



## 2. Décider d'un investissement de CHF 130'000.-, à financer par voie d'emprunt, pour la réalisation du PS Croix Sud.

**Rapporteuse** : Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la Bourgeoisie.

Mme Spies salue l'assistance et remercie les personnes présentes pour leur intérêt à la bonne marche des affaires bourgeoises. Elle détaille le projet, selon présentation annexée, qui fait partie intégrante du présent PV.

Elle indique que le libellé mentionne un emprunt, afin d'avoir un extrait de PV conforme, si nous devons recourir à un financement par ce biais, mais il est prévu que cette dépense soit financée avec les liquidités à disposition.

Pour rappel à l'AC du 12.09.2022, les ayants droits ont accepté la modification de Plan d'Aménagement Local avec extension de la zone artisanale à la rue de la Croix, zone de 9'351m<sup>2</sup>, qui a été découpée en 6 parcelles d'environ 1'558m<sup>2</sup> chacune.

Suite à cette acceptation, un Plan Spécial de la compétence du Conseil communal a été élaboré, avec un certain nombre de conditions à respecter dont notamment :

- Un Indice Brut d'Utilisation du Sol (IBUS) de 0.53
- Pour les bâtiments, une longueur maximale de 50m, une hauteur de 13.50m, les toits plats sont autorisés.
- Les bâtiments doivent être conçus dans une optique de favorisation de consommation énergétique, en privilégiant l'énergie solaire.
- 20% des places de stationnement conçus avec des bornes de recharge électriques, ce qui se lie très bien avec la condition précédente.
- Pour les aires de stationnement de + de 60m<sup>2</sup>, moitié doit être des places perméables.
- La réalisation d'une noue de drainage du terrain, qui apportera également une protection visuelle et sonore pour la zone d'habitation.

Elaborer et publier un Plan Spécial, ainsi que réaliser cette noue engendrent des frais. Les frais déjà engagés jusqu'à ce jour sont :

- Les frais d'études (ingénieurs, géomètre et les sondages effectués) CHF 27'000

Les frais futurs pour la réalisation de la noue :

- Du génie civil estimé à CHF 60'000
- Une arborisation estimée à CHF 25'000
- Sans oublier les inévitables divers et imprévus estimé à CHF 8'000
- **Total** CHF 130'000

C'est donc cette somme de CHF 130'000.- qui est soumise ce soir à l'appréciation de l'Assemblée. Tout en précisant que ce montant a été incorporé dans le calcul des rentes des futurs Droits de Superficie, et qu'elle sera donc en définitive, totalement à la charge des superficiaires.

Cindy Spies remercie l'assistance pour son écoute et reste à disposition pour les éventuelles questions.

**Entrée en matière** : elle est acceptée.

**Discussion** :

- Michel Cléménçon indique que la Commission Bourgeoise a préavisé favorablement ce point.
- Sylvain Fleury demande si des entreprises sont déjà intéressées ? Sandrine Imbriani indique que oui, c'est d'ailleurs un point (4) à l'ordre du jour.
- Claude Fleury demande si la noue sera tout le long des terrains à construire ? Cindy Spies indique que oui, c'est la bande verte qui figure sur le plan.
- Claude Fleury demande de quoi elle sera composée ? Cindy Spies indique que c'est le bureau AFRY qui a préparé le projet, ce sera un mélange d'arbres indigènes qui sera planté, avec

différentes grandeurs, mais pour la protection visuelle et sonore de la zone d'habitation, de grands arbres sont prévus.

- Claude Fleury demande ce qu'il en sera de l'entretien de cette noue. Cindy Spies indique que l'entretien sera à charge des superficiaires. Ce sujet sera détaillé au prochain point de l'ordre du jour.

**Décision : M. le Président constate que cet objet n'est ni combattu, ni amendé. Il passe tout de même au vote. A l'unanimité, l'Assemblée valide cet investissement M. le Président déclare ce point accepté tacitement, avec mention au procès-verbal conformément aux dispositions de l'art. 24 al. 1 ROA.**

### **3. Décider des conditions de base pour la conclusion des droits de superficie du Plan Spécial Croix Sud – feuillet 2932 – zone MCB.**

**Rapporteuse :** Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la Bourgeoisie.

Mme Spies détaille le projet, selon présentation annexée, qui fait partie intégrante du présent PV.

Pour définir les conditions cadre des Droits de superficie et mener les négociations avec les potentiels intéressés, la Commission Bourgeoise a délégué Pierre Luchinger - conseiller communal en charge de l'Urbanisme, Philippe Membrez - Maire et Cindy Spies – conseillère communale en charge de la Bourgeoisie. Le Président des Assemblées, Michel Cléménçon était également présent aux premières approches des calculs des rentes.

En ce qui concerne les conditions des Droits de Superficie, 4 modifications majeures ont été apportées aux Droits de Superficie actuellement en vigueur :

- Pas de possibilité d'achat
- Adaptation du prix aux conditions du marché actuel
- Intégration d'un supplément de rente, en cas de construction d'UN appartement.
- Suppression de la possibilité de rachat du bien-fonds durant la période du Droit de Superficie.

Points importants des nouveaux Droits de Superficie :

- Durée de 50 ans
- Entrée en jouissance : au dépôt de l'acte au Registre Foncier
- Rente due : dès l'entrée en jouissance
- Année de la signature : rente au prorata temporis, payable dans les 30 jours après la signature
- Paiement de la rente annuelle : se fera d'avance le 15 décembre pour l'année à venir
- Frais d'entretien de la noue seront à la charge des superficiaires proportionnellement à la surface du DS. Ces frais d'entretien seront ordonnés par la Bourgeoisie et refacturés par la suite, ceci pour des questions de simplification et d'unité d'entretien (même paysagiste, travail fait de la même façon, le même jour)
- Les superficiaires doivent avoir pris connaissance de la réglementation du secteur en matière de bruit. Cette zone étant vis-à-vis d'autres entreprises et proche de notre Centre Sportif avec des activités plus ou moins bruyantes et se poursuivant au-delà des activités artisanales. C'est un point à prendre en compte si les bénéficiaires choisissent l'option de construire un appartement
- Un seul appartement pourra être construit par projet
- La rente annuelle sera indexée tous les 5 ans en fonction de l'indice fédéral des prix sur la consommation
- A l'échéance, en cas d'accord, le Droit de Superficie est prolongé ou renouvelé
- Les discussions à ce sujet doivent avoir lieu 2 ans avant l'échéance.
- S'il n'y a pas d'accord trouvé entre les partis 1 an avant l'échéance, 2 solutions sont possibles :
  - La Bourgeoisie exige le rétablissement à l'état initial de la parcelle (démolition/enlèvement des constructions/ et remise en état du terrain au frais des superficiaires).
  - Ou alors, les constructions reviennent à la Bourgeoisie, selon entente ou les conditions usuelles
- Les frais d'honoraires (géomètre, notaire, RF) sont à la charge des superficiaires
- Possibilité d'inclure une mise de fonds en diminution de la rente annuelle.

En fonction des conditions du marché actuel et dans la vision de bénéficier d'une certaine attractivité, en accord avec la Commission Bourgeoise, le prix pour définir la rente au m2 a été fixée à CHF 5.-.

Suite aux différentes recherches d'informations dans les communs alentours, il est constaté :

- Qu'il n'y a pas de règles ! Chaque commune établit ses conditions comme elle le souhaite
- Concrètement le marché est rude, parce que chacun essaie d'être le plus attractif possible.
- À certains endroits il y a des conditions avec des critères d'appréciation et des critères d'évaluation. Cette méthode peut devenir très compliquée et la subjectivité bien trop présente
- Pour nous, ce genre de situation était à éviter absolument, nous avons recherché une solution simple, en ayant un prix au m2. Ce prix étant explicable, sur la base d'informations concrètes et non sur des appréciations subjectives.

Pour définir la rente, il a d'abord fallu fixer en 1<sup>er</sup> lieu, la valeur du terrain. Le prix de Fr. 200.- le m2 a été retenu. Ce prix comporte 2 volets :

#### Calcul du prix :

**Le prix du terrain de CHF 200.-** prend en compte :

Frais réels (viabilisation, coûts zone & aménagements, impôts plus-value) CHF 100.- / m2

Valeur intrinsèque (estimation cantonale CHF 62.-/m2, sans frais de viabilisation). CHF 100.- / m2

Frais 9351 x 100 = CHF 935'100.-

Valeur intrinsèque 9351 x 100 = CHF 935'100.-

Frais 935'100 : 50 ans = CHF 18'702.-

Rente annuelle valeur intrinsèque 935'100.- x 3% = CHF 28'053.-

Somme totale annuelle CHF 46'755.-

**Rente totale** CHF 46'755.- : 9351 m2 = **CHF 5.- / m2**

Un montant de CHF 10.50 / m2 de la surface à considérer sera rajouté, si un appartement est prévu dans le projet. 4 critères ont été retenus pour définir ce supplément :

- Indice d'utilisation du sol (IBUS pour cette zone est fixé à 0,53)
- Surface de l'appartement.
- Surface à considérer
- Prix du m2

- Surface appartement = 53% de la surface à considérer
- Prix du m2 de la surface à considérer 450.-.

Exemple concret d'un calcul avec un appartement :

- Surface parcelle : 1200 m2
- Surface appartement : 150 m2
- Surface à considérer : 150 : 0.53 (IBUS) = 283 m2

**Rente sans appartement** 1200m2 x CHF 5.- = **CHF 6'000.00**

#### Rente avec appartement

1200 m2 – 283 m2 = 917m2 x CHF 100.- = CHF 91'700.00

283 m2 x CHF 450.- = CHF 127'350.00

CHF 219'050.00

CHF 219'050.- x 3% = CHF 6'571.50

(1'200 m2 x CHF 100.-) : 50 = CHF 2'400.00

CHF 8'971.50

Différence sans => avec appartement : + CHF 2'971.50  
CHF 2'971.50 : 283 m2 = CHF 10.50 m2

La Commission Bourgeoise propose de faire une différence entre les entreprises déjà établies au village et les entreprises externes, avec une majoration de 20% pour les externes. Donc CHF 5.- pour les internes et CHF 6.- pour les externes. Supplément pour appartement CHF 10.50 pour les internes et CHF 12.60 pour les externes.

Cindy Spies remercie l'assistance pour son écoute et reste à disposition pour les éventuelles questions.

**Entrée en matière** : elle est acceptée.

**Discussion** :

- Michel Cléménçon indique que la Commission Bourgeoise a préavisé favorablement ce point.
- Dominique Erard demande si le rendement de 3% est calculé uniquement sur la valeur intrinsèque ou s'il est prévu un rendement sur les frais ? Cindy Spies indique que non.
- Sylvain Fleury demande si la sous-location de l'appartement est possible et si un appartement de 600m2 pourrait être construit ? Cindy Spies indique que l'IBUS est une densité imposée par le canton. Sandrine Imbriani indique que le bâtiment et l'appartement devront être conformes à la loi sur les constructions. Il n'y a pas de moyen légal d'interdire la sous-location, étant donné que les Droits de Superficie seront principalement signés avec des entreprises, qui ne sont pas des personnes physiques (habitants). C'est pour éviter les spéculations immobilières que la limite a été fixée à un seul appartement. Luc Fleury précise que la zone est prévue pour de l'artisanat, le Plan Spécial est clair. En supplément, il est possible de réaliser un appartement, pour le patron, le concierge ou autre, il n'est pas question de faire un appartement sur 1'200m2. Le canton n'admettra jamais une telle construction. Sylvain Fleury demande si les habitants pourraient changer durant les 50 ans. Sandrine Imbriani indique que oui, comme pour n'importe quel appartement. Didier Rais indique que les grands appartements rapporteront plus à la Bourgeoisie.
- Dominique Erard demande si en cas de vente d'une entreprise, le transfert du Droit de Superficie est automatique ? Sandrine Imbriani indique que non. Un nouveau Droit de Superficie devra être signé si le propriétaire change.
- Jérémie Frieder demande ce qu'il se passe en cas de faillite de l'entreprise. Le Droit de Superficie s'éteint et revient à la bourgeoisie. Il pense que des appartements seront construits pour être loués. Il est rappelé que le Droit de Superficie devra mentionner l'appartement à la conclusion et qu'il faut déjà avoir les moyens. Il sera interdit de construire un appartement par la suite, s'il n'est pas mentionné dans le Droit de Superficie.
- Luc Fleury indique que la Commission Bourgeoise et le Conseil communal ont fait un excellent travail et une bonne analyse. Ils n'ont rien oublié. Cependant, il trouve que le prix différent pour les externes n'est pas optimal. Cela risque de provoquer des problèmes, car nous avons souvent affaire à des personnes morales et ceux qui viendront de l'extérieur risquent de changer leur siège social pour obtenir un meilleur prix. Il propose d'appliquer un seul prix de CHF 5.-/m2 pour tout le monde. Surtout que l'indexation et les frais de noue ont été réfléchis. En mettant une rente à CHF 6.-, cela remonte le prix du terrain à CHF 250.-/m2, ce qui est trop cher. Cindy mentionne que le point 4 de l'ordre du jour peut être retiré, si l'Assemblée décide d'appliquer le prix de CHF 6.- pour tous. Luc Fleury mentionne qu'il faut attirer de nouvelles entreprises et de nouveaux patrons, pour de nouveaux impôts. Didier Rais mentionne que les nouveaux impôts ne profitent qu'à la Municipalité. Luc Fleury rappelle que la Bourgeoisie et la Municipalité sont complémentaires. Cindy Spies rappelle également que tous les frais sont déjà répercutés dans la rente annuelle de CHF 5.-. Les conditions votées ce soir seront valables pour tous les Droits de superficie futurs. Une modification de prix devra faire l'objet d'une nouvelle décision par l'Assemblée Bourgeoise.

Décision : Le Président passe au vote.

La proposition de Luc Fleury, un seul tarif à CHF 5.- / CHF 10.50 pour appartement pour tous est passée au vote et obtient 4 voix.

La proposition de la Commission Bourgeoise + 20% pour les externes est passée au vote et obtient 11 voix.

M. le Président constate que la proposition de la Commission Bourgeoise aux tarifs différenciés internes CHF 5.- / CHF 10.50 et externes CHF 6.- / CHF 12.60 est acceptée par l'Assemblée, conformément aux dispositions de l'art. 24 al. 2 ROA.

**4. Concéder un droit de superficie distinct et permanent de 3'116 m<sup>2</sup>, à charge du feuillet n° 2932 – zone MCb, en faveur de l'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl à Courroux**

**Rapporteuse** : Mme Cindy Spies, conseillère communale en charge de la Bourgeoisie.

Mme Spies détaille le projet, selon présentation annexée, qui fait partie intégrante du présent PV.

L'entreprise ALGA Invest Immobilier Sàrl, bien que nouvelle, est connue de tous. Cette entreprise qui souhaite investir dans nos nouveaux Droits de Superficie, n'est autre que l'entreprise GTS Groupe SA fondé en 2023 (anciennement Bart Electricité, rachetée en 2021)

- GTS Groupe SA emploie actuellement 39 employés et est dirigée par Xavier Studer de Courroux et Esteban Gonzales de Courrendlin.
- GTS va quitter ses locaux actuels, qui ne sont plus adaptés pour le développement de l'entreprise.
- GTS Groupe se divise en 4 filiales :
  - GTS Electricité
  - GTS Energie
  - GTS Contracting
  - ALGA Invest Immobilier Sàrl

Le projet se développera sur les 2 parcelles du bout, vers le Centre Sportif, en raison de l'ensoleillement de cette portion de terrain, étant donné que l'entreprise active dans l'énergie solaire, souhaite réaliser 2 façades, en plus du toit, en panneaux solaires. De plus, des bornes de recharge seront placées, de manière à pouvoir être utilisées par les usagers de la zone. Ce qui favorisera le respect des conditions du Plan Spécial, qui prévoit 20% des places de parc en recharges électriques.

Les plans du projet sont présentés. Sur le toit, en avant plan, est prévue une salle de formation et de conférence, et en arrière-plan un appartement.

Ces vues d'ensemble sont un projet que sera amené à être modifié, après appréciation des instances cantonales. Mais dans un premier temps au niveau visuel cela donne une bonne idée du projet.

Entrée et sortie exclusive des véhicules sur la rue de la Croix, afin de limiter la circulation sur la Rue de Bellevie.

ALGA Invest Immobilier Sàrl – Calcul :

Surface parcelle : 3'116 m<sup>2</sup>

Surface appartement : 256 m<sup>2</sup>

Surface à considérer : 256 : 0.53 (IBUS) = 483 m<sup>2</sup>

<b>Rente sans appartement</b>	<b>Rente avec appartement</b>	
3116 m <sup>2</sup> x CHF 5.- = <b>CHF 15'580.-</b>	3116 m <sup>2</sup> – 483 m <sup>2</sup> = 2633 m <sup>2</sup> x CHF 100.- =	CHF 263'300.00
	483 m <sup>2</sup> x CHF 450.- =	CHF 217'350.00
		<b>CHF 480'650.00</b>
	CHF 480'650.- x 3% =	CHF 14'419.50

(3116 m2 x CHF 100.-) : 50 ans =

CHF 6'232.00  
CHF 20'651.50

Différence sans => avec appartement : + CHF 5'071.50  
5'071.50 : 483 m2 = CHF 10.50 m2

A noter que la société souhaite mettre une mise de départ de Fr. 100'000.-, en déduction de Fr. 2'000.- de la rente annuelle.

Cindy Spies remercie l'assistance pour son écoute et reste à disposition pour les éventuelles questions.

**Entrée en matière** : elle est acceptée.

**Discussion :**

- Michel Clémencçon indique que la Commission Bourgeoise a préavisé favorablement ce point.
- L'Assemblée émet des doutes quant à la salle de formation, qui risque de finir avec une fonction d'appartement. Cindy Spies indique que ce n'est pas possible car non conforme au Droit de superficie qui sera signé.
- Sylvain Fleury demande ce qu'il adviendra des locaux actuels. Sandrine Imbriani indique que Dominique Bart a fait valoir son droit de rachat. Les Autorités ne savent pas à qui il louera ou revendra ces immeubles après le départ de GTS Groupe. Les nouveaux actes ne permettront plus le rachat.

**Décision :** M. le Président constate que cet objet n'est ni combattu, ni amendé. Il passe tout de même au vote. A l'unanimité, l'Assemblée valide cet investissement M. le Président déclare ce point accepté tacitement, avec mention au procès-verbal conformément aux dispositions de l'art. 24 al. 1 ROA.

**5. Divers**

- Dominique Erard demande ce qu'il advient de la parcelle Studer, utilisée pour du Paintball ? Cette parcelle a été aménagée avec des panneaux solaires.
- Sylvain Fleury demande ce qu'il advient des locaux qui accueillent le Jumping Park. Le changement d'affectation du bâtiment a dû être revue. Il est indiqué que les locaux sont occupés par une nouvelle entreprise.

M. le Président lève l'assemblée à 21h00 en souhaitant à chacun-e une excellente fin de soirée, un bon retour.

AU NOM DE L'ASSEMBLEE BOURGEOISE

Le Président

La Secrétaire

Michel Clémencçon

Sandrine Imbriani



Ann. : ment.