



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIAMA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la cession du bien-fonds n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, situé dans le périmètre du Plan spécial "Le Corbusier" à Immobilier.NE SA et à une société coopérative d'habitation

(du 14 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Précédentes décisions du Conseil général

Ces dernières années, votre Autorité a exprimé à plusieurs reprises sa volonté de valoriser le secteur de la gare et du nouveau quartier Le Corbusier.

Ainsi, le 25 septembre 2007, votre Conseil adoptait, par 31 voix sans opposition, le règlement du Plan spécial Le Corbusier, prévoyant la valorisation du site de la gare aux marchandises, d'une largeur d'environ 70 mètres et s'étirant sur environ 700 mètres, en donnant la possibilité d'y implanter des logements et des activités de nature diverses (PV N°43, séance du 25 septembre 2007, pages 3564 ss).

Lors de la même séance, vous accordiez au Conseil communal, par 25 voix contre 3 oppositions, un crédit d'étude de CHF 180'000.- pour l'élaboration d'un projet de réaménagement de la place de la gare (PV N°43, séance du 25 septembre 2007, pages 3564 ss).

Le 14 avril 2008, outre deux modifications mineures de la réglementation du Plan spécial rendues nécessaires par des remarques des services cantonaux intervenus en cours de procédure, vous adoptiez, par 35 voix sans opposition, un premier crédit de CHF 8'056'300.- pour l'équipement (5'206'300.-) et l'aménagement (2'850'000.-) de la première grande étape du Plan spécial Le Corbusier. Cette première étape d'équipement est comprise entre le premier bâtiment du périmètre A, juste à côté de la gare et le Grand-Pont. Ce crédit était sollicité en application d'un projet de convention négociée entre le Conseil communal, Viteos, et la direction de projet des CFF (PV N°51, séance du 14 avril 2008, pages 4378 ss).

Lors de la même séance, votre Autorité accordait (35 voix sans opposition) au Conseil communal un crédit d'étude de CHF 250'000.- pour l'élaboration d'un projet de passerelle reliant la place de la gare en Ouest et la rue du Commerce, dans l'axe de la rue des Armes-Réunies.

Le mercredi 30 septembre 2009 (PV N°17, séance du 30 septembre 2009, pages 1379 ss), le Conseil général acceptait un crédit de CHF 2'584'110.- pour l'acquisition des terrains suivants (voir annexe 1) :

- Acquisition d'une surface constructible du lot A de 1'999 m² au prix de CHF 400.-/m².
- Acquisition d'une surface constructible du lot B de 4'612 m² au prix de CHF 350.-/m².
- Acquisition des routes de desserte des deux périmètres et de la frange paysagère au Sud des deux périmètres, d'une surface totale de 1'991 m², au prix de CHF 50.-/m².
- Acquisition du parvis du périmètre A, constructible sur un niveau et d'une surface de 610 m², au prix de CHF 116.-/m².
- Cession à titre gratuit du périmètre G, d'une surface de 158 m².

Après la réalisation de l'équipement, le présent rapport ouvre donc une deuxième phase concrète de valorisation du quartier Le Corbusier, en permettant la réalisation d'un projet global sur le lot B du Plan spécial.

Travaux d'équipement

Les travaux de démolition et de dépollution du sol ont été réalisés dès l'automne 2010. La dépollution n'ayant été effectuée que dans le périmètre de la rue verte, elle sera réalisée si besoin, au gré des constructions et notamment en lien avec celles du périmètre B. Conformément à la convention signée avec les CFF, les coûts seront à leur charge en tant que propriétaires des terrains au moment de l'éventuelle pollution.

Les travaux d'équipement ont débuté suite aux travaux préparatoires susmentionnés. Il est prévu qu'ils se terminent au début de l'été 2012. L'aménagement définitif de la rue verte se fera parallèlement aux développements des périmètres de construction.

Synergies et conséquences sur les projets avoisinants

Le quartier "Le Corbusier" se trouve à proximité de projets en cours de développement qui vont encore en renforcer le caractère central de ce quartier. On peut notamment citer :

- Le projet de réaménagement de la Place de la Gare pour lequel votre Autorité a octroyé le crédit de construction le 6 mars 2012.
- Le projet de parking au Sud des voies CFF pour lequel le Conseil général a octroyé le crédit d'étude pour le projet d'ouvrage le 6 mars 2012.
- Le RER neuchâtelois, pour lequel la population neuchâteloise se prononcera au cours du deuxième semestre 2012, et qui améliorera la qualité de desserte ferroviaire de la gare de La Chaux-de-Fonds et, de ce fait, du quartier Le Corbusier notamment.
- L'implantation du Tribunal d'instance sur le périmètre A du Plan spécial Le Corbusier, adjacent au périmètre B qui fait l'objet du présent rapport. Il est prévu de lancer le concours d'architecture pour le Tribunal en été 2012. Les travaux pourraient débuter en 2013 déjà. Des tractations sont en cours en vue de la réalisation, sur le périmètre A, d'un hôtel à côté du Tribunal.

Le déplacement du site de transbordement des Chemins de fer du Jura (CJ), actuellement situé sur les périmètres A et B du quartier "Le Corbusier" et utilisé principalement pour le transfert sur la route des déchets acheminés depuis le Jura par le train à destination de l'usine VADEC, est en phase de concrétisation. Le site de Bellevue (en haut du lieu dit "Le Chemin Blanc") a été retenu et une demande de changement de zone vous sera soumise lors d'une prochaine séance.

Principaux éléments constructifs du périmètre B du Plan spécial Le Corbusier

L'ensemble des données réglementaires du site Le Corbusier est compilé dans le règlement du Plan spécial qui a force obligatoire et sur lequel nous ne revenons pas ici.

Il s'agit de rappeler ci-dessous les principaux éléments techniques en lien avec le développement du périmètre B du Plan spécial (voir annexe 2) :

- Surface du bien-fonds n°18191 du cadastre de LCF : 6'219 m²
- Surface brute de plancher potentielle : 12'600 m²
- Surface constructible : 4'662 m²
- Surface de desserte : 1'557 m²
- Hauteur des constructions au Nord du périmètre : 20 mètres
- Hauteur des constructions au Sud du périmètre : 11 mètres
- Césure entre les bâtiments : minimum 10 mètres
- Largeur minimum de l'espace paysager central : 13 mètres
- Parking : 122 places en garage collectif souterrain
- Nombre de bâtiments : 2 ou 3 au Nord du périmètre et 3 au Sud

Stratégie de mise en valeur et programme du périmètre B

Les autorités chaux-de-fonnières ont souhaité acquérir le périmètre B du Plan spécial Le Corbusier afin d'en maîtriser son développement. En effet, elles désiraient y voir se déployer, en plus de logements sous la forme d'une coopérative d'habitation (loyers abordables, stabilité du marché immobilier), des activités qui permettraient de fixer des emplois à proximité immédiate de la Gare. Il s'agit de relever ici que les surfaces de bureaux vacantes sont assez importantes en ville, mais qu'il existe néanmoins un manque dans le segment du marché qui propose des surfaces de plus de 1'000 m².

De plus, il était également important de permettre, sur ce périmètre, la diversification des activités tout en répondant aux demandes réelles et concrètes du marché immobilier chaux-de-fonnier comme notamment un fort besoin exprimé dans le domaine des appartements en propriété par étage (PPE) au centre-ville ou celui des appartements adaptés aux

personnes âgées. Enfin, il s'agit également de prévoir les besoins du futur quartier Le Corbusier en matière d'accueil préscolaire, en planifiant une surface réservée à une crèche pour répondre notamment, à terme, à la demande des 1'000 habitants du quartier (nombre d'habitants estimé pour l'ensemble du périmètre du Plan spécial).

En résumé et en regard aux conditions qu'il pose pour le développement de ce site, le Conseil communal souhaite voir se développer sur l'îlot B un ensemble cohérent de projets permettant une mixité en termes d'activités et d'affectations mais également promouvoir la diversité sociale et intergénérationnelle.

Pour ce faire, le Conseil communal, par l'intermédiaire des services communaux, a recherché des partenaires pouvant répondre à l'ensemble des attentes formulées, en termes de besoins, de savoir-faire et de solidité financière. Les acteurs recherchés devaient notamment également pouvoir justifier d'une expérience dans le domaine très spécifique de la mise sur pieds de coopératives d'habitation et accepter l'organisation d'un concours d'architecture sur invitation pour l'ensemble de l'îlot B afin de garantir qualité et unité architecturales et de le financer.

A sa grande satisfaction, le Conseil communal a réussi à réunir des partenaires chaux-de-fonniers qui remplissent l'ensemble de ces critères, et qui se sont associés au sein de la société Immobilier.NE SA. Cette société a été créée spécifiquement pour le projet du périmètre B du Plan spécial par les entreprises Immoroc SA et Gerimmo SA en collaboration avec l'Etude Jean-Marc Terrier. Ces trois acteurs, par leur connaissance et leur pratique du marché immobilier local, leur expérience démontrée dans le montage financier et la gestion de projets d'envergure et de coopératives d'habitation, ainsi que leur ouverture d'esprit quant au programme envisagé sur le périmètre B, ont convaincu le Conseil communal.

En parallèle des démarches de recherche d'investisseurs, le service économique, qui récolte notamment les demandes de localisation ou de déménagement d'entreprises, a rencontré, depuis plus de 2 ans, de nombreux acteurs économiques intéressés à acheter ou à louer des locaux sur le Plan spécial Le Corbusier. Ce service a, de plus, pris de nombreux contacts avec des investisseurs prêts à s'impliquer dans ce projet. Il est à relever que l'intérêt est tel que l'ensemble du périmètre du Plan spécial trouvera sans doute facilement preneur au gré des mises en vente des périmètres à la suite de l'îlot B.

Le projet avançant et devenant de plus en plus concret depuis quelques mois, notamment avec le choix du partenaire Immobilier.NE SA, l'ensemble des demandes et intérêts ont été orientés vers le partenaire qui fait office d'entreprise totale. L'analyse des demandes et des besoins en partenariat avec les autorités et les services compétents de la Ville conduit au programme suivant sur le périmètre B du Plan spécial le Corbusier.

La frange Sud du périmètre sera destinée à accueillir des activités du secteur tertiaire (voir annexe 3) avec notamment, pour la moitié de cette surface (soit environ 1875 m² de surface brute de plancher), l'implantation de l'office de l'assurance-invalidité du canton de Neuchâtel (OAI) sous réserve d'acceptation définitive de l'office fédéral des assurances sociales qui a déjà donné une décision de principe favorable. En effet, l'OAI est actuellement beaucoup trop à l'étroit dans ses locaux en lien notamment avec les révisions successives de l'assurance-invalidité qui ont réorienté ses prestations vers la réadaptation. Ces nouvelles surfaces permettent donc de pérenniser l'implantation de l'OAI et ses 80 collaborateurs à La Chaux-de-Fonds. Le reste des surfaces (soit environ 1502 m² de surface brute de plancher) de la frange Sud devrait être attribué à une entreprise. L'implantation d'un partenaire qui travaille entre autre en collaboration avec l'OAI, mais qui n'est pas encore implantée dans le canton de Neuchâtel, est notamment envisagée. La nouvelle implantation devrait permettre de créer de nouveaux emplois dans le secteur tertiaire.

La frange Nord devrait, quant à elle, accueillir dans sa moitié Est (voir annexe 3), un immeuble en PPE (sur environ 1757 m² de surface brute de plancher) ainsi qu'un ensemble d'appartements destiné aux personnes âgées ou à mobilité réduite et prévoyant divers services à la personne (sur environ 1757 m² de surface brute de plancher). La moitié Ouest de la frange Nord accueillera une coopérative d'habitation (sur environ 3512 m² de surface de plancher). A noter que c'est à l'intérieur du bâtiment de la coopérative que prendront place les locaux destinés à l'accueil préscolaire.

Il s'agit de relever ici l'engagement et la très bonne collaboration avec l'Association suisse pour l'Habitat (ASH) et l'office du logement du canton de Neuchâtel (qui financera d'ailleurs une partie du concours d'architecture en lien avec la coopérative d'habitation) pour la création de la coopérative d'habitation. Ceux-ci ont adhéré au projet grâce notamment à la qualité et au savoir-faire des partenaires sélectionnés. L'exécutif est également ravi du soutien annoncé de deux sociétés coopératives existantes en ville (celle de l'Est et celle des Mélèzes) qui souhaitent s'investir aux côtés de cette nouvelle entité, afin de faire perdurer et d'amplifier le modèle coopératif et ses valeurs. Ces soutiens, associés au droit de superficie qu'accordera la

Ville de La Chaux-de-Fonds à la future coopérative, permettra de proposer de nouveaux logements à loyers abordables en plein centre-ville et d'éviter la pure spéculation sur son marché immobilier. Sur le long terme, le modèle coopératif permet de garder un marché immobilier stable, tout en proposant des logements bien entretenus à des prix très intéressants. Il favorise aussi l'implication des habitants dans la vie de leur quartier et les échanges sociaux entre eux.

En regard de ce qui précède, 4'374 m² seront détachés de la parcelle n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (surface totale 6'219 m²) qui constitue l'ensemble du périmètre B du Plan spécial Le Corbusier et vendus en pleine propriété à Immobilier.NE SA, à condition que cette société respecte le programme voulu par les autorités chaux-de-fonnières et qu'elle constitue une société coopérative capable d'ériger et de gérer, sur le solde de terrain du lot B, soit 1'845 m², une coopérative d'habitation. Cette dernière bénéficiera d'un droit de superficie de 70 ans octroyé par la Ville selon les modalités expliquées ci-dessous.

Modalités financières de cession du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Le prix du terrain est basé sur celui auquel la Ville a acquis cette surface selon le rapport Conseil général du 30 septembre 2009 (PV N°17, séance du 30 septembre 2009, pages 1379 ss), soit CHF 350.-/m² (hors taxes et/ou contributions d'équipement) pour les surfaces constructibles et CHF 50.-/m² (hors taxes et/ou contributions d'équipement) pour les surfaces de dessertes (routes, chemins). En plus du prix du terrain, l'accord prévoit de faire supporter aux acquéreurs une participation aux frais d'établissement du Plan spécial et de planification qui a été fixée à CHF 50.-/m².

La surface totale du bien-fonds n°18191 est de 6'219 m². Il est prévu de vendre 4'374 m² en pleine propriété et d'octroyer un droit de superficie sur le solde de la parcelle soit 1'845 m².

Vente en pleine propriété de 4'374 m²

3'346 m ² X CHF 350.- :	CHF 1'171'100.-
1'028 m ² (voies de desserte) X CHF 50.- :	CHF 51'400.-
4'374 m ² X CHF 50.- :	<u>CHF 218'700.-</u>
Total	CHF 1'441'200.-

A ce prix, viendront s'ajouter toutes les taxes et/ou contributions en lien avec les frais d'équipement.

Création d'un droit de superficie au profit d'une société coopérative
d'habitation de 1'845 m²

Le calcul de la rente superficière décrit ci-dessous a été validé par l'ASH et est conforme à la volonté de la Ville de La Chaux-de-Fonds et du canton de Neuchâtel de soutenir la création de coopératives d'habitation. En effet, le concept de coopérative doit pallier à la fin des aides aux logements qui prévalaient jusqu'ici. Le droit de superficie est prévu sur 70 ans. Le prix du terrain, qui sert de base au calcul de la rente superficière, est calculé comme suit :

1'316 m ² X CHF 350.- :	CHF 460'600.-
529 m ² (voies de desserte) X CHF 50.- :	CHF 26'450.-
1'845 m ² X CHF 50.- :	<u>CHF 92'250.-</u>
Total	CHF 579'300.-

La rente du droit de superficie se calcule ensuite selon le modèle suivant, en se basant sur le 75% du prix de vente du terrain, soit la même référence que pour les précédents dossiers de droit de superficie présentés à votre autorité. Le taux de la rente évoluera comme suit en lien avec l'utilisation du terrain par une société coopérative d'habitation :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
De 41 ans à l'échéance :	6%

La rente superficière sera indexée annuellement à l'Indice des Prix à la Consommation (IPC).

Historiquement, les précédents droits de superficie octroyés à des coopératives d'habitation l'avaient été à titre gratuit ou pour un prix de terrain symbolique. Le modèle présenté ci-dessus permet d'asseoir la situation financière de la coopérative sur le long terme et de la soulager les premières années de trop lourdes charges financières. La Ville peut ainsi agir dans le domaine de l'aide au logement tout en préservant ses intérêts financiers.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La vente d'un tel terrain s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législation "valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains".

On constate à nouveau que la maîtrise du sol constitue un enjeu important dans le développement de nouveaux quartiers. Grâce à l'acquisition du lot B, la Ville peut "choisir" et orienter le type d'affectations souhaité et, ainsi, implanter des activités variées et cohérentes pour l'évolution du centre-ville. De plus, par la valorisation de ce site, elle peut densifier son territoire et donc lutter contre l'étalement urbain, tout en accueillant de nouveaux postes de travail et de nouveaux habitants.

Conséquences sur les finances

Le prix de vente du terrain en pleine propriété est identique au prix d'achat des terrains par la Ville. De plus, les CHF 50.- par m² ajoutés au prix du terrain permettent de couvrir les frais d'intérêts (entre le moment de l'achat et la vente du terrain), de notaire et de lods liés à l'acquisition de l'îlot B du Plan spécial Le Corbusier. Les éventuels gains sur la vente du terrain seront portés en augmentation de la fortune nette.

La cession du solde du terrain de l'îlot B en droit de superficie de 70 ans permet à la Ville de s'assurer des rentrées financières sur le long terme tout en soutenant la création d'une coopérative d'habitation à loyers modérés et l'implantation d'une crèche à un loyer également avantageux.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence notable sur les ressources humaines n'est attendue des transactions proposées, étant entendu que plusieurs services de l'administration communale sont actuellement particulièrement chargés par la mise en œuvre du Plan spécial Le Corbusier.

Collaboration intercommunale

Les transactions soumises à votre approbation concernent le territoire chaux-de-fonnier et ont été menées par le Conseil communal et les services de la Ville de La Chaux-de-Fonds sans concertation particulière avec d'autres communes.

Toutefois, dès lors que l'on évoque le potentiel envisagé pour le site "Le Corbusier", le développement de "pôles de gares", la perspective du tribunal d'instance ainsi que celle du RER neuchâtelois, il va sans dire que

l'ensemble de ces projets doivent s'apprécier dans le cadre de la constitution du Réseau urbain neuchâtelois (RUN), du projet d'agglomération et dans l'intérêt de tout le canton.

Éléments relatifs au développement durable

Nous nous permettons de reprendre en partie les éléments évoqués dans le rapport du 30 septembre 2009 relatif à l'acquisition des terrains aux CFF puisque le présent rapport vise la vente d'une partie des terrains acquis en 2009.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

En valorisant le site de la gare et la proximité de l'interface de tous les transports publics pour y développer des activités et du logement, le projet favorise le recours aux transports publics. En préconisant un développement « vers l'intérieur » de la ville, il favorise en outre une meilleure proximité entre activités et logements et est favorable à une mobilité douce, limitant les nuisances environnementales.

Le choix du chauffage à distance pour alimenter le site est aussi un gage de responsabilité en matière d'environnement. De plus, comme cité dans le présent rapport les acheteurs s'engagent à construire des immeubles qui respectent les standards Minergie.

Il faut encore souligner que le quartier a été intégré dans le programme pilote "Quartiers Durables" de la Confédération (office fédéral de l'énergie et office fédéral du développement territorial) à la fin de l'année 2011. De ce fait, chacune des étapes d'élaboration du projet est analysée sous l'angle du développement durable. Pour plus de détails : www.quartiers-durables.ch

b) aspects sociaux

Le retour à davantage de convivialité au centre-ville et sur la place de la gare répond à des objectifs sociaux compatibles avec les thèses du développement durable.

Le projet qui prendra place promeut la diversité en termes d'activités, de générations et de standing de logements. De ce fait, la mixité sociale est assurée, donnant ainsi sa place à chacun au centre-ville.

c) aspects économiques

Le développement d'emplois et de logements au centre-ville et à proximité de la gare est de nature à stimuler le tissu économique local en participant à la densification de la population et des acteurs économiques dans ce

lieu. Il permet notamment de donner aux commerçants du centre-ville une clientèle de proximité.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président Le chancelier

Pierre-André Monnard Thibault Castioni

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété une surface d'environ 4'374 m², à détacher du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, à Immobilier.NE SA pour un prix de CHF 1'222'500.- taxes et/ou contribution aux frais d'équipement et de raccordement non compris à la condition que soit érigée sur le solde du bien-fonds n°18191 une coopérative d'habitation. A ce prix s'ajoute une participation aux frais de développement et de planification du Plan spécial pour un montant total de CHF 218'700.-.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à octroyer à la "Société Coopérative Le Corbusier" qui sera mise sur pied, par et à la charge d'Immobilier.NE SA, un droit de superficie portant sur environ 1'845 m², d'une durée de 70 ans, à détacher du bien-fonds n°18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Ce droit distinct et permanent a pour but d'abriter des bâtiments destinés à la location de logement à loyer abordable en tant qu'habitation à titre principal, au sens des articles 1 et 3 de la Loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008. La rente du droit de superficie sera calculée sur le 75% du prix de vente du terrain, soit CHF 434'475.- et sera perçue de la manière suivante :

0 – 15 ans :	0%
16 – 20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
De 41 ans à l'échéance :	6%

Article 3.- Les gains qui seraient réalisés sur la vente du terrain seront portés en augmentation de la fortune nette.

Article 4.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Article 5.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire
Pierre-Alain Borel Maria Belo