



LA CHAUX-DE-FONDS

METROPOLITANSTADT
L'ANNEBERTHOF
METROPOLITANSTADT
NUTZBAUING METROPOLITAN

Rapport du Conseil communal

relatif

- à une demande de crédit de CHF 11'200.- pour l'acquisition des terrains pour l'implantation de la plateforme de transbordement de Bellevue;
- à l'octroi d'un droit de superficie à Vadec SA pour l'implantation de la plateforme de transbordement de Bellevue;
- à l'octroi d'une servitude d'usage à Viteos SA pour l'installation d'un transformateur.

(du 15 mai 2013)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Contexte

La mise en œuvre du plan spécial "Le Corbusier", qui a été sanctionné le 28 octobre 2009, prévoit la démolition de la plateforme de transbordement des Chemins de fer du Jura (CJ), qui est utilisée principalement pour le transfert sur la route des déchets acheminés par le train à destination de l'usine VADEC SA. Un site de remplacement a dû être recherché pour permettre de continuer l'acheminement des déchets par le train.

Transports des déchets

Actuellement, Vadec SA (qui exploite des centres d'incinération à Colombier et La Chaux-de-Fonds) collecte, traite, valorise et élimine les déchets en provenance des cantons du Jura et de Neuchâtel ainsi que du Jura bernois et du Nord vaudois. Cela représente un bassin de population d'environ 355'000 habitants. Une bonne partie des transports des déchets est assurée par chemin de fer.

Le centre d'incinération de La Chaux-de-Fonds traite les déchets de 131 communes des cantons de Berne, du Jura et de Neuchâtel, soit un bassin de 170'000 habitants.

Les partenaires de Vadec SA, regroupés sous l'égide d'Arc Jurassien Déchets, ont développé en 2001 un concept pour assurer le transport par le rail des déchets des districts de Delémont et de Porrentruy ainsi que du Jura bernois vers La Chaux-de-Fonds. Une dizaine de conteneurs chargés de déchets transitent chaque jour à travers les Franches-Montagnes, évitant ainsi d'incessants passages de poids lourds à travers les villages. Les CJ gèrent toute la logistique du transport. Les déchets sont transbordés par camions depuis les centres de collecte de Courgenay (Ajoie), de Boécourt (Delémont) et de la décharge Celtor (Jura bernois) jusqu'aux gares de Glovelier et Tavannes.

La grande majorité de ces déchets est de ce fait acheminée jusqu'à La Chaux-de-Fonds par la ligne à voie étroite des CJ au moyen de bennes spéciales qui ne sont transbordées sur camions que pour leur trajet entre la gare aux marchandises et l'usine d'incinération. Pour des raisons techniques toutefois, ces courts transports par camions sont inévitables.

Les convois ne repartent pas à vide de La Chaux-de-Fonds. Les conteneurs retournant à Tavannes sont chargés de mâchefers pour être traités par la société spécialisée Celtor et mis en décharge.

Si le rail reste légèrement plus cher que la route, cette différence s'estompe lorsque l'on tient compte du coût environnemental et des nuisances épargnées aux riverains.

Vadec SA devrait procéder au renouvellement de ses installations d'incinération en 2015 (fermeture du site d'incinération de Colombier remplacé par deux chaudières alimentées à la fois par du bois de forêts et du bois usagé pour le fonctionnement du chauffage à distance) et en 2025 (nouvelles installations sur le site de La Chaux-de-Fonds). En effet, dès 2025, les ordures ménagères de l'ensemble des collectivités actionnaires de Vadec SA seront incinérées dans un nouveau four à la Chaux-de-Fonds.

Dans l'intervalle, il est prévu que le site de La Chaux-de-Fonds soit exploité à sa capacité maximale et qu'une partie des déchets aujourd'hui incinérés à Colombier le soient dans d'autres cantons.

Projet de Bellevue

Les CJ, en partenariat avec la Ville, VADEC et le Canton, ont mené des réflexions depuis fin 2007 pour trouver un nouveau site de transbordement des déchets, du fait que celui de la gare aux marchandises devait disparaître au profit de la valorisation du plan spécial "Le Corbusier". Quatre sites ont été retenus dans la première étude, à savoir Chaux-de-Fonds – Est, Gare de Bellevue (haut du Chemin-Blanc), Les Reprises et La Cibourg. L'évaluation des quatre sites s'est faite sur la base de critères techniques, financiers, fonciers, d'accessibilité et de nuisances pour le voisinage. Le site retenu pour la suite de l'étude a été la halte de Bellevue.

La solution de Bellevue est la plus favorable sous l'angle environnemental avec un trajet plus court et hors de la ville pour les camions. Elle devrait aussi permettre le doublement de la voie CJ à cet endroit et, ainsi, autoriser les croisements de trains et une augmentation future de la cadence des trains voyageurs CJ aux heures de pointe. Le trafic voyageur pourrait en effet être accru à terme avec un renforcement des cadences entre le Jura et La Chaux-de-Fonds, l'augmentation de la vitesse commerciale sur le pont de l'Hôtel-de-Ville après sa réfection et la séparation des trafics, ainsi qu'au moins un arrêt supplémentaire en Est du quartier Esplanade, en lien avec le développement du projet European 10.

Le projet prévoit 2 voies pour stocker les wagons. Une troisième voie, plus au Nord, est planifiée à plus long terme pour permettre à une, voire plusieurs entreprises d'utiliser cette plateforme pour le transbordement rail-route. Une voie sera implantée au Sud ("banane") pour les manœuvres des trains.

La première étape, avec les 2 voies, est devisée à CHF 6'060'000.- TTC avec la répartition financière suivante :

- Subventions de l'Office fédéral des transports (OFT) : CHF 960'000.-
- Participation des CFF liée au déplacement du site
actuel situé à l'ancienne gare aux marchandises : CHF 400'000.-
- Chemins de fer du Jura : CHF 3'060'000.-
- VADEC : CHF 863'000.-
- Ville (terrains) : CHF 776'000.-

Ces montants sont sous réserve de l'accord de l'OFT et des différents partenaires.

Sur la plateforme, des couverts ou bâtiments en lien avec les activités de transbordement pourraient être réalisés.

L'accès routier existant sera maintenu mais sera légèrement déplacé afin de respecter les distances de sécurité. Une voie de décélération sera réalisée pour les véhicules en provenance de La Chaux-de-Fonds. En sortie du site direction La Chaux-de-Fonds, le marquage existant de la route cantonale sera modifié afin d'utiliser la voie de dépassement existante en voie d'accélération. En sortie, direction La Cibourg, une voie nouvelle d'accélération sera réalisée.

La maison de la Joux-Perret 16 (bien-fonds 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds), propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds (arrêté du Conseil général du 2 septembre 2010, voir PV 28, pages 2345 et ss), sera utilisée comme bâtiment d'exploitation et accueillera également les équipements électriques et techniques.

L'accessibilité au bâtiment de la Joux-Perret 16 ainsi qu'aux terrains et forêts adjacentes fera l'objet d'autorisations par convention de la part des CJ du fait qu'il est nécessaire de traverser la ligne de chemin de fer.

Pour rappel, votre autorité a également donné l'autorisation par arrêté du Conseil général du 2 juillet 2012 pour l'acquisition d'environ 12'300 m² provenant des biens-fonds n^o 10936 et 10949 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

La plateforme sera viabilisée en termes d'équipements.

Procédure

D'entente avec l'OFT, c'est la procédure cantonale (par opposition à la procédure fédérale) basée sur la Loi fédérale sur les voies de raccordement ferroviaires du 5 octobre 1990 qui est retenue. Cette procédure permet de gagner du temps et de s'assurer un financement par tous les partenaires concernés. La double procédure suivante est prévue :

- Mise en zone des terrains concernés par le site de transbordement (procédure cantonale, en l'occurrence de compétence partagée entre Ville et Canton), validée par votre autorité lors de sa séance du 2 juillet 2012.

- Permis de construction pour les installations de la plateforme (procédure cantonale, en l'occurrence relevant de la compétence de la Ville). La mise à l'enquête interviendra suite à l'approbation du présent rapport et des arrêtés y-relatifs.

Acquisition foncière

Comme pour le bâtiment de la Joux-Perret 16 et pour la surface de terrain provenant des biens-fonds n° 10936 et 10'949 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, la Ville de La Chaux-de-Fonds a mené les négociations avec les propriétaires des terrains concernés par le site de transbordement. L'acquisition porte sur environ 479 m² de terrain à détacher des domaines publics cantonal et CJ du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Un terrain d'entente a été trouvé sur le montant d'acquisition au prix de CHF 18.-/m², idem que pour les biens-fonds n° 10'936 et 10'949.

Cela représente un prix total d'environ CHF 8'622.-. Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (cadastre, notaire, etc.) estimés à CHF 1'000.- ainsi que l'éventuelle taxe sur la plus-value, estimée à CHF 1'500.-. Une demande d'exonération sera formulée concernant les lods et la taxe sur la plus-value (but d'intérêt public).

L'acquisition foncière d'une partie des domaines publics cantonal et des CJ, ainsi que la surface de terrain provenant du bien-fonds n° 10'936 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et le bien-fonds 7890 du même cadastre (bâtiment Joux-Perret 16) sera intégrée à la demande d'octroi des droits de superficie ci-après.

Octroi de deux droits de superficie

Considérant le potentiel stratégique à long terme des biens-fonds, une solution de cession en droit de superficie a été privilégiée. Compte tenu de ce qui précède, il est proposé d'accorder les droits de superficie à Vadec SA aux conditions suivantes :

- les droits de superficie sont octroyés pour une durée de 50 ans, en lien avec les besoins du projet;
- la rente superficielle annuelle s'élève à CHF 1.74/m²/an. Ce montant sera indexé à l'IPC chaque année. Ce montant est basé sur un taux de 4% appliqué aux projets d'intérêt public, dont le but est évident dans ce cas précis;

- la surface définitive sera déterminée par le plan de mutation qui sera réalisé par le Service cantonal de la géomatique et du registre foncier.
- les droits de superficie concernent la réalisation de la première étape du projet, pour une surface d'environ 3787 m² (3130 m² + 657 m²). La deuxième étape fera l'objet d'une nouvelle négociation, notamment en lien avec la présence d'éventuels partenaires privés;
- la Ville conserve un contrôle sur l'utilisation du terrain cédé au travers de la constitution et d'un droit de préemption légal. De plus, une condition sera fixée dans l'acte notarié limitant l'utilisation des terrains concernés au projet défini plus haut.
- les droits de superficie comprennent un droit de retour anticipé en faveur de la Ville si Vadec SA devait violer gravement les obligations contractuelles. Dans le cas d'un retour anticipé, le superficiaire assumera l'intégralité des frais en résultant. La Ville lui accordera cependant une indemnité prenant en compte le coût des travaux nécessaires au maintien des infrastructures;
- l'indemnité due au superficiaire en cas d'extinction du droit de superficie correspondra à la valeur vénale des infrastructures déterminée par un arbitre expert;
- la signature de l'acte authentique se fera juste avant la délivrance du permis de construire;
- tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaires, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Conséquences sur les finances

Dans l'immédiat, le solde des biens-fonds viendra compléter le portefeuille de terrains de la Ville. Aucun amortissement n'est prévu, de sorte que les charges financières se limitent aux intérêts. Calculés au taux de 2,8 % sur l'entier du montant sollicité, ceux-ci représentent une charge annuelle de CHF 325.- par an. En cas d'exonération des lods et de la taxe sur la plus-value, ce montant serait réduit à CHF 250.-.

Le terrain objet de la transaction figurera au bilan pour CHF 10'000.- augmenté des frais d'acquisition.

La rente superficiaire représentera une recette annuelle de CHF 6'589.40.

Le terrain est considéré comme équipé.

En cas de conclusion d'un droit de superficie, la rente annuelle encaissée par la Ville sera d'environ CHF 6'589.-. Ce montant sera comptabilisé dans les recettes du compte de fonctionnement de la Ville.

Conséquences sur les ressources humaines

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

La réalisation de la plateforme rail-route doit permettre d'acheminer une part importante des déchets de 131 communes des cantons de Berne, du Jura et de Neuchâtel, soit un bassin de 170'000 habitants et, à terme, de l'entier de la zone de desserte de Vadec.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

La décision de maintenir le transfert des déchets à destination de VADEC par train ainsi que le déplacement du site de transbordement à Bellevue va réduire les nuisances environnementales grâce à une diminution du trafic poids-lourds routiers, en particulier au sein de l'espace urbain.

b) Aspect social

Néant

c) Aspects économique

Le déplacement du site de transbordement de la gare aux marchandises à Bellevue va permettre la valorisation des périmètres A et B du plan spécial "Le Corbusier". Pour rappel, votre autorité a accepté la cession du bien-fonds n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (périmètre B du Plan spécial "Le Corbusier") à Immobilier.NE SA et à une société coopérative d'habitation. De plus, le Conseil d'Etat a réalisé le concours d'architecture pour le nouvel Hôtel judiciaire qui est prévu sur le périmètre A du plan spécial "Le Corbusier".

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter les arrêtés suivants.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

Jean-Charles Legrix

Le chancelier :

Thibault Castioni

Annexes : 2 plans (A3 couleur à chaque conseiller général)

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Arrêté No 1

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir une surface d'environ 479 m² à détacher des domaines publics cantonal et CJ du cadastre de La Chaux-de-Fonds au prix de CHF 18.-/m², auxquels s'ajoutent les lods et frais d'acquisition d'un montant de CHF 1'000.- et l'éventuelle taxe sur la plus-value d'un montant de CHF 1'500.-.

Article 2.- Un crédit de CHF 11'200.- est accordé au Conseil communal pour l'acquisition d'une partie des domaines publics cantonal et CJ du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains concernés de toutes servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Article 4.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 5.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

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

Arrêté No 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder à Vadec SA en pleine propriété le bâtiment situé sur le bien-fonds n° 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et à constituer en faveur de Vadec SA sur une surface totale d'environ 3'787 m², un droit de superficie sur environ 657 m² en provenance du bien-fonds n° 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et un droit de superficie sur environ 3130 m² provenant du nouveau bien-fonds n° ? (à créer), (ancien bien-fonds 10'936 du même cadastre) ainsi que sur la surface provenant des domaines publics cantonal et CJ, d'une durée de 50 ans dont la rente superficière annuelle s'élève à CHF 1.74/m², indexée à l'IPC, taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

Le montant de la rente superficière annuelle englobe le droit de superficie et le prix de vente du bâtiment. En cas de restitution anticipée du droit de superficie, la Ville accordera à Vadec SA une indemnité prenant en compte le coût des travaux nécessaires au maintien des infrastructures déduction faite du montant correspondant au prix résiduel de la ferme.

Article 2.- Des droits de retour anticipé des droits de superficie et de pré-emption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués.

Article 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains concernés de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions du droit de superficie.

Article 4.- Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaires, etc. sont à la charge du superficière.

Article 6.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Article 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 3 juin 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL	
La présidente	Le secrétaire
Sarah Blum	Shaip Imeri