



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

à l'appui d'une demande de crédit de CHF 3'320'000.- pour l'acquisition de deux parcelles de terrain d'environ 37'700 m<sup>2</sup> aux Eplatures et d'une demande de crédit de CHF 100'000.- pour la participation de la Ville à la révision du plan de quartier.

(du 8 juin 2009)

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

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

Propriétaire d'un terrain situé aux Eplatures, rue du Bois-Noir, au Nord du secteur commercial « Coop – Manor » et après en avoir cédé une partie pour le projet Migros, l'UBS a pris contact avec le service économique et le service d'urbanisme. Un plan de quartier dénommé « Les Endroits » fixe les possibilités de construction sur ce site. Les droits à bâtir pour des immeubles commerciaux ont été entièrement concentrés sur la partie de terrain cédée à la coopérative Migros.

La Ville s'est déclarée intéressée par les parcelles restantes de ce terrain (voir annexes). D'une part parce qu'elles offrent des possibilités de développement des infrastructures scolaires jouxtant directement l'un des biens-fonds et que des besoins dans ce domaine sont prévisibles au vu du développement de nouveaux quartiers à l'Ouest de la ville et de l'augmentation de locaux scolaires qui sera nécessaire avec la mise en œuvre progressive d'Harmos. D'autre part, afin de pouvoir mener une politique active en matière de logement en disposant d'une réserve de terrain. L'objectif n'est en effet pas de développer immédiatement un projet de construction, mais plutôt de disposer d'une opportunité de le faire lorsque les nouveaux quartiers en cours de constructions seront terminés et les logements loués ou vendus. La possibilité de maîtriser le

développement de ce secteur de la ville offre également un certain intérêt, spécialement au vu de sa localisation.

### **Objet et prix de la transaction**

Après discussion et négociation avec l'UBS, nous avons établi un prix d'achat de CHF 3'200'000.- pour l'ensemble du site, soit environ 37'697 m<sup>2</sup>. Cela représente un prix au mètre carré d'environ CHF 84.90.

Il faudra ajouter à cette somme les lods et frais de transaction habituels (géomètre, notaire, Registre foncier, etc.) estimés à CHF 120'000.- qui selon usage sont à charge de l'acquéreur.

	<b>total m<sup>2</sup></b>	<b>pré-champ</b>	<b>rte, chemin</b>	<b>accès, place</b>	<b>forêt</b>
6471	32 149	31 341	139	54	615
6474	5 548	4 750	798		
6475	(1 869)	(2)	(1 867)		
6476	(727)	(197)	(530)		
<b>Total</b>	<b>40 293</b>	<b>36 290</b>	<b>3 334</b>	<b>54</b>	<b>615</b>
dont versé	2 596	199	2 397		
au DP					
surface nette cédée	37 697	36 091	937	54	615

Les routes (biens-fonds 6475 et 6476 du cadastre des Eplatures) ont déjà été abornées en vue d'une cession gratuite au domaine public communal. Dans la mesure du possible, cette cession sera effectuée en même temps que l'achat de terrain.

Le bien-fonds n°11 du cadastre des Eplatures, jouxtant le terrain UBS au Nord, est propriété de la Ville.

L'UBS souhaitant rapidement être fixée quant à la cession de ce solde de terrain acheté aux enchères en 2004, nous avons donc convenu de signer un achat conditionné à l'accord du Conseil général et du Conseil d'Etat pour cette transaction immobilière. Nous vous demandons donc aujourd'hui de nous accorder votre aval pour cette acquisition.

### **Plan de quartier**

Le plan de quartier a été sanctionné le 28 mars 1990 puis a ensuite été modifié en 1995, version actuellement en vigueur. Ce dernier prévoit, outre des activités commerciales, en majorité du logement. Datant quelque peu et prévoyant une densité et des surfaces brutes de plancher relativement importantes (20'000 m<sup>2</sup> sur les biens-fonds propriété d'UBS), il sera utile de le revoir et de le modifier afin de l'adapter à la demande actuelle et future en matière d'habitat. De plus, Migros ayant concentré la totalité des droits à bâtir des surfaces commerciales autorisées par le plan de quartier, il est indispensable de procéder à une nouvelle répartition des surfaces construites en prévoyant essentiellement du logement sur la partie restante au Nord. Cette révision est d'ailleurs l'une des conditions

liées à l'octroi du permis de construire à Migros. Cette dernière s'est engagée à entamer la révision du plan de quartier avant la fin de l'année 2009 et à participer financièrement à cette opération. Le coût de cette procédure est estimé à quelque CHF 145'000.-, Migros étant appelée à participer en fonction des surfaces de ses biens-fonds (soit environ un tiers). On peut donc prévoir une dépense de CHF 100'000.- à charge de la Ville, liée à la propriété des biens-fonds 6471 et 6474 du cadastre des Eplatures.

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

L'acquisition d'un tel terrain s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législature « valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains ».

La maîtrise du sol constitue en effet un immense enjeu dans tous ces domaines. D'elle dépend la capacité de la collectivité à initier, à susciter et à orienter le développement futur plutôt qu'à le subir ou à 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 pour dans cette partie de la ville.

### **Conséquences sur les finances**

Le coût total de cette acquisition se monte à CHF 3'420'000.- (prix d'acquisition, lods et frais cadastraux, révision du plan de quartier).

Le terrain serait partiellement équipé avec les compléments votés par votre Conseil en mars dernier pour la rue de Bois-Noir. Pour le surplus, le plan d'équipement sera revu dans le cadre de la révision du plan de quartier.

L'investissement se décompose comme suit :

Acquisition des biens-fonds n° 6471 et 6474 et lods y relatifs	CHF 3'320'000.-
Révision du plan de quartier "les Endroits"	CHF 100'000.-
	<b>CHF 3'420'000.-</b>

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

En ce qui concerne la révision du plan de quartier et en application des directives établies par le Service des communes, la charge financière est calculée sur une durée de 10 ans.

Le tableau suivant donne le détail financier :

Amortissement sur l'investissement de CHF 100'000.-	CHF	10'000.-
Intérêts 3,3 % <sup>1)</sup> sur l'investissement total	CHF	<u>112'860.-</u>
<i>soit une charge annuelle de</i>	CHF	<i>122'860.-</i>

<sup>1)</sup>taux moyen des emprunts de la Ville

Cette charge devrait largement être compensée par la perspective de plus-value, le terrain situé en zone de moyenne densité étant actuellement estimé au minimum à CHF 250.-/m<sup>2</sup>.

Le budget 2009 des investissements ne prévoit aucune dépense pour cette acquisition. Il mentionne en revanche dans la rubrique des crédits accordés un montant total de CHF 5'000'000.- pour la première étape de capitalisation des sociétés immobilières, qui ne sera pas utilisé cette année au vu des négociations encore longues à mener avec le Conseil d'Etat pour mettre en place le dispositif voulu par votre Conseil dans ce domaine. A relever à ce sujet que, s'il avait pu être mis en œuvre, ce dispositif aurait pu être utilisé pour cette acquisition à caractère stratégique.

L'acquisition de terrain à proximité d'un centre scolaire existant offre enfin une perspective de développement de l'infrastructure scolaire à moindre coût.

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

Aucune conséquence sur les ressources humaines n'est à prévoir. La révision du plan de quartier sera vraisemblablement confiée à un bureau spécialisé.

### **Collaboration intercommunale**

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

### **Éléments relatifs au développement durable**

a) aspects environnementaux

La révision du plan de quartier permettra une utilisation plus rationnelle du sol et intégrera la question de la limitation des nuisances environnementales, cet aspect n'étant pas traité par le plan de quartier établi en 1995. Le site étant déjà partiellement urbanisé (école, commerces, etc.) et étant notamment desservi par les transports publics, on peut espérer un impact moindre, en termes de trafic, de nuisances et d'équipements, que celui engendré par la construction d'un nouveau quartier en limite du périmètre urbain.

b) aspects sociaux

En offrant la possibilité de développer un centre scolaire à proximité des quartiers dont le développement est récent, en cours ou projeté, l'acquisition de ces parcelles permettra de limiter les trajets des écoliers. Les infrastructures scolaires étant souvent également utilisées comme lieux de détente pour le quartier dans lequel elles s'inscrivent, cette perspective est également intéressante en terme d'animation de quartier.

Par ailleurs, en dotant aujourd'hui la Ville des moyens de maîtriser demain le type de développement qu'elle entend assurer à ce quartier, l'acquisition de ces parcelles est respectueuse des intérêts des générations futures. La Ville pourra par exemple choisir le moment venu un type d'habitat complétant l'offre du quartier et viser ainsi une certaine mixité de population, à l'instar du projet envisagé en Est du quartier d'Esplanade, imaginé comme une contribution à l'équilibre socio-démographique de ce quartier.

c) aspects économiques

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 de quartier et d'adapter l'offre de logements aux besoins identifiés à ce moment. En outre, on l'a vu ces dernières années, l'initiative de la Ville dans le secteur immobilier contribue à une évolution démographique positive et, par là, contribue à la santé de l'économie locale.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, 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 la révision du plan.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Didier Berberat

La chancelière  
Muriel Barrelet

## Arrêté n° 1

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 UBS SA les biens-fonds n° 6471 et 6474 du cadastre des Eplatures d'une surface d'environ 37'697 m<sup>2</sup> pour un montant de CHF 3'200'000.- et des frais de transaction de CHF 120'000.-.

**Article 2.-** Les routes, biens-fonds 6475 et 6476 du cadastre des Eplatures seront cédées gratuitement au domaine public communal.

**Article 3.-** 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 4.-** Ces biens-fonds figureront au compte des immobilisations.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière et est autorisé à constituer toutes les servitudes sur les terrains concernés, nécessitées par cette transaction immobilière.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Théo Bregnard

Le secrétaire  
Pierre-André Rohrbach

## Arrêté n° 2

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

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 100'000.- est accordé au Conseil communal pour la révision du plan de quartier « les Endroits ».

**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

Le président  
Théo Bregnard

Le secrétaire  
Pierre-André Rohrbach

**Annexes** : plan de situation générale  
plan de situation cadastrale