



Commune de
Val-de-Ruz

ACQUISITION DU BIEN-FONDS 2681 DU CADASTRE DE CERNIER (RUE DU STAND 16)

Rapport d'information à l'attention du Conseil général

Version : 1.0 – TH 703338

Auteur : Conseil communal

Date : 07.10.2024



Table des matières

1.	Résumé.....	3
2.	Contexte.....	3
2.1.	Droit de préemption	3
2.2.	Situation	3
3.	Analyse et appréciation	5
3.1.	État de l'objet.....	5
3.2.	Réflexions préliminaires	5
3.3.	Appréciation du Conseil communal	5
4.	Démarches et procédure	6
5.	Conséquences financières.....	6
5.1.	Déroulement de l'achat	6
5.2.	Charges annuelles	6
5.3.	Rendement locatif.....	7
6.	Conclusion.....	7
7.	Annexe - Photos	8

Table des illustrations

Figure 1	Localisation du bien-fonds 2681	4
Figure 2	Périmètre de consultation OPAM	4

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
LCAT	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	ZUP	<i>Zone d'utilité publique</i>
OPAM	<i>Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs</i>		



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)

Rapport d'information à l'attention du Conseil général

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Résumé

Informé par Me Vanvlaenderen de la vente d'un bien-fonds sur le cadastre de Cernier, plus précisément en zone d'utilité publique (ZUP), le Conseil communal a saisi l'opportunité de faire valoir le droit de préemption légal de la Commune, tel que le prévoit l'article 51 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

C'est en effet dans cette zone que se situent les principaux bâtiments voués à l'enseignement primaire et secondaire (voir figure 1). Ainsi, dans la perspective d'une éventuelle extension du collège ou de l'augmentation de l'offre parascolaire, l'achat de ce bien-fonds fait sens.

Cette maison individuelle, dont le prix de vente s'élève à CHF 852'000, sera intégrée au patrimoine financier, rénovée et mise en location en attendant une affectation plus ciblée en fonction des défis à relever.

2. Contexte

2.1. Droit de préemption

Par courrier du 10 juin 2024, Me Vanvlaenderen, avocat-notaire à l'étude INLAW Associés informe la Commune avoir instrumenté, en date du 4 juin 2024, un acte de vente à terme portant sur le bien-fonds n° 2681 du cadastre de Cernier, lequel se situe en ZUP.

Les clients de Me Vanvlaenderen étant disposés à acquérir le bien, les parties ont été rendues attentives à l'existence du droit de préemption légal grevant l'immeuble vendu, en faveur de la Commune de Val-de-Ruz.

Le Conseil communal a pris connaissance de la possibilité d'exercer un droit de préemption conformément à l'article 51 de la LCAT et a dû étudier, dans un délai très court, l'opportunité d'achat du bien-fonds aux conditions fixées par les parties.

2.2. Situation

Le bien-fonds n° 2681 du cadastre de Cernier est situé en ZUP (en grisé sur la figure 1), idéalement proche du Cercle scolaire de Val-de-Ruz, sur le site de La Fontenelle.

L'objet est une maison familiale datant de 1949, disposant d'une surface habitable de 109 m² et d'un volume total de 859 m³. Le terrain est composé d'un jardin de 783 m², abritant deux garages de 36 m².

Ce bien-fonds se situe en-dehors du périmètre de consultation de l'oléoduc, ce qui lui confère un avantage certain par rapport au terrain non construit situé de part et d'autre de l'école primaire (voir figure 2).



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)

Rapport d'information à l'attention du Conseil général

3. Analyse et appréciation

3.1. État de l'objet

Lors d'une visite réalisée le 12 août 2024, le président du Conseil communal, la cheffe du dicastère responsable des bâtiments et la gérante des immeubles, ont constaté que le bien était dans un état moyen.

Cet objet est réparti sur trois étages, soit sous-sol, rez-de-chaussée et un étage supérieur. Le rez est composé d'un hall d'entrée, une cuisine habitable avec des appareils datant des années 90, un séjour avec balcon, une chambre et une salle de bains avec baignoire ainsi qu'un WC séparé. Le 1^{er} étage comporte quatre chambres dont deux avec un balcon et une salle de douche. Les pièces sont de taille moyenne. Le sous-sol dispose d'une buanderie et d'une cave. Plusieurs locaux à cet étage ont un usage d'atelier. D'après cette description, le logement est considéré comme un 6.5 pièces (voir les photographies annexées).

Celui-ci peut être néanmoins reloué, moyennant quelques travaux d'entretien estimés à CHF 30'000, comme le remplacement des appareils ménagers et sanitaires, la réfection de la peinture, la réparation des éléments de cuisine ainsi que le contrôle des installations techniques.

3.2. Réflexions préliminaires

Malgré les délais restreints dans lesquels il a fallu agir, les différents services communaux et le Conseil communal ont pris le temps de réfléchir aux perspectives futures auxquelles l'achat de ce bien pourrait contribuer.

Dans l'intervalle, cet objet est intégré au patrimoine financier afin d'assurer un revenu locatif régulier couvrant les frais d'investissement de base.

Dans les réflexions des différents dicastères et du Conseil communal, il a été relevé que cet objet, en fonction d'autres besoins de la Commune, pourrait dans un deuxième temps répondre à, par exemple :

- des partenariats cantonaux ;
- l'extension du collège, hors de la zone de proximité de l'oléoduc ;
- aux besoins de l'offre parascolaire qui seront croissants avec la hausse de la population et la volonté politique d'offrir une place à chaque demande.

Il sera par la suite possible de le réaffecter en fonction des défis sociaux à relever.

3.3. Appréciation du Conseil communal

Lors de sa séance du 10 juillet 2024, le Conseil communal a pris connaissance de la note du service des bâtiments et énergie relative à l'exercice du droit de préemption légal de la Commune.

Compte tenu des perspectives de développement envisagées en matière de formation ainsi que d'accueil parascolaire (évolution du nombre d'élèves, tables de midi, classes spéciales, etc.) et de l'emplacement du bâtiment, l'Exécutif a pris la décision de faire valoir ledit droit.



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)

Rapport d'information à l'attention du Conseil général

4. Démarches et procédure

La volonté de la Commune d'exercer son droit de préemption au sens de l'article 51 alinéa 1 LCAT a été exprimée par courrier du 17 juillet 2024, dans le délai légal de 60 jours à compter des correspondances des 10 et 12 juin 2024 (article 51 alinéas 1 et 5 LCAT) de Me Vanvlaenderen. Cette manifestation de volonté satisfait aux conditions de l'article 51 LCAT.

Avant de pouvoir rendre une décision formelle au sens du même article, la Commune a dû respecter le droit d'être entendu des vendeurs et des acquéreurs¹. Ces derniers n'ont pas fait usage de ce droit.

Aux termes de l'article 54 de la Loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964, une commune ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'État, concéder ou exercer un droit de préemption sur un immeuble appartenant à un tiers. Dans ce sens, le Conseil communal a sollicité l'Exécutif cantonal qui lui a délivré l'arrêté autorisant la Commune à exercer un droit de préemption légal.

À l'interne, le Conseil communal a entrepris les démarches usuelles et inhérentes à la prise d'une telle décision.

5. Conséquences financières

5.1. Déroulement de l'achat

Pour valider l'exercice du droit de préemption dans le délai imparti, la Commune a versé le 15 août dernier (dans les cinq jours ouvrables dès la fin du droit) un acompte de CHF 85'200, à valoir sur le prix de vente, ainsi qu'une provision de CHF 7'000 à titre de participation aux frais de l'acte rédigé, en mains du notaire.

Tous les frais relatifs à l'établissement de l'acte, à savoir les émoluments, honoraires notariés et frais de Registre foncier ont été supportés par l'acquéreur, soit la Commune de Val-de-Ruz.

Le terme de la vente immobilière est intervenu le 5 septembre 2024. À cette date, le solde du prix de vente a été payé en mains du notaire, soit un montant de CHF 766'800.

5.2. Charges annuelles

Conformément à l'acte de vente, le prix de vente du bien-fonds n° 2681 cadastre de Cernier a été fixé à CHF 852'000. Au prix d'achat du bien-fonds, il s'agit d'ajouter les frais de vente (entre 3% et 5%), à charge de l'acquéreur, soit un montant arrondi à CHF 42'600 (5%).

La dépense consentie par le Conseil communal se monte au final à CHF 894'600, arrondie à CHF 900'000.

Sans tenir compte des futurs travaux à entreprendre en vue de la location (CHF 30'000), les charges financières induites par cet achat (essentiellement les intérêts de la dette) se montent à CHF 12'800 par an.

¹ Réf. CDP.2022.382 cité, consid. 2c



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)

Rapport d'information à l'attention du Conseil général

5.3. Rendement locatif

Dans l'hypothèse d'une location conforme au marché, visant à consolider les revenus locatifs du parc immobilier communal et à financer les travaux d'entretien estimés à CHF 30'000, il est envisagé un loyer net mensuel de CHF 2'000. Les charges, étant individuelles, seront intégralement assumées par le futur locataire.

Les deux garages pourront être mis en location pour un montant de CHF 150 par mois (par garage).

Ainsi, l'état locatif annuel s'élèverait à CHF 24'000 pour l'habitation et à CHF 3'600 pour les garages.

La méthode d'analyse et de fixation du loyer est déterminée par l'année de construction de l'immeuble. Dans ce contexte, seuls les loyers de la localité peuvent être pris en compte. Le rendement net est calculé pour les bâtiments de moins de 30 ans, tandis que le rendement brut s'applique aux constructions récentes.

Un contrat de bail à durée déterminée sera établi afin que la Commune puisse disposer de ce bien dans les années à venir.

6. Conclusion

Cet investissement découle d'une réflexion quant aux besoins de notre Commune, comme l'illustrent les éléments énoncés ci-dessus. Dans l'immédiat, il est envisagé, moyennant un investissement raisonnable, de louer ce bien et de garantir un rendement. Selon sa réaffectation, ce bâtiment devra être intégré au patrimoine administratif.

Ce bien étant en ZUP, il est relevé la cohérence de la zone et le grand potentiel stratégique par rapport au périmètre scolaire. De plus, il contribue au potentiel de développement à long terme du site. Enfin, il pourra répondre aux exigences liées à l'accroissement de la population et offre une force certaine aux futurs projets.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération.

Veuillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 7 octobre 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
D. Geiser P. Godat



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)
Rapport d'information à l'attention du Conseil général

7. Annexe - Photos



Façade Sud



Dégagement du rez-de-chaussée



Séjour



Cuisine



Acquisition du bien-fonds 2681 du cadastre de Cernier (Rue du stand 16)
Rapport d'information à l'attention du Conseil général



Chambre



Salle de bains du rez-de-chaussée



Salle de douche



Toiture