



PREAVIS MUNICIPAL No 15 - 09

Sainte-Croix, le 8 mai 2015
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Acquisition des biens-fonds n  2132 propriété de M. Pierre Jaccard et n  2133 propriété de la communauté héréditaire PY, tous deux situés "Sur le Platon", en faveur de la Commune de Sainte-Croix.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Notre Plan général d'affectation (ci-après : PGA) montre que les zones artisanales et industrielles encore libre de construction sont peu nombreuses à ce jour. La révision du PGA, actuellement en cours, indique les possibilités de développement de ces futures zones.

Un de ces secteurs est celui situé « Au Platon » entre le secteur du Technopôle et la voie ferrée TRAVYS.

Dans l'optique d'être maître du foncier, et ainsi faciliter le développement de cette future zone d'activités, la Municipalité vous propose l'acquisition de ces deux bien-fonds.

Situation actuelle

La parcelle n  2132, propriété de M. Pierre Jaccard ainsi que la parcelle n  2133, propriété de la communauté héréditaire PY, sont actuellement colloqu es en zone industrielle selon notre PGA.

Le bien-fonds n  2135, propriété de Marcel Jaccard S.A., est également en zone industrielle.

La parcelle n  2127, propriété de la Commune de Sainte-Croix, est en zone intermédiaire, ce qui équivaut à de la zone agricole en matière de possibilité de construction.

Ces quatre biens-fonds, devraient, selon notre révision du PGA, être sous le régime d'un nouveau Plan partiel d'affectation (ci-après : PPA). Si l'on sait déjà que ce secteur sera une zone d'activités (anciennement zones industrielles et artisanales), ce PPA permettra de fixer les possibilités de construction via son règlement, les d vestitures routières principales et les raccordements aux services existants.

Désirant vendre, M. Pierre Jaccard, via l'agence de courtage TransCréa Sàrl, s'est approché, au printemps 2015, de la Municipalité pour proposer sa parcelle. Un prix d'achat a été négocié à Chf 75.00/m² frais en sus.

Suite à cette entente, l'agence TransCréa Sàrl, en tant que représentant de l'Hoirie Py, a également proposé la parcelle n° 2133 aux mêmes conditions.

Dans l'attente de la création du PPA, ces biens-fonds continueront d'être mis en location sous forme de bail à ferme.

Termes des ventes

La parcelle n° 2133 pourra être achetée dans les plus brefs délais.

La parcelle n° 2132 devra être acquise au travers d'un droit d'emption avec inscription au Registre Foncier.

En effet, une modification du régime fiscal des agriculteurs, suite à la motion "Leo Müller" acceptée par le Conseil des Etats le 8 décembre 2014, doit entrer en vigueur d'ici 2019.

Cette loi prévoit un retour à un statu quo au niveau de l'imposition sur les gains fonciers. Si l'achat était effectué avant la mise en application de cette loi, le vendeur se ferait imposer à hauteur de près de 50 % de la valeur de la transaction.

Sur demande du vendeur, la commune n'exercera donc pas ce droit d'emption avant l'entrée en vigueur de cette loi.

Parcelle n° 2132 - désignation cadastrale

Immeuble	Plan	Commune de Sainte-Croix	Surface	Estimation 2001
2132	31	Sur le Platon		
		Pré-champ	10'213 m ²	
		Surface totale	10'213 m ²	3'200.-

Propriété : M. Pierre Jaccard

Mention : Aucune mention

Servitude : Aucune servitude

Conditions financières et d'acquisition

Après discussion entre les deux parties, le prix de vente a été arrêté à **Chf 765'975.--** (sept cent soixante cinq mille neuf cent septante cinq) soit un prix de Chf 75.-- le m². Les frais d'acquisition, env. **Chf 38'500.--** sont à la charge de la Commune. Un droit d'emption sera signé. Il ne sera pas exercé avant l'entrée en vigueur de la loi "Leo Müller".

Parcelle n° 2133 - désignation cadastrale

Immeuble	Plan	Commune de Sainte-Croix	Surface	Estimation 2001
2133	31	Sur le Platon		
		Pré-champ	4'300 m ²	
		Surface totale	4'300 m ²	85'000.-

Propriété : Mme Isabelle Nicole, M. Jean Samuel Py

Mention : Aucune mention

Servitude : Aucune servitude

Conditions financières et d'acquisition

Après discussion entre les deux parties, le prix de vente a été arrêté à **Chf 322'500.--** (trois cent vingt deux mille cinq cents) soit un prix de CHF 75.-- le m². Les frais d'acquisition, env. **Chf 16'000.--** sont à la charge de la Commune.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

d é c i d e :

- **d'autoriser** la Municipalité à acquérir le bien-fonds n° 2132, propriété de M. Pierre Jaccard, via un droit d'emption, ce dernier ne sera pas exercé avant l'entrée en vigueur de la motion "Leo Müller";
- **d'autoriser** la Municipalité à acquérir le bien-fonds n° 2133, propriété de la communauté héréditaire PY;
- **d'accorder** les crédits nécessaires de **Chf 804'500.--** à l'achat de la parcelle 2132 et **Chf 338'500.--** à l'achat de la parcelle 2133. Le compte N° 9123.15.09 est ouvert au bilan à cet effet;
- **de financer** ces montants par un emprunt aux meilleures conditions du moment;
- **d'amortir** cet investissement sur une période de 10 ans par le compte 300.3311, la première fois au budget 2016.

L'influence sur le budget lorsque les 2 parcelles seront acquises sera de l'ordre de Chf 142'900.-- la première année en tenant compte des intérêts (2.5%) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur 10 ans, le coût représente Chf 130'600.-- avec une annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S.CHAMPOD

Annexe : Plan de situation

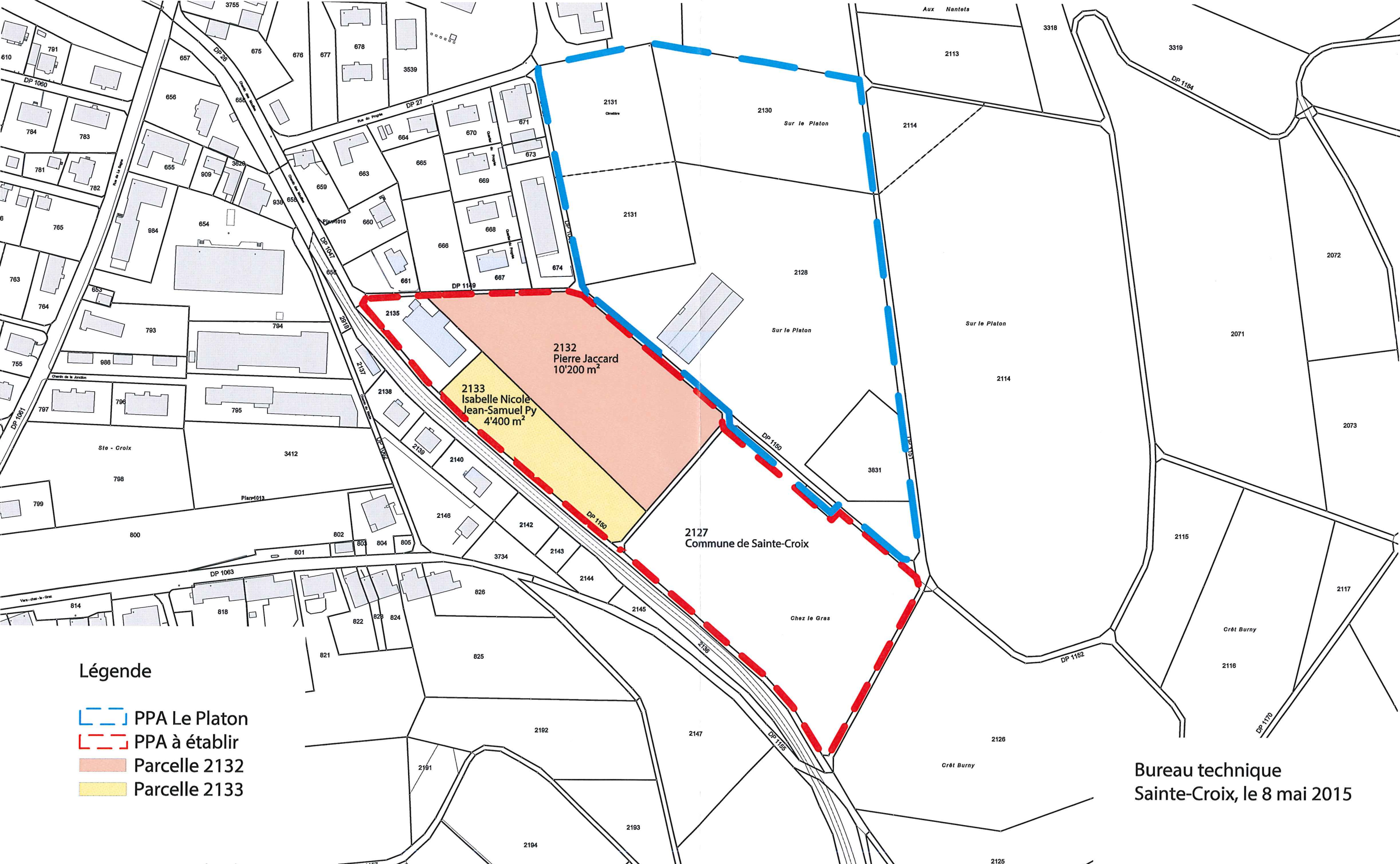
Délégué municipal : M. Luc Martin, Municipal



Préavis 15 - 09

Plan de situation

N
Echelle
1:2000



2132
Pierre Jaccard
10'200 m²

2133
Isabelle Nicole
Jean-Samuel Py
4'400 m²

- ### Légende
- PPA Le Platon
 - PPA à établir
 - Parcelle 2132
 - Parcelle 2133

Bureau technique
Sainte-Croix, le 8 mai 2015