



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à la vente d'une partie du bien-fonds 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, parcelle de terrain à bâtir située dans le quartier de La Sombaille

(du 11 mai 2011)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Préambule

Lors de la séance de votre Conseil du 18 novembre 2008, sur la base d'un rapport du Conseil communal du 29 octobre 2008, vous avez accepté et voté un arrêté autorisant à vendre, en pleine propriété à Mesdames Anne-Véronique Robert, Céline Mironneau, Chloé Saas Vuilleumier et à Monsieur Nicolas Vuilleumier, au prix de 250.- le m², une parcelle d'environ 2485 m² à détacher du bien-fonds 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la commune de La Chaux-de-Fonds, pour y construire un immeuble d'appartements en PPE.

Cet arrêté a été sanctionné par le Conseil d'État en date du 22 avril 2009.

Cette décision a ensuite fait l'objet d'une controverse. Malgré les conclusions positives de l'expertise menée sur ce dossier et démontrant aussi bien la parfaite légalité des démarches du Conseil communal que l'incontestable honnêteté des futurs acquéreurs, ces derniers ont décidé,

par une lettre adressée au Conseil communal le 2 mai 2010, de renoncer à leur projet et à l'achat de cette parcelle.

L'expertise du dossier "Bel-Air 61"

Devant les nombreuses et importantes critiques émises sur ce dossier, allant jusqu'à la déclaration que votre Conseil avait été trompé, le Conseil communal a décidé de confier l'examen du dossier à un expert, choisi en la personne de Monsieur Thierry Béguin, ancien magistrat dans diverses fonctions (juge d'instruction, procureur général et conseiller d'Etat), et de publier son rapport.

Le 29 octobre 2009 le rapport complet était accessible sur le site internet de la Ville.

Pour mémoire, les conclusions de celui-ci tenaient en quelques lignes: *"Le Conseil communal a agi dans ce dossier en conformité de la loi et il a pris toutes les dispositions nécessaires pour écarter le soupçon de favoritisme même s'il n'y a pas totalement réussi pour des raisons indépendantes de l'affaire traitée. L'administration concernée, malgré les quelques ambiguïtés, sans conséquence sur le fond, relevée au chapitre IV (du rapport), a agi honnêtement."*

Dans le communiqué de presse annonçant la parution de ce rapport, le Conseil communal s'est félicité de l'issue de cette procédure et il a réitéré son soutien aux employés de la Ville pris à parti dans les médias, employés dont il n'a jamais douté de l'intégrité.

Proposition du Conseil communal

Suite à la renonciation du collectif "Air+" à son projet, le Conseil communal a reçu plusieurs marques d'intérêt pour cette parcelle et, convaincu du bien fondé d'offrir de nouvelles possibilités d'habitat dans ce secteur de la Ville, a confirmé qu'il était disposé à la céder pour permettre l'élaboration d'un projet correspondant à la réglementation en vigueur, soit en l'occurrence celle de la zone d'habitat collectif en moyenne densité.

Le Conseil communal a aussi pris la décision de laisser à qui le souhaitait la possibilité de présenter un projet de construction et il a annoncé que les avant-projets devaient être présentés avant le 31 décembre 2010 pour être pris en considération. Il a dans le même temps choisi, dans le cadre d'une procédure exceptionnelle, de soumettre les projets présentés à l'appréciation de la commission d'urbanisme pour préavis.

En outre, le Conseil communal a confirmé le prix de vente du terrain avalisé par votre Conseil, à savoir CHF 250.-/m² et a ainsi décidé que le choix du promoteur se ferait en fonction de la qualité et des options du projet et non du prix du terrain.

Enfin, un agriculteur louant actuellement la parcelle, le Conseil communal a encore indiqué aux intéressés qu'il leur appartiendrait le moment venu d'entamer des négociations avec lui et de produire le résultat de ces tractations avant que la vente ne puisse être réalisée. L'agriculteur a été informé de cette manière de faire.

Suite à l'information publique faite sur ces décisions, plusieurs groupes et personnes ont manifesté de l'intérêt pour cet investissement et pour l'élaboration d'un projet.

Le projet retenu

Quatre projets ont été remis dans les délais. Ils ont fait l'objet d'un examen préalable sur leur conformité à la législation en vigueur et un seul a sollicité une dérogation à la longueur, principe admis par l'autorité cantonale lors de l'examen du premier projet présenté.

Tous les projets ont fait état d'un souci important sur l'aspect "durabilité et énergie" et ils répondent tous aux critères "minergie". Chacun d'entre eux a proposé des solutions d'implantation différentes ainsi que des expressions architecturales très différenciées.

La commission d'urbanisme a été, comme prévu, sollicitée pour l'examen de ces projets et elle a reconnu pour la plupart d'entre eux, de très grandes qualités. Elle a salué le travail important fourni par chacune des équipes et, après avoir longuement analysé et discuté les différentes propositions d'implantation, a décidé de recommander la réalisation du projet qui, selon elle, prenait le mieux en compte les caractéristiques intrinsèques de ce terrain. Outre les grandes options d'architecture proposées, le choix de la commission est ainsi motivé principalement par la lecture du lieu et les choix d'implantation sur le site.

Les caractéristiques du site peuvent se résumer de la manière suivante: situé en entrée de localité, à la limite entre ville et campagne, le terrain est en pente et allongé dans le sens Nord-Sud, il bénéficie d'un ensoleillement optimal et de dégagements importants, il est desservi par une route moyennement fréquentée en Est et une route de desserte au Nord.

Ce lieu jouit d'un environnement de grande qualité, sans nuisance, et est ressenti comme proche de la nature.

La commission a retenu le projet du bureau Pierre Liechti, architecte à Bienne et à Cressier, par 8 voix, 2 autres projets recueillant chacun 1 voix.

Le concept d'implantation prévoit la construction de 2 bâtiments d'habitation indépendants, de forme presque identique, totalisant 12 appartements et reliés par un sous-sol commun utilisé comme parking accessible depuis le Nord (plans d'implantation annexés). Cette implantation libère un espace extérieur généreux à l'Ouest. La "forme libre" des plans des bâtiments hexagonaux permet à chacun des appartements de bénéficier d'un ensoleillement et d'une vue optimale. Tout en respectant l'une des caractéristiques de notre ville, à savoir des limites franches avec son environnement naturel, le projet prévoit une implantation qui offre toutefois une transition moins "dure" que d'autres en entrée de ville. A noter également que le projet maintient le principe d'un passage public piéton Est-Ouest au Sud de la parcelle.

Les projets ont été soumis au Conseil communal qui a pris la décision de suivre le préavis de la commission d'urbanisme et donc de poursuivre l'étude avec le bureau Liechti.

Pour ce qui concerne le projet, il devra encore faire l'objet d'une étude approfondie et d'ajustements puisqu'il n'a été présenté que dans sa phase d'avant-projet. La commission a d'ores et déjà émis deux recommandations concernant le traitement des façades et le niveau des parkings. Il sera examiné par les services et soumis à nouveau à la commission d'urbanisme avant la mise à l'enquête dans le cadre de la procédure habituelle de permis de construire.

Pour ce qui concerne le financement il est garanti par la société immobilière "Pierre Liechti & associés". Le prix de CHF 250.-/m² a aussi été accepté.

Le Conseil communal prévoira dans l'acte de vente des conditions permettant de ne céder le terrain qu'à condition que le projet mis à l'enquête soit conforme aux orientations qui ont conduit à la recommandation de la commission. Un droit de réméré garantira en outre que le terrain pourra revenir à la Ville si le projet ne se réalise pas.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La densification du tissu urbain est une des priorités émises du programme de législation et la mise en valeur d'une parcelle au potentiel intéressant et favorable pour l'habitat correspond à cet objectif. La parcelle est en outre située à proximité de tous les équipements, y compris les transports publics, qui seront ainsi valorisés au mieux.

Subventions

Aucune subvention n'est prévue à l'exception de celles délivrées par le Canton et la Confédération sur les installations énergétiques alternatives et le projet prévoit à cet égard des panneaux solaires en toiture.

Conséquences sur les finances

Le terrain figurant pour une valeur de CHF 1.- avec plusieurs terrains au bilan de la Ville, le produit de la vente, d'un montant de CHF 621'250.00, correspond à une plus-value.

Ce résultat sera comptabilisé à la fortune nette de la Ville.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Collaboration intercommunale

Aucune conséquence directe sur la collaboration avec d'autres communes n'est à relever. Le fait de bâtir les parcelles constructibles à l'intérieur du périmètre de la localité correspond aux orientations fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire et est conforme à la volonté exprimée par les quatorze communes neuchâteloises partenaires du projet d'agglomération.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Les auteurs du projet s'engagent à respecter les critères "minergie" pour la conception de l'édifice. Ils prévoient aussi la mise en œuvre d'installations techniques "renouvelables" (chauffage à pellets, panneaux solaires,

récupération des eaux de pluie) ainsi que pour la construction elle-même l'utilisation du système "mur trombe" permettant de stocker la chaleur provenant du rayonnement solaire dans la structure.

b) aspects sociaux

La création d'habitat de qualité correspond à une demande réelle et permettra de mettre sur le marché des objets attractifs permettant d'attirer de nouveaux habitants ou d'offrir aux chaux-de-fonniers un habitat correspondant à leurs aspirations.

c) aspects économiques

L'investissement du secteur privé dans un habitat de qualité est une composante importante du tissu économique de la ville tant au niveau de la réalisation que de l'hébergement. De plus le bureau Liechti annonce la création en ville d'une antenne technique de son bureau.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	Le chancelier
Laurent Kurth	Thibault Castioni

Annexe : plans d'implantation

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 vendre en pleine propriété à la société "Pierre Liechti & associés" au prix de 250.- le m², une parcelle d'environ 2485 m² à détacher du bien-fonds 11681 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriété de la commune de La Chaux-de-Fonds, pour y construire deux immeubles d'appartements en PPE. Les taxes d'équipements seront facturées en sus.

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

Article 3.- Un droit de réméré sera constitué en faveur de la commune de La Chaux-de-Fonds.

Article 4.- Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, d'inscription au registre foncier, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 5.- La plus-value résultant de cette transaction sera virée à la fortune nette de la Ville.

Article 6.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer sur le terrain concerné, toutes servitudes nécessitées par cette transaction.

Article 7.- 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-Alain Borel Maria Belo