



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIAIA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

à l'appui d'une demande de crédit de CHF 519'000.- pour l'acquisition d'une parcelle de terrain de 10'613 m² à l'avenue Charles-Naine, formant le bien-fonds 6472 du cadastre des Eplatures et d'un crédit complémentaire de CHF 45'000.- pour la participation de la Ville à la révision du plan de quartier « Les Endroits ».

(du 9 juin 2010)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Dans le cadre des négociations menées pour la construction du centre commercial de proximité Migros Eplatures et de l'aménagement y relatif, la Ville se voit offrir la possibilité de faire l'acquisition du bien-fonds 6472 du cadastre des Eplatures de 10'613 m² en Ouest du projet et au Sud du terrain acheté l'année passée à UBS SA.

En effet, la coopérative Migros ne voit pas d'intérêt à conserver ce terrain étant donné que les droits à bâtir pour des surfaces commerciales ont été concentrés sur le bien-fonds 6473 où elle construit actuellement. D'autre part, Migros n'est pas intéressée à participer à la future révision du plan de quartier, ce qui est une obligation si elle reste propriétaire de ce terrain.

Au vu des éléments ci-dessous, Migros propose à la Ville d'acquérir ce bien-fonds.

La Ville s'est déclarée intéressée par ce terrain compte tenu de sa situation stratégique. En fonction des lignes qui seront fixées par le nouveau plan de quartier encore à établir, nous envisageons de dédier ce secteur à l'industrie et excluons un nouveau développement de la zone commerciale. En effet, du logement nous paraît peu opportun à cet endroit au vu des restrictions de hauteur des constructions imposées par les gabarits de l'aéroport et de la proximité du trafic sur l'Avenue Charles-Naine.

Objet et prix de la transaction

Après discussion et négociation avec la coopérative Migros, nous avons établi un prix d'achat de CHF 500'000.-, pour le terrain d'une superficie de 10'613 m². Cela représente un prix au mètre carré d'environ CHF 47.11.

Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (géomètre, notaire, Registre foncier, etc.) estimés à CHF 19'000.- qui, selon usage, sont à charge de l'acquéreur.

Sans qu'aucun lien formel n'ait été établi entre les deux dossiers, cet accord a été conclu dans le cadre des négociations entre la Ville et la coopérative Migros au sujet des conditions d'accessibilité du nouveau centre commercial à la suite du référendum relatif au projet de réaménagement de l'avenue Charles-Naine.

Conformément à la volonté exprimée par le peuple, la Ville n'interviendra évidemment ni sur les réseaux souterrains ni sur l'aménagement de l'avenue entre les carrefours des rues du Grillon et du Châtelot, ni encore sur la rue du Bois-Noir.

Le Conseil communal a en revanche accepté que la coopérative Migros réalise un aménagement modérant le trafic sur un petit tronçon de l'avenue (voir plan annexé), soit celui situé juste devant son nouveau centre commercial. Cet aménagement devrait permettre de faire respecter les normes environnementales (bruit et air) tout en évitant des restrictions d'accès plus sévères, telles qu'envisagées par le Conseil communal après le référendum. A la suite du refus populaire du projet d'aménagement de l'entier de l'avenue, le Conseil communal a en effet informé la coopérative Migros qu'il envisageait des interdictions de circuler (ou des sens interdits) sur certains tronçons pour permettre de limiter le trafic de transit, qui contribue au dépassement des normes légales en matière de bruit et de protection de l'air. Cette intention, inacceptable pour la coopérative Migros, a donné lieu à l'ouverture de nouvelles négociations, au terme desquelles la Migros réalisera à ses frais un aménagement sur un tronçon beaucoup

plus réduit que celui soumis l'an dernier au Conseil général, et sans intervention sur les réseaux souterrains ni sur la rue du Bois-Noir. Soucieux de respecter la volonté populaire, le Conseil communal a admis cette solution tout en limitant le tronçon concerné par l'aménagement de façon à ne répondre qu'aux exigences de la protection de l'environnement et contre le bruit et en décidant que la Ville ne participera pas au financement de ces travaux. Il a également accepté de maintenir le trafic en double sens sur cette partie de l'avenue en contrepartie de cet aménagement réalisé par la Migros.

L'accord conclu avec la coopérative Migros prévoit néanmoins que le Conseil communal soumette au Conseil général le projet d'acquisition de la parcelle dont il est question ici. Cette acquisition n'est toutefois pas une condition de la réalisation de l'aménagement susmentionné par la coopérative Migros. L'acquisition du terrain en question, intéressant pour la Ville, ne constitue pas non plus une contrepartie à la réalisation de l'aménagement par la coopérative, qui entend dans tous les cas se séparer de cette parcelle.

Pour la coopérative Migros, la transaction envisagée permet simplement de libérer rapidement les liquidités qu'elle doit engager dans la réalisation de l'aménagement. Pour la Ville, elle simplifiera considérablement la révision du plan de quartier et, vu le prix arrêté, constitue une belle opportunité. Elle alimentera en outre la réserve en terrains industriels dont la Ville a bien besoin.

Caractéristiques du bien-fonds

bien-fonds	total m²	pré-champ	rte, chemin	accès, place
6472	10 613	10 245	137	231

Plan de quartier

Comme déjà expliqué dans notre rapport du 12 mai 2009, le plan de quartier « Les Endroits » a été sanctionné le 28 mars 1990 puis a ensuite été modifié en 1995 dans sa version actuellement en vigueur. Ce dernier prévoit, outre des activités commerciales, en majorité du logement. Datant quelque peu, adopté sous le régime de l'ancienne loi cantonale d'aménagement du territoire et prévoyant une densité et des surfaces brutes de plancher relativement importantes (20'000 m² sur les biens-fonds ex-propriété d'UBS), il doit être révisé et modifié afin de s'adapter à la

demande actuelle et future en matière d'habitat. De plus, Migros ayant concentré la totalité des droits à bâtir des surfaces commerciales autorisées par le plan de quartier, il est indispensable de procéder à une nouvelle répartition des surfaces construites en prévoyant essentiellement du logement sur la partie restante au Nord et de l'industrie en Ouest. Cette révision est d'ailleurs l'une des conditions liées à l'octroi du permis de construire à Migros. Cette dernière s'était engagée à entamer la révision du plan de quartier et à participer financièrement à cette opération. Le coût de cette procédure est estimé à quelque CHF 145'000.-.

En cédant le terrain non construit, Migros sera libérée de son obligation de participation financière au plan de quartier. La Ville, en devenant propriétaire du bien-fonds 6472, aura en ses mains l'ensemble des terrains objet du plan de quartier et pourra ainsi réviser celui-ci plus facilement et plus librement. Elle devra en revanche assumer l'ensemble des frais de cette procédure. Un crédit de 100'000 francs a déjà été accordé par votre autorité dans le cadre de l'achat du terrain au Nord à l'UBS et un complément de crédit de CHF 45'000.- vous est donc demandé aujourd'hui. Le prix convenu pour le terrain tient évidemment et largement compte de cet élément, qui provoque un renchérissement inférieur à 10 % et maintient le prix total d'acquisition (frais et révision du plan de quartier compris) à environ CHF 53.-/m².

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

L'acquisition d'un tel terrain s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législation « valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains ».

La maîtrise du sol constitue en effet un immense enjeu dans tous ces domaines. D'elle dépend la capacité de la collectivité à initier, à susciter et à orienter le développement futur plutôt qu'à le subir ou à le restreindre. Il s'agit ici de pouvoir maîtriser le développement d'un nouveau quartier afin qu'il réponde au mieux au développement souhaité par la Ville et aux besoins qui seront identifiés le moment venu dans cette partie de la ville.

Conséquences sur les finances

Le coût total de cette acquisition se monte à CHF 564'000.- (prix d'acquisition, lods et frais cadastraux, révision du plan de quartier).

Le terrain est partiellement équipé. Pour le surplus, le plan d'équipement sera revu dans le cadre de la révision du plan de quartier.

L'investissement se décompose comme suit :

Acquisition du bien-fonds n° 6472		
et lods y relatifs	CHF	519'000.00
Révision du plan de quartier « Les Endroits »	CHF	<u>45'000.00</u>
	CHF	564'000.00

S'agissant de l'acquisition, cette dépense sera comptabilisée dans les immobilisations et ne sera pas amortie.

En ce qui concerne la révision du plan de quartier et en application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée sur une durée de 10 ans.

Le tableau suivant donne le détail financier :

Amortissement sur l'investissement de		
CHF 45'000.-	CHF	4'500.00
Intérêts 3,2 % ¹⁾ sur l'investissement total ²⁾	CHF	<u>17'328.00</u>
<i>soit une charge annuelle de</i>	<i>CHF</i>	<i>21'828.00</i>

¹⁾taux moyen des emprunts de la Ville

²⁾total du prix du terrain et des frais et moitié du coût de la révision du plan de quartier

Cette charge devrait largement être compensée par la perspective de plus-value, le terrain situé en zone industrielle étant actuellement vendu par la Ville à CHF 100.-/m².

Le budget 2010 des investissements ne prévoit aucune dépense pour cette acquisition. Il mentionne en revanche dans la rubrique des crédits accordés un montant total de CHF 5'000'000.- pour la première étape de capitalisation des sociétés immobilières, qui ne sera vraisemblablement pas utilisé cette année au vu des négociations restant à mener avec le Conseil d'Etat pour mettre en place le dispositif voulu par votre Conseil dans ce domaine.

A relever à ce sujet que, s'il avait pu être mis en œuvre, ce dispositif aurait pu être utilisé pour cette acquisition à caractère stratégique. En l'occurrence, le statut fiscal des sociétés immobilières de la Ville n'étant pas encore réglé et les chances de réaliser une plus-value sur cette parcelle étant importantes, le Conseil communal a préféré vous proposer

cette acquisition directement par les comptes de la Ville plutôt que par l'intermédiaire de l'une de ses sociétés.

Pour revenir au budget 2010, il prévoit des recettes provenant de la vente de terrains équivalentes au montant consacré à la capitalisation des sociétés (5 millions). Même si aucune vente n'a encore été formellement réalisée en 2010, des négociations sont en cours en lien avec quelques projets industriels, de sorte que des transactions compensant cette acquisition sont probables cette année encore. De surcroît, ce terrain étant destiné à être revendu, son acquisition ne péjorera pas longuement les liquidités de la Ville. Au contraire même dans la mesure où sa cession devrait, le moment venu, dégager une plus-value.

Enfin, le complément de crédit sollicité pour la révision du plan de quartier ne générera aucune dépense cette année et n'aura donc pas d'impact sur le compte d'investissement de cet exercice.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence sur les ressources humaines n'est à prévoir. La révision du plan de quartier sera vraisemblablement confiée à un bureau spécialisé. Le service d'urbanisme et de l'environnement pourra accompagner ce mandat avec les ressources actuelles.

Collaboration intercommunale

L'achat du terrain n'aura pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Comme déjà mentionné dans notre rapport du mois de mai 2009, la révision du plan de quartier permettra une utilisation plus rationnelle du sol et intégrera la question de la limitation des nuisances environnementales, cet aspect n'étant pas traité par le plan de quartier établi en 1995. Le site étant déjà partiellement urbanisé (école, commerces, industrie) et étant notamment desservi par les transports publics, on peut espérer un impact moindre, en termes de trafic, de nuisances et d'équipements, que celui engendré par la construction d'un nouveau quartier en limite du périmètre urbain.

b) aspects sociaux

La mixité des fonctions est l'essence même du développement de La Chaux-de-Fonds. Cette façon d'envisager l'aménagement du territoire a fait ses preuves par le passé et redevient de grande actualité dans les recommandations en matière d'aménagement. Elle offre la possibilité de faire vivre un quartier tout au long de la journée et de la soirée, évite les zones désertées à certains moments et permet de diminuer sensiblement le nombre de déplacements.

c) aspects économiques

La maîtrise d'un terrain à un emplacement aussi stratégique devrait permettre à la collectivité de limiter la pure spéculation et les projets ne répondant pas entièrement aux besoins de la collectivité. Elle permettra en outre aux autorités de choisir le moment opportun pour la mise en œuvre du plan de quartier, de reconstituer partiellement une réserve de terrains industriels et d'offrir le moment venu un terrain industriel à une entreprise répondant aux buts de la promotion économique. Outre la création d'emploi, la valeur ajoutée et la diversification du tissu économique sont des critères largement admis. De plus, la maîtrise du sol par les collectivités publiques permet non seulement de choisir le type d'activité qui s'installe dans un secteur, mais également de fixer certaines conditions lors de la vente du terrain.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter les arrêtés ci-dessous. Le premier concerne l'acquisition et le second porte sur le crédit complémentaire pour la révision du plan de quartier.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	La chancelière
Laurent Kurth	Muriel Barrelet

Annexes : plan de situation générale
 plan de situation cadastrale

Arrêté n° 1

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 acquérir de la Société coopérative Migros Neuchâtel-Fribourg le bien-fonds n° 6472 du cadastre des Eplatures d'une surface d'environ 10'613 m² pour un montant de CHF 500'000.- et des frais de transaction d'environ CHF 19'000.-.

Article 2.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc., sont à la charge de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit. Le bien-fonds figurera au compte des immobilisations.

Article 4.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires à cette transaction immobilière sur le terrain concerné.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté n° 2

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Un crédit de CHF 45'000.- est accordé au Conseil communal pour la révision du plan de quartier « Les Endroits ».

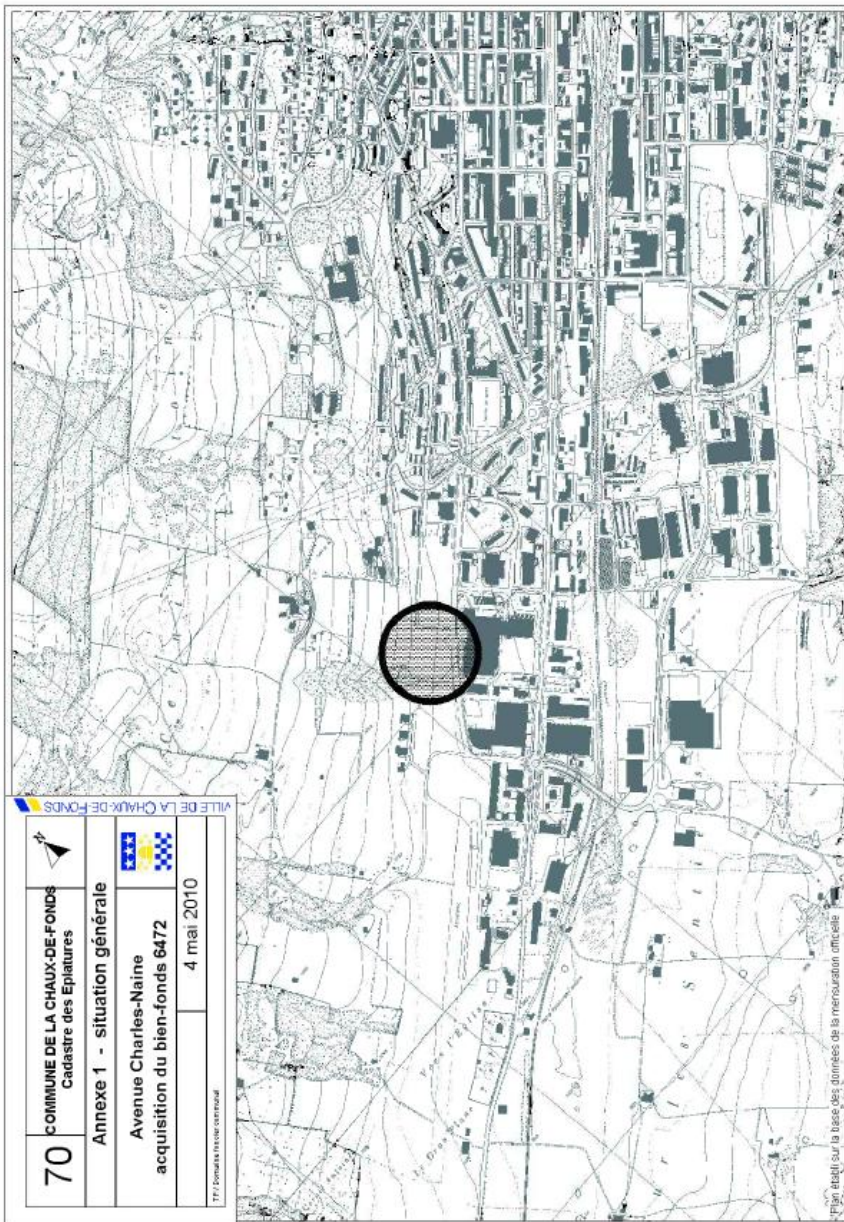
Article 2.- La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux de 10 %.

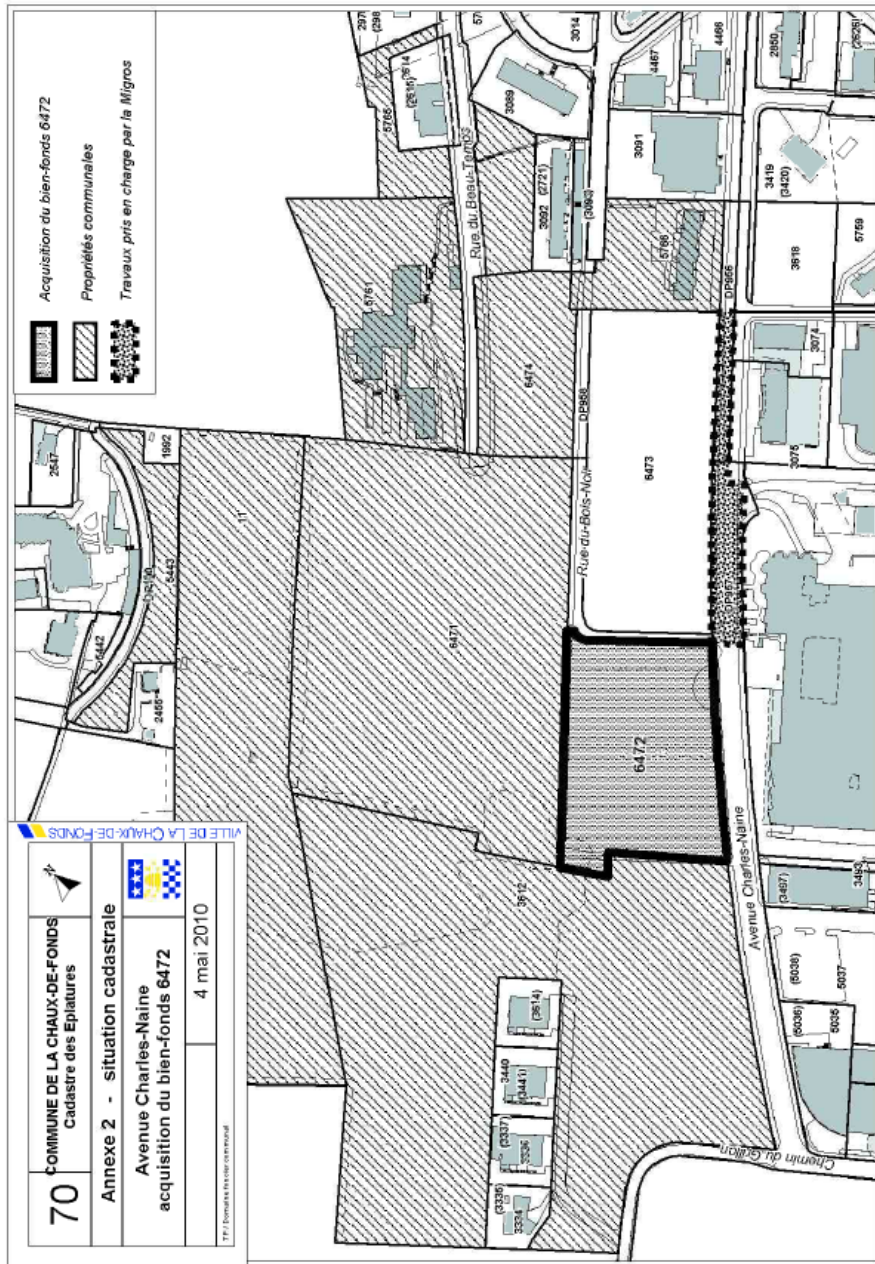
Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

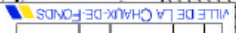
Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.




AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président	La secrétaire
Marc Schafroth	Aline Fleury





 VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS	
70	COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS Cadastre des Eplatures
Annexe 2 - situation cadastrale Avenue Charles-Naine acquisition du bien-fonds 6472	
4 mai 2010	
<small>TP / DOMAINE ET/OU HABITAGE</small>	

-  Acquisition du bien-fonds 6472
-  Propriétés communales
-  Travaux pris en charge par la Migros