



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
URBENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**à l'appui d'une demande de crédit de CHF 5'200'000 pour l'acquisition de cinq biens-fonds et de trois droits distincts et permanents, situés à la rue de la Fiaz, terrain d'environ 17'500 m<sup>2</sup> propriété de SCIERIE DES EPLATURES SA et d'un crédit de CHF 200'000.- pour le processus de valorisation du site**

(du 12 mars 2014)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Propriétaire des terrains qu'elle a cessé d'exploiter à fin décembre 2013, la Scierie des Eplatures a pris contact en août 2013 avec le Conseil communal pour lui proposer ses terrains, sis rue du Locle (cf. plan de situation en annexe).

La Ville s'est déclarée intéressée par les parcelles concernées, biens-fonds n° 430, 1671, 1672, 2832 partiel, 2918 du cadastre des Eplatures et les droits distincts et permanents (droits de superficie) D3373 partiel (à charge du bien-fonds 2832), D3374 (à charge du bien-fonds 2918) et D3375 (à charge du bien-fonds 430) du même cadastre puisqu'il s'agit d'un terrain éminemment stratégique et que son acquisition contribuera au renforcement d'une politique foncière active poursuivie depuis quelques années et formalisée devant votre autorité en octobre 2012. Il se trouve en plein cœur du tissu bâti de la ville et permettrait de poursuivre l'objectif de densification. Il se trouve à proximité de la future gare de la Fiaz.

La Ville, en acquérant cet objet, maîtrisera le développement de cette zone et des activités qui s'y planteront. Cette transaction et l'élaboration d'un plan spécial seront l'occasion de répondre notamment à plusieurs demandes d'artisans cherchant une nouvelle localisation.

Au surplus, le terrain a été proposé par la société en question à une entreprise générale ainsi qu'à un groupe d'artisans (dont les besoins pourront être pris en considération lors de l'élaboration du plan spécial en cas d'acquisition par la Ville) pour un montant de CHF 300.-/m<sup>2</sup>.

La maîtrise d'un terrain d'une telle surface devrait permettre à la collectivité de limiter la pure spéculation et les projets ne répondant pas entièrement aux besoins de la population. Elle permettra en outre aux autorités de choisir le moment opportun pour la mise en œuvre du plan spécial et d'adapter l'offre de logements aux besoins identifiés à ce moment. Elle sera également une réponse aux besoins de plus en plus importants pour des surfaces artisanales.

## Objet et prix de la transaction

Après discussion et négociation avec la Scierie des Eplatures SA, nous avons établi un prix d'achat de environ CHF 4'950'000.- pour l'ensemble du site, soit environ 17'500 m<sup>2</sup>. Cela représente un prix au mètre carré d'environ CHF 282.-.

Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (géomètre, notaire, Registre foncier, etc.) estimés à environ CHF 220'000.- qui selon usage sont à charge de l'acquéreur.

n° bien-fonds	total m <sup>2</sup>	Accès, place	Jardin	Route, chemin	Constructions
2832 et D3373 partiel	9336	7566	179	136	1455
430 et D3375	5586	4087	20		1479
2918 et D3374	1165	1029	117	4	15
1671	1186	560	167	353	106
1672	227	227			
<b>Total</b>	<b>17500</b>	<b>13486</b>	<b>483</b>	<b>493</b>	<b>3055</b>

Le site de la Scierie des Eplatures SA ne figure pas au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO). De plus, une étude réalisée par le bureau P+ en 2008 le confirme. En tous les cas, une clause sera inscrite dans l'acte appliquant le principe du pollueur-payeur.

Dans l'attente de la valorisation du site, il y a lieu de garantir la sécurité du site en question en évitant notamment le parcage sauvage ou la circulation. L'ensemble des terrains de la Scierie des Eplatures SA a été mis à ban fin 2013. Cas échéant, la nécessité de cancelar le site sera évaluée. Dans tous les cas les coûts liés à la sécurisation seront pris en charge par le crédit objet de ce rapport (max. CHF 30'000.-).

La Scierie des Eplatures SA souhaite pouvoir finaliser la transaction pour fin juin 2014. Nous vous demandons donc aujourd'hui de nous accorder votre aval pour cette acquisition.

## **Processus pour la valorisation**

A ce stade de l'acquisition, aucune décision formelle n'a été prise sur la valorisation de ce secteur. Plusieurs scénarios sont possibles:

### *Phase planification*

- Élaboration du plan spécial sur la base d'un cahier des charges. Cette solution a été écartée par le Conseil communal car, au vu du potentiel du site, il est primordial d'avoir un maximum d'idées sur ce site.
- Concours d'idées: Il est mis en place lorsque le programme ne peut être établi de manière précise ou lorsque les intentions sont peu claires. C'est une procédure anonyme, en procédure ouverte à un degré. La durée de la procédure est d'environ 4 à 6 mois depuis l'appel à candidature jusqu'à l'annonce des résultats. Le résultat du concours permet de mettre en place un cahier des charges et/ou un programme de concours de projets ou de mandats d'étude parallèles. Cette solution a été écartée car il y a déjà un projet de cahier des charges pour le site.
- Concours d'urbanisme puis élaboration du plan spécial: Le concours d'urbanisme permet la recherche de différentes solutions à un problème donné clairement identifié et énoncé. Les résultats peuvent être comparés équitablement car le programme est précis et identique pour tous les candidats. Les intentions sont claires. La procédure est anonyme en procédure ouverte à un ou plusieurs degrés.

- Mandat d'étude parallèle puis élaboration du plan spécial: Les mandats d'étude parallèle sont basés sur des propositions de solutions non anonymes élaborées par des équipes pluridisciplinaires (urbaniste, architecte et paysagiste notamment) dans le cadre d'un dialogue direct entre les participants et le collège d'experts. Il s'applique typiquement à des projets où les données du contexte doivent d'abord être éclaircies. Les mandats d'étude parallèles ne seront organisés qu'après une procédure sélective ou une procédure par invitation. La procédure est généralement nominale, souvent en procédure sélective dont le premier tour permet de limiter le nombre de candidats qui réaliseront le mandat d'étude. La durée de la procédure est d'environ de 7 à 12 mois.

Une analyse des quatre variantes est en cours mais le mandat d'étude parallèle semble la plus intéressante.

### *Phase réalisation*

- Construction par la Ville et location ou vente ultérieure: ce scénario est peu plausible au vue des investissements à consentir.
- Les différents secteurs constructibles seraient vendus séparément comme c'est le cas pour le plan spécial "Le Corbusier". L'obligation de faire un concours d'architecture ou un mandat d'étude parallèle sera inscrite dans le futur règlement du plan spécial pour tout ou partie de futures constructions. Pour rappel, des concours d'architecture ont eu lieu pour les périmètres A (nouvel hôtel judiciaire) et B (projet mixte avec notamment la Coopérative de logement).
- Concours d'entreprise totale. L'entreprise totale réalise l'ensemble du processus de construction, du projet à la remise des clés, en passant par la planification et l'administration, pour un prix fixe garanti. Le maître d'ouvrage n'a qu'à contrôler si les descriptions du mandat et de l'objet sont claires et si les prestations contractuelles sont entièrement remplies, dans le respect de la qualité et des délais prescrits. Cette solution implique que l'entreprise totale s'entoure de différents partenaires nécessaires à la planification et la réalisation de l'ouvrage. Il peut également être demandé que cette entreprise vienne avec des partenaires financiers. Le passage par cette procédure implique l'élaboration d'un cahier des charges très précis.

Le choix de la suite de la procédure pour la phase réalisation se fera ultérieurement.

Afin de pouvoir lancer ces réflexions et notamment la phase "planification", une enveloppe financière est nécessaire. Elle a été évaluée à environ CHF 200'000.- indépendamment du choix de la procédure. Ce montant sera reporté lors de la vente des terrains.

## **Cahier des charges du plan spécial (PS)**

Indépendamment du choix de la procédure, il est certain qu'un plan spécial sera élaboré ultérieurement. Un projet de cahier des charges du plan spécial est en cours d'élaboration. Les éléments figurant ci-dessous n'ont pas encore été validés par le Service cantonal d'aménagement du territoire. Ils vous sont néanmoins transmis afin de comprendre les enjeux et les objectifs de la revalorisation de ce site. Le contenu de ce cahier des charges servira comme base pour le lancement de la phase planification.

Il n'est pas encore déterminé si le plan spécial sera élaboré par le bureau lauréat ou le service d'urbanisme et d'environnement. Cela dépendra des ressources internes de l'administration.

Les enjeux de cette planification sont les suivants:

- Revaloriser d'une importante friche d'environ 17'500 m2.
- Assurer la planification d'un site stratégique pour le développement Ouest de la ville.
- Créer un nouveau morceau de ville pour lutter contre la disparité des constructions actuelles.
- Se relier à la future gare de la Fiaz et à l'espace naturel situé au Sud du périmètre du PS.
- Etagiser les constructions en fonction du calendrier d'enterrement de la ligne à haute tension qui traverse le site du Nord au Sud.

Les objectifs sectoriels sont les suivants:

*Objectifs de la planification sous l'angle de l'environnement bâti:*

- La scierie se situe actuellement en zone mixte avec un indice d'utilisation du sol de 1.4. Le plan spécial doit garantir une certaine densité qui devra être définie en fonction de celle alentour (1,8 à 2,5 au Nord dans le cadre de la zone d'habitation à haute densité).
- Le caractère urbain des constructions doit être privilégié en tenant compte du tissu bâti existant.

- La mixité des affectations doit être garantie dans le périmètre du PS. Les affectations suivantes sont envisagées : logements, bureaux, artisanat, industrie légère (par exemple horlogerie) ou commerces. Aucun centre d'achat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher n'est autorisé. Un programme et une répartition du type d'affectation seront effectués après rencontre des partenaires potentiels.
- Les bâtiments existants, propriété de la scierie, seront maintenus car ils sont liés à l'exploitation de la centrale de chauffe qui alimente le chauffage à distance.

*Objectifs de la planification sous l'angle de l'environnement naturel:*

- En cas d'affectation d'habitation, les espaces de détente et de loisirs devront être de qualité.
- L'aménagement des espaces extérieurs à usage public doit être de qualité à savoir: la liaison avec l'espace vert situé au Sud de la ligne ferroviaire, les espaces extérieurs le long de la rue de desserte ainsi que le long de la rue du Locle et du boulevard des Eplatures et la liaison avec la future gare de la Fiaz.

*Objectifs de la planification sous l'angle de la mobilité:*

- L'accès existant Nord-Ouest depuis le double giratoire des Forges est maintenu sous réserve de la vérification de la capacité du giratoire. Ceci se fait par le biais d'une étude trafic.
- La rue de desserte est à réaliser dans le prolongement de la rue de la Fiaz, en tenant compte des alignements existants; ceux-ci peuvent toutefois être légèrement adaptés.
- Des liaisons de mobilité douce sont à créer :
  1. la première relie le périmètre du PS à l'espace vert situé au Sud de la ligne ferroviaire et sert à relier à l'échelle urbaine, le Nord et le Sud de la ville.
  2. La deuxième relie le site d'Est en Ouest, le long de la rue de desserte.
  3. La troisième relie le site à la future gare de la Fiaz.
- Les transports publics (bus) doivent circuler en site propre sur la rue du Locle et le boulevard des Eplatures. Ce point est à titre informatif car cette décision ne dépend pas du plan spécial.

- Au niveau du stationnement, le nombre sera défini sur la base du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.) conformément à l'article 92 du règlement d'aménagement communal (RAC).
- Les parkings à créer doivent être 100% enterrés pour toutes les affectations sauf pour les places visiteurs qui peuvent être en surface. Si c'est le cas, elles devront être arborisées.

### *Objectifs de la planification sous l'angle environnemental*

En application des dispositions cantonales et fédérales en matière de protection de l'environnement, l'ensemble des thèmes suivants doivent être abordés dans le cadre du rapport explicatif qui accompagne le plan spécial.

### *Autres thématiques à traiter dans le plan spécial*

- Équipement: Un plan d'équipements sera élaboré afin de déterminer quel type d'équipement sera nécessaire pour garantir la faisabilité du plan spécial.
- Énergie: Les futures constructions devront venir s'alimenter avec le chauffage à distance existant.
- Alignements: Il existe des alignements qui figurent sur le dernier plan approuvé par le Conseil d'Etat en 1963. Une réflexion complète sera faite pour voir s'il est nécessaire de les modifier ou de les supprimer.

## **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature**

L'acquisition d'un tel terrain est en lien direct avec la mise en place d'une politique foncière active. Elle participe à la concrétisation de l'axe 3 du programme de législature 2012-2016, notamment des objectifs "Planifier le développement de la ville sur le long terme", "Développer une politique de l'habitat et du logement" et "Diversifier le tissu économique". La maîtrise du sol constitue en effet un immense enjeu dans tous ces domaines. D'elle dépend la capacité de la collectivité à initier, susciter et orienter le développement futur plutôt qu'à le subir ou 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.

De plus, la valorisation de ce secteur est cohérent avec la volonté de densification vers l'intérieur affichée depuis déjà plusieurs années par les autorités communales.

### **Conséquences sur les finances de la Ville**

Le coût total de cette acquisition se monte à environ CHF 5'400'000.- (prix d'acquisition, lods et frais cadastraux + processus pour la valorisation + sécurisation).

Le terrain est partiellement équipé puisqu'il se situe dans un environnement bâti. Pour le surplus, le plan d'équipement sera revu dans le cadre de l'élaboration du plan spécial.

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

La charge financière de cet investissement calculée à 2.9% (taux moyen des emprunts de la Ville) représente une charge annuelle d'intérêts de l'ordre de CHF 156'600.-.

Cette charge devrait être compensée par la perspective de plus-value, le terrain situé en zone de haute densité étant actuellement estimé au minimum à CHF 350.-/m<sup>2</sup>.

Le budget 2014 des investissements ne prévoit aucune dépense pour cette acquisition. Il mentionne en revanche dans la rubrique des crédits à solliciter un montant de CHF 2 millions "d'Acquisitions diverses" qui pourrait être alloué à cette acquisition et un montant de CHF 3,5 millions "d'Acquisitions terrains Crêt-du-Loche" qui ne sera pas utilisé cette année au vu des dernières discussions avec l'Etat de Neuchâtel.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Le service d'urbanisme et d'environnement ainsi que le service économique seront sollicités pour la gestion du processus de valorisation et les procédures en découlant.

### **Collaboration intercommunale**

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

## **Éléments relatifs au développement durable**

### a) Aspect environnemental

L'établissement d'un plan spécial permettra une utilisation plus rationnelle du sol et intégrera la question de la limitation des nuisances environnementales. Le site étant au cœur de la partie urbanisée de la ville et notamment desservi par les transports publics, on peut espérer un impact moindre, en terme de trafic, de nuisances et d'équipements, que celui engendré par la construction d'un nouveau quartier en limite du périmètre urbain.

### b) Aspect social

En offrant la possibilité de développer un quartier permettant une mixité tant sociale qu'au niveau des activités qui y seront prévues, la Ville pourra contribuer à l'équilibre socio-démographique de ce secteur de la ville.

### c) Aspect économique

La maîtrise d'un terrain d'une telle surface devrait permettre à la collectivité de limiter la pure spéculation et les projets ne répondant pas entièrement aux besoins de la population. Elle permettra en outre aux autorités de choisir le moment opportun pour la mise en œuvre du plan spécial et d'adapter l'offre de logements aux besoins identifiés à ce moment. Elle sera également une réponse aux besoins de plus en plus importants pour des surfaces artisanales.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, 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 pour le processus de valorisation du site.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

Annexe : plan de situation (1 ex A4 pour chaque conseiller général)

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Arrêté N° 1**

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à acquérir de Scierie des Eplatures SA les biens-fonds n° 2832 partiel, 430, 1671, 1672 et 2918 du cadastre des Eplatures ainsi que les droits distincts et permanents n° D3373 partiel, D3374 et D3375 du même cadastre, d'une surface d'environ 17'500 m<sup>2</sup> pour un montant de environ CHF 4'950'000.- et des frais de transaction d'environ CHF 220'000.-.

**Article 2.-** Le Conseil communal est autorisé à engager les frais liés à la sécurisation du site pour un montant maximal de CHF 30'000.-.

**Article 3.-** Les droits distincts et permanents n° D3373 partiel, D3374 et D3375 du cadastre des Eplatures seront exmatriculés au Registre foncier.

**Article 4.-** 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 5.-** Ces biens-fonds figureront au compte des immobilisations.

**Article 6.-** Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires.

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

## **Arrêté N° 2**

**Article premier.-** Un crédit de CHF 200'000.- est accordé au Conseil communal pour l'élaboration du processus de valorisation du site de la "Scierie des Eplatures".

**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  
La présidente                      Le secrétaire  
Sarah Blum                              Shaip Imeri

