



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif

- aux lignes de sa politique en matière de droit de superficie
- à la vente de certains terrains communaux

(du 14 novembre 2007)

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

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

1. Politique en matière de droit de superficie

Le 17 janvier 2001, notre Conseil avait rédigé un rapport en réponse au postulat de M. Philippe Merz et 8 cosignataires. Ce dernier donnait, entre autres, des renseignements sur les points suivants :

- l'histoire des propriétés communales
- l'historique de la vente en droit de superficie ou en pleine propriété
- la statistique sur les droits de superficie
- le droit de superficie/la propriété, point de vue de l'aménagement
- le droit de superficie/la propriété, point de vue juridique
- les conditions d'une véritable politique foncière

Le 24 janvier 2005, M. Marc-André Nardin et consorts déposaient un postulat, accepté tacitement, dont la teneur était la suivante :

« Le parti radical demande au Conseil communal de définir les lignes de sa politique en matière de droits de superficie, spécialement lorsque ceux-ci arrivent à échéance. »

Les questions suivantes devront être plus spécifiquement abordées :

- *tenue d'un échéancier de tous les droits de superficie accordés par la collectivité publique ;*
- *obligation d'informer le Conseil général de l'échéance des droits de superficie au moins deux ans à l'avance ;*
- *obligation d'informer le Conseil général sur les deux éventualités possibles, soit reconduction du droit de superficie et ses conséquences, non-reconduction du droit de superficie et ses conséquences ;*
- *obligation pour le Conseil communal d'informer le Conseil général sur la possibilité de vente du bien-fonds ayant été l'objet du droit de superficie*

Nous y répondons dans la première partie de ce rapport.

Introduction

La pratique du droit de superficie est née en Angleterre parallèlement à la naissance et au développement de la ville industrielle.

Les lords anglais qui souhaitaient tirer un revenu de leur domaine sans en entamer la valeur foncière inventèrent cette formule originale. Aujourd'hui encore, une partie des immeubles londoniens est au bénéfice de ce statut. C'est à l'évidence pour les constructions d'immeubles d'habitations collectives et pour les constructions industrielles que le droit de superficie est le mieux adapté.

S'il est avéré que la pratique générale permet de mieux gérer le sol et de contenir la spéculation foncière en période de surchauffe, elle présente l'avantage de réduire les loyers pour les constructions de bâtiments locatifs, d'alléger les intérêts intercalaires et de réduire les besoins de fonds propres.

Pour les constructions industrielles, en réduisant l'apport de fonds propres, elle permet de placer l'argent sur des machines plus performantes et de faire correspondre la durée de rente à la durée de vie de l'enveloppe du bâtiment.

Il faut souligner qu'à l'échéance du droit de superficie, s'il n'est pas possible de le renouveler, la Commune devra normalement racheter les objets construits sur le terrain en fonction de leur vétusté pour ensuite soit trouver un nouvel acquéreur, ou à défaut devoir démolir les constructions. Dans un cas comme dans l'autre, l'opération pourrait s'avérer très onéreuse. De plus, dans certains cas, le droit de superficie peut créer des problèmes d'hypothèques et restreindre la possibilité de vendre l'immeuble.

Il se trouve qu'un certain nombre de droits de superficie arriveront à échéance dans les 20 prochaines années, ce qui nous oblige à mener une sérieuse réflexion sur leur éventuelle vente en pleine propriété.

Historique

Jusqu'à la fin des années 1950, les terrains communaux sont vendus en pleine propriété. C'est depuis 1960 que le droit de superficie est appliqué. Néanmoins, en parallèle, la vente en pleine propriété est aussi appliquée et les deux méthodes sont utilisées en fonction du type de terrain et d'acquéreur (privé, coopérative, industrie, agricole, etc..).

Pour les droits de superficie qui ont été concédés de 1960 à 2007, trois pratiques de prix ont été appliquées, soit :

- *Versement unique à la signature des actes*

de 1961 à 1969	CHF 4.- à 6.-/m ²
de 1970 à 1979	CHF 10.- à 15.-/m ²
de 1980 à 1985	CHF 20.- à 25.-/m ²
de 1986 à 2000	CHF 60.- à 100.-/m ² (exception Esplanade 30.-)

Le dernier prix pratiqué de 2002 à 2007 est de CHF 157.50/m² pour le lotissement Chevreuils/Chapeau-Rablé.

- *Rente superficielle annuelle*

de 1997 à 2007	CHF 2.- à 8.-/m ² indexé chaque année à l'IPC
----------------	--
- *A titre gratuit*

de 1961 à 1984 pour des droits de superficie d'utilité publique ou de courte durée.

Situation actuelle

L'inventaire des droits de superficie par zones dénombre 247 objets pour une surface totale de 446'658 m², dont notamment

- 194 objets pour une surface de 179'197 m² (40%) dans les zones d'habitation [zone d'habitation à faible densité (ZHFD), zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD), zone d'habitation à haute densité (ZHHD)]
- 29 objets pour une surface de 93'126 m² (21%) dans les zones industrielle (ZI) et mixte (ZM)
- 13 objets pour une surface de 129'664 m² (29%) dans la zone d'utilité publique (ZUP)

Le solde (10%) des droits de superficie est réparti dans d'autres zones (centre-ville, agricole, verdure et déchets).

L'inventaire des droits de superficie par lots d'échéances de 10 ans dénombre les objets suivant :

2024	8 objets	3 %
2035	14 objets	6 %
2046	26 objets	11 %
2057	6 objets	2 %
2068	92 objets	37 %
2079	35 objets	14 %
2090	34 objets	14 %
2107	32 objets	13 %

En règle générale, pour les dénonciations, les négociations entre parties débutent 5 ans avant le terme. Un échéancier y relatif a été créé.

Propositions

- a) Les droits de superficie de la zone industrielle seront traités individuellement et à la demande des entreprises. Ils feront chacun l'objet d'une analyse et d'un rapport à votre Conseil.
- b) La pratique du droit de superficie ne sera pas remise en cause par la Commune mais sera, en principe, uniquement proposée en rente superficière annuelle indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).
- c) Le droit de superficie en versement unique sera remplacé par la vente des terrains en pleine propriété. Les parcelles du quartier « Les Alerac » ont été vendues en pleine propriété.
- d) La pleine propriété sera proposée pour les droits distincts et permanents (DDP) situés dans les zones d'habitation (ZHFD, ZHMD et ZHHD), à l'exception des cas cités ci-après, aux conditions suivantes :

Prix du terrain

ZHFD (villas) : environ 70'000 m² (voir annexes 1 et 2) au prix minimum de CHF 210.-/m² (villa mitoyenne) et au prix minimum de CHF 230.-/m² (villa individuelle).

ZHMD : environ 7'400 m² (voir annexes 1 et 2) au prix minimum de CHF 250.-/m² (villa en terrasse) et au prix minimum de CHF 280.-/m² (petits immeubles locatifs).

ZHHD (gros immeubles locatifs ou tours) : environ 29'700 m² (voir annexes 1 et 2) au prix minimum de CHF 300.-/m² (lié à la densité de construction).

Pour les droits de superficie en copropriété ou PPE, au cas où certains copropriétaires ne désirent pas accéder à la pleine propriété, une solution cadastrale et juridique a été envisagée en collaboration avec le Service cantonal de la Géomatique et du Registre foncier et le Service juridique communal. Cette division cadastrale pourra se réaliser pour autant que le droit de superficie soit matériellement divisible en fonction des bâtiments et installations de chacun. Dans le cas contraire, il faudra impérativement l'accord de tous les copropriétaires.

Si notre Conseil décidait de vendre les DDP en copropriété (*Recorne, Chapeau-Rablé/Charles l'Eplattenier Nord ZHFD*) et (*Chemin du Grillon villas en terrasse ZHMD*), la transaction ne pourra s'effectuer que si l'ensemble, ou un sous-ensemble cohérent des copropriétaires donne son accord, ceci au prix minimum de CHF 210.-/m² ZHFD et au prix minimum de CHF 250.- ZHMD.

Ces montants ont été déterminés en relation avec les derniers prix de vente en pleine propriété appliqués par la Commune. Ces prix sont fixés valeur au 1^{er} janvier 2008 et seront indexés à l'IPC au jour de l'acquisition dès 2009.

Pour les superficiaires au bénéfice d'un versement unique, un décompte prorata temporis sera établi pour fixer le prix d'acquisition définitif, compte tenu du remboursement du montant payé d'avance pour son DDP.

Pour ceux qui sont au bénéfice d'une rente superficielle annuelle (ou à titre gratuit), celle-ci cesse et l'acquéreur paie le prix du terrain fixé.

Les frais de géomètre et de notaire seront intégralement pris en charge par les acquéreurs. Dans le cas de DDP en copropriété, la Commune pourrait devoir faire la banque pour la division cadastrale du fonds communal, ceci pour ceux qui désireraient conserver leur DDP.

Le droit de superficie présente un intérêt pour l'aménagement du territoire dans les cas suivants :

- Le terrain est situé dans un endroit stratégique pour un projet d'intérêt public.
- Le terrain fait partie d'un secteur plus vaste, lui aussi en droit de superficie.
- Les immeubles construits sur le terrain en droit de superficie intéressent la Commune.

Les terrains en droit de superficie ont été examinés selon ces trois critères ainsi qu'en fonction de leur affectation.

Il ne s'agit donc pas d'un changement de politique, mais d'une adaptation à la situation actuelle.

1. Zones d'habitation à faible densité

Il semble peu probable que la Commune ait un jour un quelconque intérêt à se porter acquéreuse de quelques dizaines de villas pour récupérer du terrain en droit de superficie. Aussi nous proposerons aux bénéficiaires de terrains en droit de superficie en zone d'habitation à faible densité de les acquérir en pleine propriété.

2. Zones d'habitation à moyenne et haute densité

Il n'y a pas d'intérêt prépondérant à conserver le droit de superficie, à l'exception de quelques biens-fonds qui présentent un intérêt stratégique de par leur situation.

3. Zones industrielles et zones mixtes

Dans ces zones, tous les modes de propriété (pleine propriété, droit de superficie à versement unique ou rente superficielle) doivent rester possible selon l'intérêt des industriels concernés et de la Commune.

4. Zones d'utilité publique et zones de verdure

Dans ces deux zones, le droit de superficie doit absolument être la règle afin de les conserver pour des projets d'intérêt public. Les articles 201 et 209 PRAC font d'ailleurs obligation à notre Conseil d'acquérir au fur et à mesure des opportunités les terrains privés situés dans ces zones.

Les exceptions (zones ZHFD, ZHMD, ZHHD)

Les parcelles des zones d'habitation qui doivent rester en droit de superficie sont les suivantes :

- ⇒ *Esplanade du cadran – rue du Locle (ZHHD)*
Bien-fonds D4457

Ce terrain, qui a un gros potentiel de développement (habitat collectif, parking, etc.), permet de garantir un minimum d'espaces libres et de perspectives dans ce quartier. L'aménagement même de l'Esplanade a quelque peu vieilli et un aménagement vert serait préférable. Cette situation particulière permet également de valoriser les tours Universo dont l'intérêt architectural est indéniable.

D'un point de vue urbanistique notre Conseil estime préférable de conserver la situation de l'Esplanade et donc la maîtrise du terrain de façon à permettre un développement cohérent du site à futur.

⇒ *Usine Paul Erard, Chemin de Fantaisie 2 (ZHMD)*
Bien-fonds D10641

Ce terrain doit rester propriété communale vu sa proximité avec le collège des Gentianes et du fait que la moitié de ce terrain est situé en zone d'utilité publique (ZUP).

De plus, le terrain adjacent au Nord étant aussi en ZUP, il est cohérent de conserver une maîtrise de ce terrain pour garantir un grand potentiel de développement, ce qui répond aux art. 196 et 201 du PRAC.

⇒ *Esplanade, Les Cornes-Morel (ZHMD)*
Bien-fonds D15355

Bien que le potentiel constructible soit épuisé et qu'aucun nouveau développement futur ne semble possible, l'aspect social de ce quartier justifie que la Ville en garde la maîtrise.

⇒ *Usine Switch Craft SA, Bel-Air 63 (ZHMD)*
Bien-fonds D11528

Ce terrain doit rester propriété communale vu son affectation en habitation à moyenne densité. En effet, cette usine est totalement contraire à l'affectation du terrain qui est sous exploité par rapport à son potentiel constructible.

⇒ *Rue de la Prairie 23, 25 et 27 (ZHFD)*
Biens-fonds D11421-D11423-D11425

Ces terrains, en zone de faible densité, sont pris dans une enclave de zone d'habitation à haute densité (bien-fonds 11418) propriété de la commune.

Notre Conseil estime intéressant d'évaluer l'intérêt de conserver les 3 terrains en faible densité dans la perspective d'un nouveau zonage en haute densité afin d'augmenter le potentiel de cette partie du bien-

fonds 11418, sachant que le bien-fonds 10623 situé plus au Nord est aussi propriété de la commune.

Nous pourrions aussi envisager d'affecter à terme l'ensemble de ces terrains en zone de verdure afin de valoriser davantage celle existante.

Dans tous les cas, nous estimons judicieux de conserver la propriété de ces terrains vu que la commune est propriétaire des terrains en périphérie.

⇒ *Rue de la Croix-Fédérale 11 à 27 No impairs (ZHHD)*
Biens-fonds D11643- D11645 - D11647 - D17678 - D17680 - D17682

Ces terrains sont implantés en bordure de la voie des CJ. Dans la perspective du développement des transports en commun, notre Conseil trouve pertinent de conserver la propriété du sol afin de faciliter, si nécessaire, le développement d'accès, de quai ou de tout autre aménagement utile à valoriser cette voie, ce d'autant plus qu'il se situe dans un quartier à forte densité d'habitations et face au quartier Esplanade dont le bassin de population est important.

Notre Conseil estime donc être judicieux de conserver le DDP sur ces terrains afin de garder une cohérence et une maîtrise du sol sur leur ensemble vu l'importance des m² totaux (environ 18'200).

⇒ *Rue Blaise-Cendrars 2 et 3 (ZHHD)*
Biens-fonds D2626 - D3420

Notre Conseil estime judicieux de conserver la maîtrise du sol pour les biens-fonds D2626 et D3420, terrains situés à proximité immédiate de la zone d'utilité publique, là où sont implantées les habitations pour personnes âgées, permettant ainsi son éventuel développement, ceci d'autant plus que les biens-fonds 5760 et 5759, situés au Sud-Ouest, sont propriétés communales.

En revanche, pour les biens-fonds D2653 et D2655 (immeuble Pci et usine Natébert), notre Conseil n'a pas d'objection à ce qu'ils soient vendus en pleine propriété vu leur implantation sur le front de rue.

⇒ *Place du Tricentenaire 1-3 (ZHHD)*
Bien-fonds D2356

Notre Conseil estime que ce terrain doit rester propriété communale vu sa situation stratégique en terme d'urbanisme et le développement potentiel futur de ce quartier puisque la commune est propriétaire des biens-fonds situés au Nord-Est, sous la ligne à haute tension qui sera enterrée à moyen terme.

Procédure

Nous demandons à votre Conseil de nous donner l'autorisation de vendre en pleine propriété, aux propriétaires qui le désirent, les terrains actuellement en DDP, et ceci aux conditions décrites ci-dessus.

Nous pouvons vous assurer que notre Conseil veillera à éviter un morcellement trop dissocié afin de garantir la conservation de terrains en DDP d'un seul tenant, indépendamment des limites cadastrales, et ainsi permettre une évolution cohérente en terme d'aménagement du territoire le jour où ces terrains redeviendraient propriétés communales.

Si vous nous accordez cette autorisation, notre Conseil s'engage à vous faire un compte rendu précis, dans le rapport de gestion, des ventes effectuées en pleine propriété et de la situation des DDP.

Chaque propriétaire potentiellement susceptible d'acheter son terrain en pleine propriété recevra une offre détaillée (voir annexes 3 et 4).

2. Vente de terrains communaux

2.1 Vente d'une portion de domaine public située à la rue de l'Horizon (voir annexes 5 et 5a)

La Commune de La Chaux-de-Fonds est propriétaire d'une parcelle de domaine public à la rue de l'Horizon, DP505 du cadastre de la Chaux-de-Fonds. Ce terrain d'environ 148 m², est situé en zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD). Il fait partie du domaine public depuis 1904 déjà et était destiné à la construction d'une voie de circulation qui n'a jamais vu le jour. Aucun alignement des constructions n'a été sanctionné pour préserver l'utilité publique de ce terrain. On peut aussi aisément constater que la topographie du terrain démontre qu'un accès ou qu'une relation entre la rue de l'Horizon et la rue de l'Emancipation est utopique à cet endroit. Cette parcelle est actuellement utilisée et entretenue à bien plaisir depuis bien des années par les propriétaires des immeubles 22-Cantons 39 et 41, respectivement les biens-fonds 4886 et 4511 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. Ces articles sont directement limitrophes avec ce domaine public et ce lopin de terrain est actuellement utilisé comme jardin potager ainsi que pour l'accès à un garage.

Au mois de février 2007, notre Conseil a reçu une demande écrite de Monsieur et Madame François et Hélène Straub, propriétaires du bien-fonds 4886 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, 22-Cantons 39, qui manifestaient un intérêt certain pour l'acquisition d'une partie du domaine public D505, soit environ 80 m². Notre Conseil a demandé l'avis des services communaux concernés afin de traiter cette demande

d'acquisition. Unanimement, les préavis ne manifestaient aucun intérêt pour conserver ce terrain au domaine public, d'une part par sa topographie et surtout par le fait qu'aucun projet routier n'est prévu à court ou long terme à cet endroit. Notre Conseil décida alors de donner une réponse favorable à cette requête étant d'avis qu'il est plus intéressant de privilégier le développement des jardins des immeubles de la rue des 22-Cantons en continuité de ce qui s'est déjà fait en Est, plutôt que d'affecter ces espaces à une zone de stationnement ou de circulation.

Les propriétaires du bien-fonds 4511 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, immeuble 22-Cantons 41, Messieurs Dominique et Patrice Oppliger ont ensuite été contactés, afin de leur proposer d'acquérir environ 68 m² de terrain, soit le solde du DP505 limitrophe à leur parcelle. Notre proposition a retenu tout leur intérêt et nous avons immédiatement obtenu leur aval.

Proposition

Au vu de ce qui précède, nous proposons de vendre en pleine propriété le domaine public DP505 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface d'environ 148 m² (env. 80 m² à M. et Mme Straub et env. 68 m² à MM. Oppliger) au prix de CHF 230.- le m². Ce prix a été défini en fonction de ceux pratiqués récemment par la commune en vente en pleine propriété dans des zones de constructions similaires (par exemple quartier « Les Alerac ») et indexé à l'IPC. Nous tenons également à étayer la justification du prix par le fait que cette transaction immobilière augmente le potentiel constructif des biens-fonds 4511 et 4886 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

2.2 Vente d'une portion de domaine public située rue Abraham-Robert (voir annexes 6 et 6a)

La Commune de La Chaux-de-Fonds est propriétaire d'une parcelle de domaine public à la rue Abraham-Robert, DP564 du cadastre de la Chaux-de-Fonds. Ce terrain d'environ 132 m², est situé en zone d'habitation à faible densité (ZHFD). Une partie de cette parcelle, soit un triangle d'environ 50 m² situé à l'Ouest de l'abribus existant, est actuellement utilisée par les propriétaires de l'immeuble Abraham-Robert 2, bien-fonds 15708 du cadastre de La Chaux-de-Fonds. La Ville leur a accordé cette autorisation en 1997, par l'octroi d'une concession d'utilisation du domaine public à titre gratuit en échange de l'entretien de ce terrain, pour une durée initiale de 5 ans et renouvelable tacitement d'année en année au bout de cette période. Ce terrain est affecté actuellement en surface dure pour l'accès à leur propriété et leur garage ainsi qu'en dégagement de verdure. L'autre partie du domaine public, également limitrophe à leur parcelle, se situant en bordure du giratoire des Arpenteurs, était à l'époque utilisée pour l'entreposage d'une benne servant à la récupération du verre et qui a été supprimée. Actuellement, sur cet emplacement un abribus est construit et une partie est également utilisée et entretenue

régulièrement par le service des Espaces Verts pour la plantation d'aménagements floraux.

En 2006 et 2007, notre Conseil a reçu des demandes écrites de Monsieur et Madame Jean-Claude et Sandrine Marguet, propriétaires du bien-fonds 15708 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, Abraham-Robert 2, qui manifestaient un intérêt certain pour l'acquisition d'une partie du domaine public D564, soit environ 132 m² (y compris le terrain objet de la concession d'utilisation du DP). Notre Conseil a demandé l'avis des services communaux concernés afin de traiter cette demande d'acquisition. Manifestement, aucun préavis ne dégageait d'intérêt pour conserver ce terrain au domaine public. De plus, nous devons constater que les jardiniers qui se déplacent régulièrement avec des véhicules plus ou moins gros pour entretenir ces quelques végétaux, voient leur réalisation une fois fleurie cueillie par les passants ou cassée par les chiens des promeneurs.

En ce qui concerne le nouveau giratoire des Arpenteurs, le quartier va se transformer prochainement en zone 30 km/h et ses dimensions ont été étudiées pour permettre l'écoulement de tous les véhicules, y compris les bus. Il n'y a donc aucune raison pour que cet aménagement subisse des modifications à court ou long terme.

Pour le déneigement, cette petite surface de terrain n'est pas utilisée pour l'entreposage de la neige qui est poussée et stockée au Nord du giratoire et dans le pré situé au Sud-Est, à la rue du Mont-Jaques. Néanmoins, la surface nécessaire au maintien de l'abribus sera conservée au domaine public communal. Notre Conseil a donc décidé de donner une réponse favorable à cette requête étant d'avis qu'il n'y a aucune raison de conserver ce bout de terrain et que l'on pourra aussi économiser quelques deniers en ne l'entretenant plus durant la belle saison.

Les propriétaires du bien-fonds 15707 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, immeuble Abraham-Robert 6, Monsieur et Madame Jorge Manuel et Maria de Fatima Oliveira, sont également titulaires d'une concession d'utilisation du domaine public, sur une surface d'environ 50 m², située devant leur garage et provenant également du domaine public D564. Elle avait été également octroyée au propriétaire précédent par la Ville en 1997, à titre gratuit, en échange de l'entretien de ce terrain. Nous avons donc contacté ces personnes afin de leur proposer d'acquérir également ce terrain aux mêmes conditions que les époux Marguet. Notre proposition a retenu tout leur intérêt et nous avons obtenu leur aval pour cette transaction immobilière.

Proposition

Au vu de ce qui précède, notre Conseil propose de vendre en pleine propriété une partie du domaine public DP564 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface d'environ 182 m² (environ 132 m² à M. et Mme Marguet et environ 50 m² à M. et Mme Oliveira) au prix de CHF 230.- le m². Ce prix a été défini en fonction de ceux pratiqués récemment par la commune en vente en pleine propriété dans des zones de constructions similaires (par exemple le quartier « Les Alerac ») et indexé à l'IPC. Nous tenons également à étayer la justification du prix par le fait que cette transaction immobilière augmente le potentiel constructif des biens-fonds 15707 et 15708 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Conséquences sur les finances

Pour autant que tous les superficiaires concernés acceptent les propositions de notre Conseil, les ventes en pleine propriété représenteraient environ :

Zone d'habitation à faible densité (ZHFD)	CHF 210.-	CHF 14'700'000.-
Zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD)	CHF 250.-	CHF 1'850'000.-
Zone d'habitation à haute densité (ZHHD)	CHF 300.-	CHF 8'910'000.-

soit un total d'environ CHF 25'460'000.-.

Ce montant peut être considéré comme optimiste puisqu'il correspond à la vente de l'ensemble des surfaces concernées, mais en même temps comme pessimiste puisqu'il a été calculé sur la base du prix minimum de chaque zone.

Le résultat des ventes sera comptabilisé à la fortune nette.

Comme il l'a indiqué dans son rapport relatif aux objectifs de la politique immobilière de la Ville du 5 août 2007, notre Conseil entend réaffecter progressivement ces montants à l'acquisition de nouvelles parcelles de terrain, à de nouveaux objets immobiliers qui revêtent une importance stratégique, ou à la capitalisation de sociétés immobilières, ceci dans l'optique du développement futur de la Ville et de la préservation d'un marché immobilier équilibré.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucunes.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

La Ville du Locle applique déjà ce principe depuis le 27 juin 2002.

Eléments relatifs au développement durable

Ce projet modifie quelque peu l'utilisation des DDP en atténuant les inconvénients à leur échéance. Il conserve néanmoins en main de la Collectivité toutes les capacités de gestion du patrimoine et participe ainsi au développement durable.

Ces propositions ont été présentées à la Commission d'urbanisme et d'aménagement, qui en a accepté le principe lors de sa séance du 22 mars 2007, tout en formulant des observations prises en compte dans le présent rapport.

Ce rapport a été soumis à la Commission des Infrastructures qui l'a accepté par 10 voix contre 1 lors de sa séance du 13 novembre 2007.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à classer le postulat de M. Marc-André Nardin et consorts et à voter les arrêtés suivants :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Laurent Kurth

Le chancelier
Sylvain Jaquenoud

Annexes : DDP proposés à la vente en pleine propriété (1 et 2)
calcul du prix de vente en pleine propriété d'un DDP (3 et 4)
vente d'un terrain à la rue de l'Horizon (5 et 5a)
vente d'un terrain à la rue Abraham-Robert (6 et 6a)

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Arrêté No 1

Article premier.- En zone d'habitation à faible, moyenne et haute densité, le Conseil communal est autorisé à mettre un terme aux droits de superficie grevant les biens-fonds du cadastre de La Chaux-de-Fonds et des Eplatures et à vendre ceux-ci en pleine propriété aux intéressés.

Toutefois ce principe n'est pas applicable aux biens-fonds suivants :

- a) en zone d'habitation à faible densité :
cadastre des Eplatures biens- fonds D11421, D11423, D11425
- b) en zone d'habitation à moyenne densité :
cadastre de La Chaux-de-Fonds biens-fonds D10641, D11528, D15355
- c) en zone d'habitation à haute densité :
cadastre des Eplatures biens- fonds D2356, D2626, D3420, D4457
cadastre de La Chaux-de-Fonds biens-fonds D11643, D11645, D11647, D17678, D17680, D17682

Article 2.- Le prix de vente minimum est de :

- a) en zone d'habitation à faible densité de CHF 210.-/m² (villa mitoyenne) et de CHF 230.-/m² (villa individuelle);
- b) en zone d'habitation à moyenne densité de CHF 250.-/m² (villas en terrasse) et de CHF 280.-/m² (petits immeubles locatifs).
- c) en zone d'habitation à haute densité de CHF 300.-/m² (lié à la densité de construction).

Ces prix sont fixés valeur au 1^{er} janvier 2008 et seront indexés à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) au jour de l'acquisition dès 2009.

Article 3.- Pour les droits de superficie en copropriété et/ou en propriété par étage, la vente est conditionnée à l'accord de l'ensemble des copropriétaires ou d'un sous-ensemble cohérent.

A défaut d'accord, la mutation ne pourra se faire que si le bien-fonds et le droit de superficie sont matériellement divisibles en fonction des bâtiments et installations de chacun.

Article 4.- Pour les titulaires d'un droit de superficie acquis par versement unique, un décompte prorata temporis sera établi pour fixer le prix d'acquisition définitif, compte tenu du remboursement du montant payé d'avance.

Pour les titulaires d'un droit de superficie avec rente superficière annuelle (ou à titre gratuit), celle-ci cesse et l'acquéreur paie le prix du terrain fixé.

Article 5.- Tous les frais (géomètre, notaire, mutation, registre foncier, etc.) sont intégralement pris en charge par les acquéreurs du droit de propriété.

Article 6.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs aux transactions immobilières et est autorisé à constituer toutes servitudes sur les terrains concernés.

Article 7.-

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 vendre en pleine propriété à Monsieur et Madame François et Hélène Straub, au prix de CHF 230.-/m², une parcelle d'environ 80 m² à la rue de l'Horizon, provenant du domaine public communal DP 505 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de vente.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plan, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge des acquéreurs.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes servitudes sur le terrain concerné, nécessitées par cette transaction immobilière.

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

Arrêté No 3

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à Messieurs Dominique et Patrice Oppliger, au prix de CHF 230.-/m², une parcelle d'environ 68 m² à la rue de l'Horizon, provenant du domaine public communal DP 505 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de vente.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plan, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge des acquéreurs.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes servitudes sur le terrain concerné, nécessitées par cette transaction immobilière.

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

Arrêté No 4

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à Monsieur et Madame Jean-Claude et Sandrine Marguet, au prix de CHF 230.-/m², une parcelle d'environ 132 m² à la rue Abraham-Robert, provenant du domaine public communal DP 564 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de vente.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plan, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge des acquéreurs.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes servitudes sur le terrain concerné, nécessitées par cette transaction immobilière.

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

Arrêté No 5

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à Monsieur et Madame Jorge Manuel Oliveira Ferreira et Maria de Fatima Oliveira-Mendes, au prix de CHF 230.-/m², une parcelle d'environ 50 m² à la rue Abraham-Robert, provenant du domaine public communal DP 564 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Le Conseil communal fixera dans l'acte authentique les conditions de vente.

Article 3.- Tous les frais d'acte, de plan, d'extraits de cadastre, d'inscription au Registre foncier, etc. sont à la charge des acquéreurs.

Article 4.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes servitudes sur le terrain concerné, nécessitées par cette transaction immobilière.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Katia Babey Falce

Le secrétaire

Pierre-André Monnard