

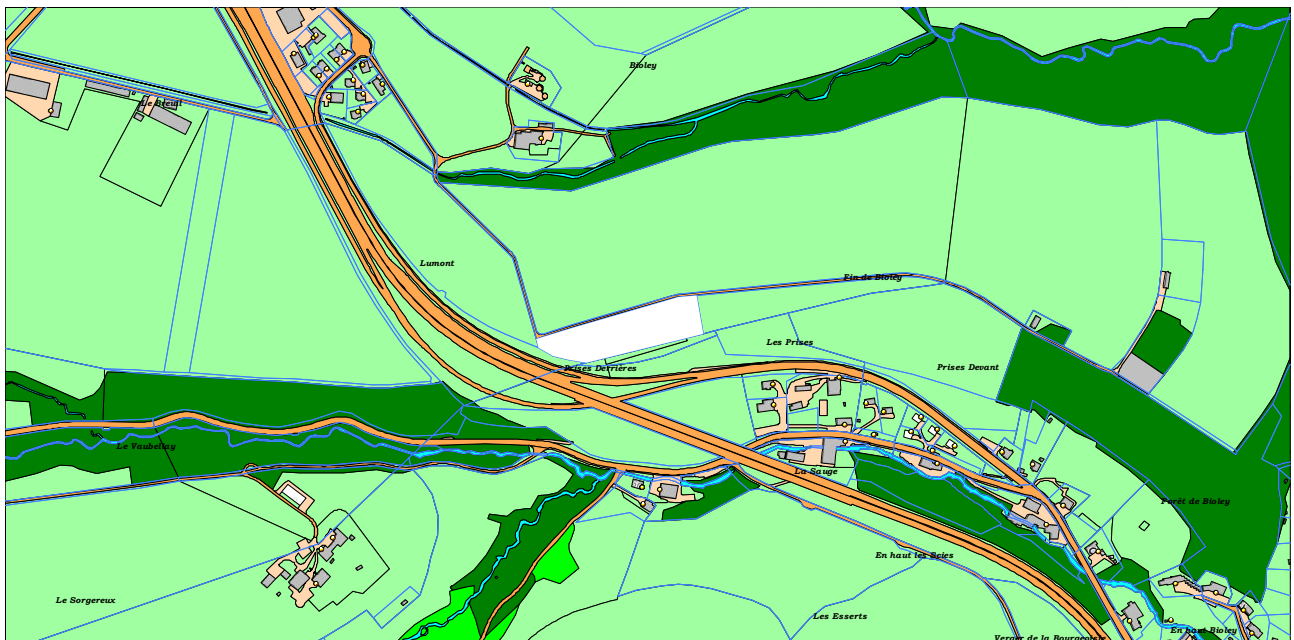


RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la vente à la Commune de Valangin de la quote-part de Val-de-Ruz au terrain de sport du Bioley à Boudevilliers

Table des matières

1. Introduction.....	2
2. Convention avec le FC Valangin.....	4
3. Demande de la Commune de Valangin	4
4. Immobilisation au bilan au 31 décembre 2013	5
5. Modalités de vente.....	6
6. Conclusion	6
7. Arrêté.....	7



Monsieur le président du Conseil général,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de vous soumettre le dossier relatif à la vente, à la Commune de Valangin, de la quote-part de Val-de-Ruz au terrain de sport du Bioley acheté dans les années 2000 conjointement par les Communes de Boudevilliers et Valangin à l'armée suisse. Le rapport qui vous est soumis, accompagné de l'arrêté autorisant le Conseil communal à procéder à la vente de sa quote-part de 50% du terrain sis sur l'article 2591 du cadastre de Boudevilliers à la Commune de Valangin, vous permettra d'apprécier les raisons ayant amené le Conseil communal à cette proposition.

1. Introduction

Le terrain du Bioley (aussi orthographié Biolet) a été acheté conjointement par les Communes de Valangin et Boudevilliers pour un montant de CHF 22'000.- chacun à l'armée suisse dans les années 2000. Il est constitué d'une surface de 8'562 m², dont 4'349 m² en pré-champ, 4'011 m² en terrain de sport et 124 m² en chemin d'accès. Par ailleurs, une construction de 78 m² sous forme de cabanes de chantier est installée.

Il n'existe aucune servitude d'accès ou de passage liée à ce terrain. Par ailleurs ce dernier, utilisé par l'armée pour de l'entraînement de chiens, est en zone agricole. Lors de l'achat, les Communes de Boudevilliers et Valangin s'étaient approchées du service de l'aménagement du territoire (SAT) afin d'obtenir une décision spéciale d'affectation de la zone à des activités sportives.

Actuellement, ce terrain est essentiellement destiné aux entraînements et aux matches du FC Valangin. Auparavant, il était utilisé pour diverses manifestations par les deux communes, comme la fête du 1^{er} août ou des activités scolaires. Il est encore fréquenté parfois par des enfants de Boudevilliers comme terrain de jeu.

Ce terrain, qui ne correspond pas aux normes et ne peut donc pas être homologué par l'ANF, ne peut accueillir des matches que jusqu'en 3^e ligue. Le FC Valangin, club de joueurs vétérans, évolue actuellement en 5^e ligue et n'a pas de vocation de formation de mouvement junior.

Le terrain est par ailleurs équipé de deux cabanes de chantier vétustes servant de vestiaires et de cantine. Ces locaux ne répondent pas aux normes attendues pour l'usage qui en est fait.

Dans le but de viabiliser le terrain, les Communes de Boudevilliers et Valangin ont, dans un premier temps, équipé le terrain de foot de Bioley lors des travaux de l'A4EOVR (épuration sur Neuchâtel). Il a été posé une conduite d'eau courante, une canalisation d'évacuation des eaux usées et un symalen pour le câblage électrique. Ces travaux ont fait l'objet d'une demande de crédit de CHF 70'000.- dans chacune des deux communes et ont été exécutés et payés en 2009-2010. La pose du câblage en cuivre a été décidée en

automne 2012 et la Commune de Boudevilliers a versé à la Commune de Valangin un montant de CHF 8'731.80, représentant le 50% de la facture de Groupe E SA, montant restant de la demande de crédit du 15 décembre 2008. Le total du prix d'achat et des investissements réalisés représente un montant de CHF 92'000.-

Les vestiaires actuels, propriété du FC Valangin et situés en bordure de terrain, sont vétustes et inappropriés aux besoins d'une équipe de football (pas de douches, ni d'eau chaude). La cantine, qui est dans un état similaire, est propriété conjointe des Communes de Boudevilliers et Valangin. Le FC Valangin, associé aux communes précitées a donc travaillé sur des solutions de rénovation et de construction de nouvelles installations. Différents projets ont été élaborés pour finalement aboutir à un projet de deux rénovations.

Les Communes de Valangin et Boudevilliers ont travaillé avec un architecte sur un projet destiné à la rénovation de la partie cantine, équipée d'une cuisine et de WC publics. Les travaux budgétisés comprenaient :

- Le changement des fenêtres ;
- La rénovation et l'amélioration de l'espace cuisine avec l'installation d'une amenée d'eau chaude ;
- Le chauffage de l'eau chaude par une pompe à chaleur ;
- Le projet ne prévoyait pas de chauffage de la cantine, car un petit chauffage à bois, dont la conformité n'est pas garantie, est existant.

Les travaux d'isolation du bâtiment n'ont pas été prévus, car ils étaient trop onéreux.

Le montant total des travaux de mise en valeur des installations sportives a été devisé à environ CHF 266'000.- à répartir entre le FC Valangin pour un montant d'environ CHF 60'000.-, le solde devant être réparti entre les deux Communes.

Bien que le projet ait été à bout touchant, le Conseil communal de Boudevilliers a renoncé à présenter une demande de crédit à son Conseil général en automne 2012 après discussion avec le Conseil communal de Val-de-Ruz.

De son côté, la Commune de Valangin a pris rapidement contact avec la Commune de Val-de-Ruz avec le souhait d'un engagement de notre Autorité pour la poursuite du projet de viabilisation de ce terrain pour son club de football.



2. Convention avec le FC Valangin

Actuellement, le FC Valangin dispose du terrain gratuitement. En contrepartie, il s'occupe du terrain, prend en charge les frais d'entretien sur les baraquements et assume les charges liées à l'utilisation des locaux et du terrain.

Le FC Valangin avait demandé à la Commune de Boudevilliers de prendre en charge les coûts de l'eau et de l'électricité, et l'employé communal effectuait aussi un certain nombre de travaux d'entretien.

3. Demande de la Commune de Valangin

Dès le mois d'octobre 2012, la Commune de Valangin s'est approchée du Conseil communal de Val-de-Ruz avec le souhait de voir assurée la pérennité de son équipe de football.

Le Conseil communal n'a pas souhaité entrer en matière pour la prise en charge des travaux proposés par la commission de travail réunissant des élus de Boudevilliers et Valangin. En effet, il a estimé que les montants étaient trop élevés pour la réalisation d'une infrastructure dont elle n'a actuellement pas l'usage. En effet, depuis la fusion, les habitants de Boudevilliers ont accès à la location de toutes les salles et cabanes forestières communales, donc à des objets similaires (cabane forestière d'Engollon, stand de tir de Savagnier) ou d'un plus haut standing (la Bornicante). La cantine du terrain du Boley n'aurait par ailleurs pas pu être mise souvent en location en raison de l'utilisation par le FC Valangin pendant la saison des matches et des problèmes de chauffage en hiver, le bâtiment n'étant pas isolé ni équipé d'un système de chauffage performant.

D'autre part, le Conseil communal a aussi pris en compte ses besoins en matière d'infrastructures sportives, plus particulièrement au niveau de la pratique du football. Riche de plusieurs terrains communaux correctement équipés, il est actuellement à même de répondre aux besoins de ses équipes locales. De plus,

la viabilisation du terrain du Bioley n'offrirait pas ou peu de perspectives de développement des équipes et des mouvements junior bien pris en charge par les clubs des Geneveys-sur-Coffrane, de Fontainemelon et de Dombresson. Dès lors, une participation financière de CHF 100'000.- de la Commune de Val-de-Ruz à la valorisation de ce terrain et de ses infrastructures aurait été apparentée à une forme de soutien financier à l'équipe du FC Valangin, ce qui n'est pas envisageable pour le Conseil communal.

Soucieux de permettre à la Commune de Valangin d'assurer le soutien de son équipe, le Conseil communal a alors envisagé et étudié diverses options de partenariat, de location ou de vente de ce terrain à la Commune de Valangin. Les solutions de partenariat ou de location ont été rapidement écartées en raison de la complexité de la prise en compte d'investissements qui ne seraient pas assumés par l'ensemble des parties.

Dès lors, le Conseil communal a retenu deux propositions qu'il a soumises aux Autorités de Valangin, soit :

- la vente de sa moitié du terrain à la Commune de Valangin en prenant en compte les investissements déjà effectués à la valeur résiduelle au bilan au 31 décembre, vente assortie d'un droit de préemption de 25 ans en faveur de la Commune de Val-de-Ruz dans le cas où la Commune de Valangin s'en séparerait, le prix de rachat étant défini à valeur d'expert ;
- la cession de la quote-part de Val-de-Ruz à la Commune de Valangin au terme d'un droit de superficie de CHF 550.- par an sur 40 ans, assorti du paiement d'une location qui couvre la charge d'intérêts et d'amortissement pour les investissements consentis par l'ancienne Commune de Boudevilliers.

Avec la deuxième option, le Conseil communal de Val-de-Ruz souhaitait ainsi permettre à la Commune de Valangin de privilégier une solution de transition pour le cas où elle envisagerait à terme la possibilité d'un rapprochement ou d'une fusion avec la Commune de Val-de-Ruz.

Le Conseil communal de Valangin a répondu dans un mail du 29 octobre 2013 qu'il privilégiait la solution du rachat à un prix englobant la valeur résiduelle au bilan au 31 décembre du prix d'achat et des investissements réalisés.

4. Immobilisation au bilan au 31 décembre 2013

La vente devenant effective en 2014, il s'agit d'adapter les montants aux valeurs figurant au bilan de la Commune de Val-de-Ruz au 31 décembre 2013, en tenant compte des amortissements effectués depuis lors.

Immobilisation au bilan au 31 décembre 2013 de la Commune de Val-de-Ruz	
Valeur au bilan de l'achat du terrain :	CHF 17'420.-

Équipements :	CHF 59'248.65
Facture 2013 MAP Géomatique pour travaux réalisés en 2012	CHF 740.20
Total	CHF 77'408.85

Un prix de vente arrondi de CHF 78'000.- a dès lors été proposé à la Commune de Valangin.

5. Modalités de vente

Le Conseil communal de Valangin souhaite que les Conseils généraux de Val-de-Ruz et de Valangin aient formellement accepté le principe de la vente et du rachat de la quote-part de Val-de-Ruz au terrain du Bioley avant d'engager des frais de notaire pour l'établissement de l'acte notarié pour la vente du terrain.

Le Conseil général de Valangin sera saisi du rapport relatif à cet achat lors de sa séance du 3 mars 2014. Il s'approchera ensuite de Maître Marc Schaer afin d'établir l'acte de vente.

6. Conclusion

La Commune de Val-de-Ruz n'a, aujourd'hui, pas besoin du terrain de sport du Bioley et n'a pas de projet de développement futur. La situation, les perspectives de développement, ainsi que les coûts d'investissements à réaliser ne nous permettent pas d'envisager une utilisation régulière de ce terrain.

Par ailleurs, si cette acquisition était intéressante pour la Commune de Boudevilliers, qui disposait ainsi d'un lieu sur lequel elle pouvait organiser ses manifestations communales ou conjointes avec Valangin, ce n'est plus le cas aujourd'hui avec la fusion.

De plus, la Commune de Val-de-Ruz n'envisage pas de reprendre à son compte les projets d'investissements prévus avec la Commune de Valangin. Dès lors, la vente de notre quote-part de ce bien à la Commune de Valangin lui permettra d'effectuer les investissements qu'elle souhaite afin d'assurer la pérennité de son club de football.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous recommande, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales et Messieurs les conseillers généraux, de prendre en considération le présent rapport et d'adopter l'arrêté qui y est joint.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

C. Hostettler

P. Godat

7. Arrêté

Arrêté du Conseil général relatif à la vente de la quote-part communale du terrain du Bioley, sis sur l'article 2591 du cadastre de Boudevilliers à la Commune de Valangin

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

Vu le rapport du Conseil communal du 23 janvier 2014 ;

Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Autorisation à vendre	Article premier : Le Conseil communal est autorisé à vendre à la Commune de Valangin, pour le prix de CHF 78'000.-, la quote-part de 50% du terrain de football sis sur l'article 2591 du cadastre de Boudevilliers.
Droit de préemption	Art. 2 : Un droit de préemption d'une durée de 25 années en faveur de la Commune de Val-de-Ruz sera inscrit au Registre foncier afin que, en cas de vente ou de cession, le terrain revienne à la Commune pour un prix défini à valeur d'expert.
Frais	Art. 3 : Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la Commune de Valangin.
Délégation de signature	Art. 4 : Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.
Sanction	Art. 5 : Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Ruz, le 17 février 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire

C. Blandenier

P. Truong