire est amené à participer, au prorata de ses surfaces, au financement des équipements.

Une Commission de classification est chargée de définir cette répartition, puis un Comité de remaniement de conduire les travaux d'équipements et de les financer. Ces travaux sont planifiés pour l'année 2024.

Le montant total à charge de la Commune s'élève à environ CHF 2'000'000.00 TTC. Un acompte ayant déjà été payé au travers d'un message accepté le 27 février 2007, le solde s'élève à CHF 1'505'000.00 TTC.

3. Objet B du message : commercialisation des parcelles communales

Dans le cadre du développement du quartier de la Prillaz, un remaniement parcellaire a été mené dans le secteur dit Prillaz II. Suite à ce remaniement, la Commune est propriétaire de 19 parcelles, représentant en tout 15'128 m². Ces parcelles sont destinées, selon les règles de construction de la zone, à la construction de villas individuelles devant accueillir entre 1 et 2 logements dans le secteur E1 et entre 2 et 3 logements dans le secteur E2 selon le PAD Prillaz II validé prochainement (le Conseil communal s'emploie à faire valider le PAD avant l'approbation du PAL). Le plan ci-après présente l'emplacement des secteurs E1 et E2.



Le remaniement parcellaire étant terminé, les travaux d'équipements pourront avoir lieu au cours de ces prochains mois pour répondre aux besoins de la population en attente.

Les parcelles seront donc prochainement prêtes à la construction et il est temps pour la Commune de décider du mode de commercialisation de ses parcelles. Afin d'éviter une multiplication de messages pour la vente de chaque parcelle et, par analogie, de ralentir le processus de ventes aux intéressés, le Conseil communal souhaite obtenir du Conseil général une délégation de compétences pour commercialiser les terrains communaux.

Un prix plancher a été déterminé pour chaque type de parcelle, selon la dimension, le positionnement, la géométrie et/ou la surface.

Sur le plan en annexe I, vous trouverez les parcelles communales identifiées aux prix planchers suivants :

- Parcelles 4569 et 4597 (bleu) au prix plancher de CHF 750.00/m².
- Parcelles 4570, 4571, 4572, 4574, 4589 (orange) au prix plancher de CHF 800.00/m².
- Parcelles 4573, 4575, 4582, 4583, 4587, 4588, 4590, 4593 (vert) au prix plancher de CHF 850.00/m².
- Parcelles 4585, 4586, 4591, 4592 au prix plancher de CHF 900.00/m².

En cas d'obtention de cette délégation de compétences, le Conseil communal souhaite vendre ses parcelles au fur et à mesure, par appel à candidature publique.

Des critères d'attribution ont été définis afin de gérer la réponse aux attentes de la population communale et gérer les différentes candidatures :

- Les résidents d'Estavayer et/ou natifs de la Commune sont privilégiés.
- Cette acquisition doit permettre la construction d'une résidence principale et familiale pour l'acheteur.
- Une seule parcelle par acheteur sera accordée.
- Le prix au m² proposé.
- La mise à l'enquête du projet doit avoir lieu au plus tard 2 ans après l'acquisition.
- La construction doit débuter au plus tard 2 ans après l'entrée en force du permis de construire.
- L'obligation de non-vente pendant 10 ans pour éviter la spéculation financière du quartier.
- En cas de vente avant 10 ans, un droit de préemption en faveur de la Commune à la valeur effective de construction et valeur d'achat du terrain sans les frais d'acquisition du terrain, impôts et intérêts.
- Un droit de réméré de 11 ans si l'une ou l'autre des conditions ci-dessus devait ne pas être remplie, à la valeur vénale d'acquisition et de construction sans frais secondaires.
- Le choix final revient au Conseil communal.

4. Délégation de compétences

L'article 67 alinéa 1 let. j de la loi sur les finances communales (LFCo) du 22 mars 2018 stipule que l'Assemblée communale décide de l'achat, de la vente, de l'échange, de la donation ou du partage d'immeubles, de la constitution de droits réels limités et de toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue à celui d'une acquisition ou d'une aliénation d'immeubles.

L'article 67 alinéa 2 LFCo précise que l'Assemblée communale fixe, dans le règlement communal des finances, le ou les seuils de compétence financière du Conseil communal. Elle peut en outre déléguer au Conseil communal certaines de ses autres compétences décisionnelles prévues à l'alinéa 1 let. j à o dans les limites qu'elle fixe.

L'article 68 LFCo, pour sa part, explique que le Conseil général exerce les attributions prévues à l'article 67 LFCo relatif à l'Assemblée communale.

Le règlement des finances de la Commune d'Estavayer du 25 mai 2021 donne, à son article 10 alinéa 1 let. a, compétence décisionnelle au Conseil communal pour l'achat, la vente, l'échange d'immeubles notamment jusqu'à un montant de CHF 300'000.00 par objet. L'alinéa 3 de ce même article précise que toute autre délégation est sujette à décision du Conseil général.

Compte tenu des bases légales qui précèdent, une délégation de compétences par le Conseil général pour la commercialisation de terrains communaux dans le quartier Prillaz II est donc nécessaire.

5. Financement de l'aménagement de la zone ZUPAD

Les coûts d'équipements du quartier devraient s'élever à près de CHF 2'000'000.00 pour la Commune. Un acompte ayant déjà été versé (conformément au message du 27 février 2007), le solde, qui relève de ce message, s'établit à CHF 1'505'000.00 TTC, conformément à l'annexe II.

Le montant de CHF 1'505'000.00 TTC sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché.

Les biens du patrimoine financier ne sont pas soumis à l'amortissement.

Les aménagements sont gérés directement par un Syndicat de remaniement parcellaire qui fixe les coûts pour l'entier de la zone ZUPAD.

6. Impact financier

Le patrimoine financier des parcelles mentionnées ci-dessus, 15'128 m², est comptabilisé au bilan (compte 10800.00) au 31.12.2023 pour une valeur de CHF 9'076'800.00.

Les frais liés à l'aménagement de la zone engendreront une augmentation de la valeur de CHF 1'505'000.00 au bilan. Dès lors, la valeur comptable de 15'128 m² totalisera CHF 10'581'800.00.

Sur la base des prix minimums fixés au point 3, le produit de la vente s'élèvera à CHF 12'735'950.00, ce qui réalisera un gain comptable total estimé de CHF 2'154'150.00. Le gain sera imputé dans le compte de résultats 96900.4411.00 lors de la vente effective de chaque parcelle.

La réalisation de la vente des parcelles générera des liquidités supplémentaires d'où une diminution des emprunts bancaires respectivement de la charge d'intérêts du compte de résultats 96100.3401.00.

7. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général l'octroi d'un crédit de CHF 1'505'000.00 TTC pour le financement de l'aménagement des infrastructures de la zone ZUPAD et l'attribution d'une délégation de compétences pour la vente de parcelles communales dans le quartier Prillaz II à Estavayer-le-Lac, selon les conditions mentionnées.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 6 mai 2024.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Eric Chassot
Syndic







Armand Villadoniga
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Chassot, syndic

Annexes :

- Plan des parcelles Prillaz II
- Financement des aménagements ZUPAD

Légende

	2 parcelles	1532 m ²
	5 parcelles	3454 m ²
	8 parcelles	6081 m ²
	4 parcelles	4061 m ²



Echelle: 1/1 000
Date: 03.05.2024

Secteur Prillaz II
Estavayer-le-Lac



Répartition par propriétaire : Commune Estavayer

Propriétaire n° 1

Parc. CT n°	surface [m ²]	1.Travaux Géométriques et administratifs [CHF]	2. Travaux collectifs du secteur C [CHF]	3. Travaux collectifs des secteurs D et E [CHF]	4. Forfaits et participations [CHF]	Montant total à payer [CHF]	Prix / m ²
4 561	3 430	29 349.60	7 739.50	-	47 573.65	84 662.75	24.68
4 562	4 160	35 203.85	9 283.25	-	57 063.00	101 550.10	24.41
4 563	4 034	34 107.80	8 994.25	-	55 286.35	98 388.40	24.39
4 564	2 024	14 167.55	3 736.00	-	22 964.65	40 868.20	20.19
4 557	5 321	44 998.70	11 866.15	-	72 939.60	129 804.45	24.39
4 558	5 457	46 181.70	12 178.10	-	74 857.20	133 217.00	24.41
4 559	3 791	32 333.25	8 526.30	-	52 409.95	93 269.50	24.60
4 569	745	2 681.60	-	58 124.50	4 346.70	65 152.80	87.45
4 570	735	2 609.65	-	56 564.10	4 230.00	63 403.75	86.26
4 571	641	2 307.25	-	50 010.45	3 739.90	56 057.60	87.45
4 572	727	2 580.85	-	55 939.95	4 183.35	62 704.15	86.25
4 573	675	2 429.65	-	52 663.10	3 938.30	59 031.05	87.45
4 574	693	2 494.45	-	54 067.45	4 043.30	60 605.20	87.45
4 575	855	3 030.75	-	65 692.35	4 912.65	73 635.75	86.12
4 582	844	3 037.95	-	65 848.40	4 924.35	73 810.70	87.45
4 583	747	2 688.80	-	58 280.50	4 358.40	65 327.70	87.45
4 587	813	2 926.40	-	63 429.80	4 743.45	71 099.65	87.45
4 588	752	2 706.80	-	58 670.60	4 387.55	65 764.95	87.45
4 589	658	2 339.65	-	50 712.65	3 792.45	56 844.75	86.39
4 590	624	2 246.10	-	48 684.15	3 640.75	54 571.00	87.45
4 593	771	2 750.00	-	59 606.85	4 457.55	66 814.40	86.66
4 597	787	2 832.80	-	61 401.30	4 591.75	68 825.85	87.45
4 585	1 022	3 678.65	-	79 735.85	5 962.85	89 377.35	87.45
4 591	1 096	3 919.85	-	84 963.15	6 353.80	95 236.80	86.89
4 592	914	3 289.95	-	71 309.75	5 332.75	79 932.45	87.45
4 586	1 029	3 703.85	-	80 282.00	6 003.70	89 989.55	87.45
CHF	43 345.00					1 999 945.85	46.14