



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRNEMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

à l'appui d'une demande de crédit de CHF 88'000.- pour l'acquisition d'une parcelle de terrain de 631 m² à la rue des Crêtets

(du 6 septembre 2012)

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 de différents contacts avec le service immobilier et foncier de La Poste Suisse, la Ville s'est vu offrir la possibilité de faire l'acquisition du bien-fonds 3069 du cadastre des Eplatures, de 631 m², à la rue des Crêtets. Actuellement, ce terrain est mis à disposition de la Ville à bien plaisir et abrite une déchetterie, qui deviendra à terme un ecopoint+ (conteneurs enterrés). Par ailleurs, un abribus y est également installé.

La Ville est intéressée par ce terrain, car sans acquisition de notre part, La Poste Suisse projetait de conclure un bail avec la Ville pour l'occupation du terrain. La maîtrise du terrain sur lequel sont installés une déchetterie et un arrêt de bus est donc à ce titre intéressante. Elle offre également l'avantage de se positionner comme acteur d'un éventuel réaménagement du quartier à long terme.

En outre, il convient de rappeler que la Ville est en négociation avec La Poste dans plusieurs dossiers d'importance (développement du réseau des offices postaux, localisation des bureaux de TransN à la gare, localisation du Musée d'histoire naturelle, etc.).

Le Conseil communal a aussi souhaité, avec cette transaction, aller à la rencontre de La Poste Suisse qui ne souhaitait pas conserver ce terrain dans son portefeuille.

Objet et prix de la transaction

Lors d'une séance avec des représentants de la Ville, La Poste Suisse a indiqué vouloir régler au plus vite ce dossier, en particulier l'occupation du terrain par une déchetterie et l'abribus, et a fait une offre orale de CHF 120'000.- pour la vente de ce terrain. Lors de précédentes discussions datant de 2002, un montant de CHF 190'000.- au minimum avait été articulé. Au final, le prix d'achat a pu être négocié à CHF 80'000.-, pour le bien-fonds 3069 d'une superficie de 631m². Cela représente un prix au mètre carré d'environ CHF 127.-.

La parcelle est située en zone d'habitation à moyenne densité de sorte que le prix proposé apparaît comme favorable à la Ville.

Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (géomètre, notaire, Registre foncier, etc.) estimés à CHF 8'000.-. En raison de l'affectation prévue pour ce terrain, une demande d'exonération des lods est en cours à l'office des impôts sur les gains immobiliers et lods.

Caractéristiques du bien-fonds

Bien-fonds	Surfaces (m ²)			
	Total	Jardin	Route, chemin	Accès, place
3069	631	314	118	199

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

Cette acquisition est en lien direct avec la mise en place d'une politique foncière active inscrite dans la continuité des objectifs de la législature précédente. Elle sera vraisemblablement reprise dans le programme de législation 2012 – 2016, en cours d'élaboration.

Conséquences sur les finances

Le coût total de cette acquisition se monte à CHF 88'000.- (prix d'acquisition, lods et frais cadastraux), soit un prix moyen de CHF 139.47/m² (inférieur aux références actuelles du marché).

Cette dépense sera comptabilisée dans les immobilisations et ne sera pas amortie, de sorte que la seule charge qui en découle est celle des intérêts, estimés à CHF 2'464.- (taux moyen des emprunts de la Ville, de 2,8%).

Le budget 2012 des investissements prévoit un montant de CHF 3'000'000.- pour les acquisitions de terrains.

Indépendamment de l'avantage de maîtriser à long terme ce terrain dans l'optique d'un développement ultérieur du quartier, cette charge est à mettre en relation avec le risque, imminent, de devoir s'acquitter d'une location (CHF 6'000.- annuel) pour l'utilisation du terrain de la Poste.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence sur les ressources humaines n'est à prévoir.

Collaboration intercommunale

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

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspects environnementaux

La volonté de maîtrise foncière par la Ville dans un lieu autorisant à terme la densification de son territoire s'inscrit dans un objectif d'utilisation durable et responsable du sol, avec un impact positif sur l'environnement.

b) Aspects sociaux

Participer au développement d'un quartier permet d'assurer la mixité des fonctions, essence même de l'urbanisme 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 nationales et cantonales 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 cet emplacement devrait permettre à la collectivité de limiter la pure spéculation et d'orienter les projets futurs de façon à ce qu'ils répondent aux besoins de la collectivité. Elle permet non seulement de choisir le type d'activités qui s'installe dans un secteur, mais également de fixer certaines conditions de son développement.

En l'espèce, cette transaction permet aussi de libérer La Poste Suisse d'un terrain dont elle souhaite se défaire, et ceci dans une période où les dossiers liant cette entreprise publique et la Ville sont nombreux.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Jean-Pierre Veya

Le chancelier

Thibault Castioni

Annexes: plan de situation générale
 plan de situation cadastrale

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 Poste Suisse le bien-fonds n°3069 du cadastre des Eplatures d'une surface d'environ 631m² pour un montant de CHF 80'000.- et des frais de transaction d'environ CHF 8'000.-.

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 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 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
Pierre-Yves Blanc Celia Clerc