



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à

la mise en œuvre du plan spécial Le Corbusier et à l'appui de deux demandes de crédits,

respectivement de CHF 2'694'110.- pour l'acquisition des parcelles comprises dans les secteurs A et B dudit plan,

et de CHF 971'000.- pour l'acquisition du bien-fonds 11208 et d'une surface d'environ 729 m² du bien-fonds 15595, formant ensemble le nouveau bien-fonds 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

(du 14 septembre 2009)

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

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

1. Introduction

Précédentes décisions du Conseil général

Le 25 septembre 2007, votre Conseil adoptait par 31 voix sans opposition, le règlement du plan spécial « Le Corbusier », prévoyant la valorisation du site de la gare aux marchandises, d'une largeur d'environ 70m et s'étirant sur environ 700m, et le développement de logements et d'activités de natures diverses sur ce site.

Lors de la même séance, vous accordiez au Conseil communal par 25 voix contre 3 oppositions un crédit d'étude de CHF 180'000.- pour l'élaboration d'un projet de réaménagement de la place de la gare.

Le 14 avril 2008, outre deux modifications mineures de la réglementation du plan spécial rendues nécessaires par des remarques des services cantonaux intervenues en cours de procédure, vous adoptiez par 35 voix sans opposition un premier crédit de CHF 8'056'300.- pour l'équipement (5'206'300.-) et l'aménagement (2'850'000.-) de la partie du site située entre le périmètre A (sans le parvis, inclus à la réflexion sur le réaménagement de la place de la gare) du plan spécial et le Grand-Pont. Ce crédit était sollicité en application d'un projet de convention négociée entre le Conseil communal, Viteos S.A., et la direction de projet des CFF. Ce projet était encore soumis à ratification de la direction générale pour les CFF, Viteos S.A. ayant déjà confirmé son accord pour la partie qui la concernait et l'accord de la Ville de La Chaux-de-Fonds étant lié à l'octroi du crédit d'équipement.

Ce projet de convention prévoyait notamment, à charge des CFF, la remise à titre gratuit des parcelles versées au domaine public, y compris les parcelles et bâtiments à acquérir de tiers, la dépollution et la préparation du site, ainsi que le démontage des installations ferroviaires. A charge de la Ville de La Chaux-de-Fonds, le projet prévoyait la prise en charge de l'équipement du site et l'aménagement de la partie considérée comme domaine public, en particulier le secteur dit de la « rue verte » délimitant le périmètre du site sur tout son front Nord. Le projet de convention prévoyait encore d'accorder par contrat séparé à la Ville de La Chaux-de-Fonds un droit d'emption pour l'acquisition des périmètres A et B et mentionnait un prix de CHF 300.-/m², et ce durant un an à compter de l'entrée en force du plan spécial. Le rapport du Conseil communal (p. 5) indiquait que la négociation sur ce point était encore en cours et que la décision d'acquérir ces terrains ferait, le moment venu, l'objet d'un rapport séparé à votre attention.

Lors de la même séance, votre Autorité accordait (35 voix sans opposition) au Conseil communal un crédit d'étude de CHF 250'000.- pour l'élaboration d'un projet de passerelle reliant l'Ouest de la place de la gare et la rue du Commerce, dans l'axe de la rue des Armes-Réunies. Par ce crédit, le Conseil général manifestait à la fois sa volonté de voir une telle passerelle se réaliser et celle de pouvoir se prononcer sur un projet abouti plutôt que sur le seul principe de cette liaison.

2. Etat des lieux

Mise à l'enquête

Le plan spécial et sa réglementation ont été mis à l'enquête du 16 novembre au 17 décembre 2007. Ils n'ont donné lieu qu'à deux oppositions, toutes deux formulées principalement dans le but de faire valoir des intérêts privés plutôt qu'en opposition aux principes d'aménagement retenus.

Malgré une longue période de négociations entre l'un des opposants, les CFF et la Ville d'une part, entre le second opposant et les CFF d'autre part, aucun terrain d'entente n'a pu être trouvé avec les opposants. Le Conseil communal a ainsi décidé, les 14 juillet et 25 août 2008, de lever les deux oppositions, considérant qu'il lui revenait d'éviter l'enlisement de la procédure et d'assurer l'avancement raisonnable du projet.

Cette décision du Conseil communal a donné lieu à deux recours de la part des intéressés, en date du 15 août, respectivement du 24 septembre 2008. Ces deux recours ont été rejetés par le Conseil d'Etat le 22 avril, respectivement le 6 mai 2009, et les décisions du Conseil d'Etat n'ont pas donné lieu à de nouveaux recours au terme du délai légal. Dès lors, dès juin 2009, les conditions nécessaires sont réunies pour l'entrée en force du plan spécial et celle-ci devrait intervenir, par décision du Conseil d'Etat, d'ici au début de l'automne 2009.

Concession en faveur de TC SA / TRN SA

Parallèlement à la mise à l'enquête et au traitement des oppositions, le Conseil communal a procédé à la résiliation pour fin 2009 de la concession accordée en 1963 à la compagnie de transports TC SA (actuellement TRN SA), autorisant la construction sur le DP 687 d'un bâtiment d'exploitation pour les activités de la compagnie.

La résiliation de cette concession accordée à TC (TRN) n'a donné lieu à aucune opposition de la part de TRN SA, qui a de son côté résilié le contrat de bail conclu en 1994 pour le bâtiment concerné avec une entreprise de la place – par ailleurs l'un des opposants au plan spécial. Cette résiliation de bail a, elle, donné lieu à opposition du locataire, opposition actuellement en cours de traitement devant les autorités de conciliation en matière de bail à loyer. Les discussions en cours entre la Ville et l'entreprise concernée, d'une part, et l'achèvement de la procédure relative au plan spécial lui-même, d'autre part, laissent espérer une issue favorable à ce litige également. Dans tous les cas, l'entrée en force du plan spécial d'ici à l'automne s'imposera à toutes les parties, y compris celle développant actuellement des activités non conformes à cette nouvelle réglementation. Cette procédure ne devrait dès lors pas constituer un obstacle important à la mise en œuvre concrète du plan spécial.

Toponymie

Au terme de la mise à l'enquête, la commission de toponymie a également été saisie de ce dossier et a formulé à l'attention du Conseil communal ses propositions concernant la dénomination des rues du nouveau quartier. Les noms suivants ont été adoptés, tous en référence au nom générique donné au plan spécial :

- la rue verte s'appellera « Promenade Le Corbusier » et sera ainsi la référence pour la dénomination de l'ensemble du quartier (la place Espacité/Le Corbusier a simultanément été rebaptisée du simple nom « Espacité », confirmant le nom retenu par l'usage pour ce lieu). Le terme de Promenade se réfère quant à lui aussi bien au concept de « promenade architecturale », cher à Le Corbusier, qu'à la vocation de la rue verte, voulue non seulement comme un axe de desserte du quartier, mais également comme le début du « Chemin des Rencontres » (réalisation imaginée dans le cadre des Rencontres de décembre et reliant les gares de La Chaux-de-Fonds et du Locle;
- la rue de desserte bordant le quartier au sud aura quant à elle le nom de « rue de Chandigarh », en référence à cette ville indienne où Le Corbusier a notamment réalisé un de ses seuls projets d'urbanisme (cité administrative) ;
- les rues de desserte séparant les périmètres d'implantation des bâtiments (axes Nord-Sud) porteront elles, en référence à trois lieux hébergeant des réalisations importantes de Le Corbusier, les appellations suivantes, en débutant depuis l'Est :
 - o « passage CapMartin » (réalisation d'un espace de vie minimale sous forme d'un cabanon de pêcheur),
 - o « passage de Firminy » (petite ville située à proximité de St-Etienne où sont érigés un complexe sportif et une église. Cette dernière vient d'être terminée car il s'agissait de la dernière œuvre sur laquelle Le Corbusier travaillait juste avant sa mort),
 - o « passage de Ronchamp » (construction religieuse qui est un des monuments phares dans l'œuvre de Le Corbusier).

Equipement

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal envisage de procéder à la réalisation des principaux équipements (situés sous l'emprise de la Promenade Le Corbusier) durant les années 2010 et 2011. Le déplacement des activités ferroviaires des CFF devrait intervenir dans le même temps, de façon à permettre l'érection de nouveaux bâtiments dès l'année 2011.

A noter à ce sujet que le Conseil communal a entamé une réflexion avec Viteos S.A. pour envisager l'alimentation du chauffage à distance, prévu pour le chauffage du nouveau quartier, par des sources renouvelables (géothermie, solaire, etc.) plutôt que par une centrale à gaz.

La plateforme de transbordement des CJ, utilisée principalement pour le transfert sur la route des déchets acheminés par le train à destination de l'usine VADEC S.A., devrait, elle, être déplacée à terme sur le site de Bellevue, en Est de la ville (haut du Chemin Blanc).

Cette solution, favorable à plusieurs titres sous l'angle environnemental, devrait permettre aussi le doublement de la voie CJ à cet endroit, et ainsi autoriser une augmentation future de la cadence des trains CJ aux heures de pointe.

Les négociations avec les propriétaires des terrains concernés et avec les riverains sont en cours et permettent d'envisager une issue favorable sur ce plan également. Toutefois, vu la longueur de la procédure fédérale nécessaire à la réalisation de cette nouvelle infrastructure, une solution transitoire sur le site de la gare aux marchandises est également à l'étude entre les CFF, les CJ et la Ville. Cette solution ne pénalisera pas les possibilités de construction sur les périmètres B, C et D, voire même A, en 2011.

Réaménagement de la place de la gare

De son côté, le réaménagement de la place de la gare est en phase d'étude avec l'appui du bureau mandaté, dont on rappellera qu'il est le même que celui chargé par les CFF d'élaborer le plan spécial Le Corbusier. La fonction de la place de la gare comme interface de transports sera vraisemblablement confirmée et la séparation des trafics publics et privés mieux réglée. Un parvis piéton devant le bâtiment principal pourra vraisemblablement être aménagé. Le Conseil communal espère terminer toute la phase de planification et d'étude dans les prochains mois, de façon à pouvoir vous présenter les demandes de crédit utiles en 2010 et débiter les travaux en 2011, vraisemblablement en même temps que les premiers bâtiments envisagés sur le site du plan spécial Le Corbusier.

Le concours relatif à l'élaboration de la passerelle sera organisé en 2010 ou 2011, de façon à ce que cette réalisation puisse voir le jour simultanément aux bâtiments érigés sur le site du plan spécial, mais en tenant compte des options retenues pour l'aménagement de la place de la gare.

A noter à ce sujet que tant la passerelle du quartier Le Corbusier que le projet de réaménagement de la place de la gare ont été retenus par les offices fédéraux compétents comme partie intégrante du projet d'agglomération présenté par l'Etat et 13 communes du canton et pourront faire l'objet de subventions fédérales à ce titre.

3. Perspectives d'activités sur le site

Parallèlement à la conduite des opérations formelles et techniques résumées ci-dessus, le Conseil communal met désormais systématiquement en valeur les atouts de ce nouveau quartier situé au centre-ville, à proximité de la gare principale et de l'interface de tous les transports publics (à noter que la Ville de La Chaux-de-Fonds est la seule du canton à offrir une telle proximité entre l'accès aux transports ferroviaires et le

centre-ville). Certes, les incertitudes régnant jusqu'en juin dernier sur le calendrier de réalisation possible pour ce nouveau quartier n'ont pas permis d'entamer encore une promotion active du site, mais de premières pistes ont d'ores et déjà pu être envisagées.

Un atelier économique réunissant des experts et acteurs importants du secteur immobilier de la région et de Suisse romande a été organisé en novembre 2007 et a permis de confirmer l'intérêt du site pour des activités de diverses natures. La promotion du site pour le développement d'activités hôtelières au centre-ville est notamment envisagée en collaboration avec Tourisme neuchâtelois dans la foulée de l'inscription de la ville au patrimoine mondial. En outre, l'implantation d'activités publiques, malgré l'échec enregistré avec le projet de localisation de la HE-Arc Ingénierie, est toujours régulièrement évoquée avec le Conseil d'Etat, qui a annoncé récemment son intention de regrouper sur ce site tous les tribunaux de première instance du canton en une seule institution. La construction de logements est naturellement aussi envisagée dans la mesure où le plan spécial prévoit 45 % de surfaces dédiées au logement en moyenne au sein des périmètres B, C et D. Sur ce point, la promotion sera mise en oeuvre en collaboration entre la Ville et les CFF.

4. Achèvement des négociations avec CFF

Parmi les nombreux obstacles rencontrés depuis l'adoption du plan spécial, il y deux ans, pour concrétiser la volonté de la Ville de valoriser cet espace stratégique du centre, la procédure de ratification de la convention d'équipement à l'interne de la grande entreprise que constituent les nombreuses divisions des CFF a aussi réservé son lot de surprises. Alors que le projet de convention accompagnant notre rapport du 2 avril 2008 (présenté il est vrai comme un projet encore en cours de négociation) avait déjà été longuement discuté et approuvé point par point par les représentants délégués par les CFF, il n'a pas pu être approuvé ensuite lors du passage dans les différentes directions et au niveau de la direction générale.

Lors des dernières analyses effectuées pour préciser les estimations contenues dans le projet de convention, outre quelques variations mineures dans les montants à charge d'une partie ou de l'autre, est notamment apparu le fait que les revenus actuels générés par le site en faveur des CFF (location de locaux et de places de stationnement) n'avaient pas été pris en considération. Dès lors, l'ensemble de l'opération de valorisation du site risquait d'apporter une rentabilité négative aux CFF, qui ont envisagé jusqu'à l'abandon pur et simple du projet.

De son côté, le Conseil communal a clairement indiqué qu'il se sentait lié par les informations d'ores et déjà communiquées au Conseil général à l'appui de la première demande de crédit d'équipement et que, s'il était attaché à la concrétisation du projet, il n'entendait pas revoir les principes essentiels du projet de convention.

Les deux parties ayant finalement exprimé leur volonté de trouver une issue permettant de concrétiser ce projet, il a été convenu de poursuivre les négociations sur les bases suivantes :

- maintien des principes généraux de la convention, prévoyant notamment
 - o l'acquisition par les CFF (pour la part ne leur appartenant pas déjà), puis la cession à titre gratuit de toutes les surfaces à verser au domaine public communal ;
 - o la préparation et la dépollution du site à charge des CFF ;
 - o l'enlèvement des infrastructures ferroviaires (lignes de contact et voies) à charge des CFF ;
 - o l'équipement et l'aménagement à charge de la Ville et de Viteos S.A. ;
- transformation du droit d'emption (simple option pour la Ville) en engagement ferme de la Ville d'acquérir les terrains des périmètres A et B ;
- poursuite des négociations sur le prix des terrains concernés ;
- renégociation de divers aspects liés aux mouvements de trésorerie pour les parties à la convention.

En outre, les deux parties à la négociation (les équipements à charge de Viteos S.A. ne subissant aucun changement, Viteos S.A. n'a pas été associé à cette dernière phase de négociation) ont convenu de leur intérêt commun à régler rapidement le sort du bien-fonds 11208 (nouveau 17988) et celui d'une partie du bien-fonds 15595 (nouveau 17987) (voir annexe) sur lesquels est érigée le bâtiment Gare 4 (fonds propriété des CFF et bâtiment appartenant juridiquement à la Ville de La Chaux-de-Fonds et économiquement à la caisse de pensions du personnel de la Ville). Elles ont décidé de lier la négociation de cet objet à celle concernant le plan spécial Le Corbusier.

Ainsi, outre les informations qu'il recense sur l'état d'avancement du projet de quartier Le Corbusier, le présent rapport sollicite de votre part :

- l'approbation de l'acquisition des lots A et B du plan spécial Le Corbusier aux conditions énoncées ci-dessous, et
- l'approbation de l'acquisition du bien-fonds 11208 (nouveau 17988) et d'une surface d'environ 729 m² à détacher du bien-fonds 15595 (nouveau 17987), pour les motifs et aux conditions également énoncés ci-après.

Aucune modification des principes de base prévus par le projet de convention qui accompagnait notre rapport d'avril 2008 n'étant envisagée, et par conséquent aucune modification du crédit d'équipement que vous avez approuvé n'étant à attendre, celui-ci conserve quant à lui toute sa validité et la convention sera définitivement approuvée avec l'adoption des arrêtés ci-dessous.

Secteurs du plan spécial Le Corbusier

Comme nous l'écrivions dans notre rapport du 2 avril 2008 à l'appui de la première demande de crédit d'équipement, l'acquisition par la Ville des périmètres A et B revêt un caractère stratégique pour orienter le développement futur du site (choisir les activités qui prendront place sur ces périmètres) et pour en accélérer la concrétisation (comme propriétaire, la Ville peut plus facilement obtenir la réalisation des conditions légales du plan spécial). Ces périmètres sont aussi les plus proches de la place de la gare et jouissent ainsi de la meilleure situation à l'intérieur du plan spécial. La réalisation future du TRANSRUN et le réaménagement prévu de la place devraient encore en accroître l'intérêt.

Le Conseil communal a ainsi considéré qu'il lui fallait concrétiser son intention d'acquérir les parcelles concernées et qu'il était encore raisonnable de poursuivre la négociation sur le prix, pour les motifs énoncés ci-dessus, mais également vu les comparaisons dont il disposait. On rappellera ainsi qu'en Suisse romande, des parcelles situées à proximité de gares principales se sont récemment négociées entre CHF 400.- et CHF 1'200.-/m² et que la valorisation fiscale des terrains situés à proximité de l'avenue Léopold-Robert varie entre CHF 300.- et CHF 750.-/m². En outre, le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, du 12 mai 2004, à l'appui d'une demande de crédit lié au développement du site de la gare de Neuchâtel, faisait état (chapitre 5) d'estimations comprises entre CHF 410.- et CHF 1'045.-/m² et d'un accord final pour le calcul du droit de superficie sur une base de CHF 435.-/m².

Au terme des nouvelles négociations menées avec les CFF, un accord a ainsi pu être trouvé, prévoyant l'acquisition des périmètres A et B par la Ville de La Chaux-de-Fonds aux conditions suivantes :

- acquisition d'une surface constructible du lot A de 1'999 m² au prix de CHF 400.-/m² ;
- acquisition d'une surface constructible du lot B de 4'612 m² au prix de CHF 350.-/m² ;
- acquisition des routes de desserte des deux périmètres et de la frange paysagère au sud des deux périmètres, d'une surface totale de 1'991 m², au prix de CHF 50.-/m²
- acquisition du parvis du périmètre A, constructible sur un niveau et d'une surface de 610 m², au prix de CHF 116.-/m² ;
- cession à titre gratuit du périmètre G, d'une surface de 158 m².

Au total, ce sont donc 9'370 m² dont le Conseil communal vous demande d'approuver l'acquisition, pour un prix de CHF 2'584'110.-, soit un prix moyen de CHF 275.80/m².

Cet accord a été concrétisé par une promesse de vente conditionnelle prévoyant encore que les CFF promettent de céder à titre gratuit au domaine public communal 4'786 m² (y inclus l'actuel square de la gare) de terrains leur appartenant. Cette promesse de vente sera concrétisée dès que les conditions suivantes seront toutes remplies :

- accord du Conseil général ;
- ratification par le Conseil d'Etat;
- entrée en force du plan spécial ;
- demande d'autorisation par les CFF auprès des autorités compétentes, d'ici au 30 avril 2010, pour déplacer les voies étroites (infrastructures CJ) à l'extérieur du périmètre du plan spécial et pour démonter les autres voies et lignes de contacts situés sur les périmètres concernés.

En outre, les CFF se sont engagés à démonter les voies et lignes de contact des périmètres A et B dans les 6 mois suivant la réception des autorisations.

Par ailleurs, il a été convenu que la Ville de La Chaux-de-Fonds réaliserait, aux frais des CFF, la préparation et la dépollution du terrain ainsi que les démolitions nécessaires dans les périmètres A, B et la rue verte. Les coûts supportés dans un premier temps par la Ville pour ces opérations seront déduits du prix de vente des parcelles concernées, qui ne sera libéré totalement (premier acompte de 10 % prévu après l'acceptation du Conseil général, deuxième acompte de CHF 765'000.- prévu à la signature de l'acte définitif) qu'après l'établissement d'un décompte complet de ces coûts. Le Conseil communal a accepté cette manière de procéder – qui impose à la Ville de supporter les premières sorties de trésorerie – dans le cadre d'un équilibre global de la négociation mais également parce qu'elle lui permettait de maîtriser l'entier des travaux (sous réserve du démontage des voies et lignes de contacts) à réaliser sur les périmètres concernés. Au vu des expériences réalisées au cours de la négociation avec les CFF, cette relative maîtrise de la situation, outre l'impact positif obtenu sur la négociation du prix de vente final des terrains, permettra à coup sûr une précieuse économie de temps dans la mise en œuvre du plan spécial.

Enfin, il a été convenu qu'en cas de revente par la Ville des terrains cédés par les CFF, dans un délai de 10 ans, une éventuelle plus-value serait, le cas échéant, partagée entre les deux parties, après déduction d'une augmentation annuelle de la valeur d'acquisition d'un taux moyen issu de la pondération entre 3,5 % (intérêt du capital investi par la Ville) et le taux d'inflation.

Biens-fonds 11208 (nouveau 17988) et 15595 (nouveau 17987)

Le bâtiment érigé à l'adresse de la place de la Gare 4 (bâtiment de deux niveaux au sud de la place et « tour Denner ») jouit d'un statut particulier, découvert lors des premiers travaux relatifs à la constitution de la caisse de pensions unique de la fonction publique neuchâteloise. Inscrit au registre foncier comme propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds, il a, dès la séparation des activités de la Ville et de la Caisse de pensions du personnel communal, été considéré comme faisant partie du patrimoine économique de cette dernière et a été géré comme tel par les organes de la caisse. Il est érigé sur deux parcelles de terrain appartenant aux CFF et cédées (pour l'une partiellement) en droit de superficie à la Ville de La Chaux-de-Fonds jusqu'en 2072.

L'octroi du droit de superficie par les CFF a été accompagné, en 1973, d'une part d'une clause permettant aux CFF de reprendre l'immeuble érigé sur ces parcelles pour la moitié du coût de construction d'un immeuble semblable à l'expiration du droit de superficie, déprécié d'une valeur correspondant à l'ancienneté de la construction et, d'autre part, d'une obligation pour CFF de louer une partie des surfaces du bâtiment en question pendant la durée du droit de superficie.

Cette situation ne satisfait plus, aujourd'hui, ni la caisse de pensions, ni la Ville, ni les CFF et il a ainsi été décidé de la régulariser.

Pour la caisse de pensions, la clause prévoyant que l'immeuble peut être repris par les CFF pour moitié de sa valeur de construction au terme du droit de superficie a joué comme facteur pénalisant lors de l'évaluation des actifs de la CPC. La valeur de l'immeuble « Gare 4 » a ainsi été sensiblement péjorée. L'acquisition en pleine propriété par la Ville des parcelles sur lesquelles l'immeuble est situé permettra de supprimer ce facteur péjorant. Qu'il s'agisse de calculer une nouvelle valeur de transfert de cet immeuble (et des parcelles concernées) à la caisse unique ou d'examiner la possibilité pour la Ville d'en conserver la propriété (appréciation qui doit encore être faite en lien avec d'autres questions non résolues à l'heure actuelle dans le dossier de la caisse de pensions), la situation doit être réglée avant la fin de l'année 2009, en vue du transfert des patrimoines des caisses de pensions actuelles dans la nouvelle caisse, le 1^{er} janvier 2010.

Pour la Ville, la situation n'est pas satisfaisante dans la mesure où les locaux loués par CFF au 1^{er} étage du bâtiment sont partiellement inoccupés mais ne font l'objet que d'une attention minimale de la part des CFF. Il s'ensuit que des espaces situés dans un lieu très intéressant (voir ci-devant commentaires sur l'intérêt de locaux situés sur la place de la Gare) ne se traduisent pas par un apport significatif d'activités au centre-ville. Proposés à plusieurs reprises par les services de la Ville pour l'implantation d'activités tertiaires, ces locaux n'ont pas pu être sous-loués

à au moins deux reprises faute de voir la gérance des CFF adopter une attitude suffisamment entreprenante pour aller à la rencontre des personnes ou entités intéressées (adaptations mineures ou rafraîchissement des locaux par exemple). Tous les services concernés de la Ville sont ainsi convaincus que le potentiel de ces locaux pourrait être mieux exploité s'ils n'étaient pas proposés en sous-location d'un bail principal conclu avec les CFF en vertu des conditions du droit de superficie.

Pour les CFF enfin, les conditions du droit de superficie qui les obligent à honorer une location annuelle de CHF 192'852.- pour des locaux auxquels ils n'accordent pas une importance particulière et pour lesquels ils n'encaissent en conséquence pas des revenus de sous-location équivalents (CHF 67'376.-), constituent un fardeau dont ils se sépareront volontiers.

Vu les difficultés rencontrées lors de la négociation avec les CFF concernant le plan spécial Le Corbusier, et vu l'intérêt manifeste des CFF à régler cette question relative au bâtiment Gare 4, c'est finalement surtout le Conseil communal qui a souhaité lier la résolution de ce dossier à l'aboutissement des négociations concernant le plan spécial.

Compte-tenu de ce qui précède et au terme d'une négociation qui a vu les CFF proposer la vente des parcelles concernées au prix de 500.-/m², il a été convenu dans un acte de vente conditionnelle signé entre les CFF et le Conseil communal que les parcelles en question, d'une surface totale de 2315 m² (1586 m² totalité du bien-fonds no 11208 (nouveau 17988), 729 m² à détacher du bien-fonds no 15595 (nouveau 17987) – voir annexe) seraient cédées en pleine propriété à la Ville au prix retenu pour le périmètre A du plan spécial Le Corbusier, soit 400.-/m². La nouvelle parcelle ainsi constituée sera complétée de 14m² issus du domaine public communal (voir aussi plans annexés).

Le Conseil communal a jugé ce prix raisonnable pour les raisons déjà évoquées à l'appui de l'acquisition du périmètre A (voir ci-devant). Il a aussi considéré que, dans la mesure où la parcelle était déjà construite et équipée, d'une part, et vu la disparition du risque de moins-value de l'immeuble au terme du droit de superficie d'autre part, il pouvait accepter ce prix sans tenir compte d'autres paramètres (abandon de l'obligation de louer pour les CFF et charges liées au droit de superficie déjà acquittées notamment).

Les conditions de la vente prévoient en effet l'abandon du droit de superficie (le propriétaire du terrain étant désormais le même que celui du bâtiment) et la suppression de l'obligation de louer certaines surfaces du bâtiment pour les CFF.

Avec l'accord de votre Conseil, la Ville sera dès lors juridiquement propriétaire de l'immeuble et du sol dès le 1^{er} janvier 2010, la Ville détenant la propriété économique du sol et la CPC encore celle de l'immeuble. Le sort définitif de l'un et de l'autre restera alors à régler, dans le cadre du transfert des patrimoines des caisses de pensions à la nouvelle institution de prévoyance de la fonction publique.

Plusieurs questions devant encore être éclaircies dans ce domaine d'ici à la fin de l'année 2009 (voir au premier semestre 2010), cette question fera vraisemblablement l'objet d'un nouveau rapport à votre attention (autorisation de transférer le tout à la nouvelle institution, transfert du tout dans un éventuel fonds indépendant lié à la gestion des « excédents » de couverture de la CPC, ou encore rachat de l'immeuble par la Ville vu les rendements favorables découlant de la faible estimation de ces immeubles lors de leur évaluation).

5. Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature

Parmi les quatre lignes directrices fixées par le programme de législature, l'une d'entre elle concerne la valorisation des espaces urbains. Un des objectifs, afin de permettre la réalisation des grands projets urbains, est la maîtrise du sol. Celle-ci assure à la collectivité de pouvoir susciter et orienter le développement futur plutôt qu'à le subir ou à le restreindre.

Dans le cadre de la liste des projets stratégiques concernant l'espace urbain, le programme de législature annonce une volonté d'acquérir les parcelles stratégiques du plan spécial « Le Corbusier ».

6. Conséquences sur les finances

L'investissement se décompose comme suit :

1. Plan spécial Le Corbusier

Lot A :

- a) acquisition pour le prix de CHF 400.- le m² d'une parcelle de terrain (surface constructible) de 1999 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | CHF | 799'600.- |
|--|-----|-----------|

b) acquisition pour le prix de CHF 50.- le m ² d'une parcelle de terrain (route de desserte) de 277 m ² , à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;	CHF	13'850.-
c) acquisition pour le prix de CHF 50.- le m ² , d'une parcelle de terrain (frange paysagère) de 107 m ² , à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;	CHF	5'350.-
d) acquisition pour le prix de Fr. 116.- le m ² , d'une parcelle de terrain (parvis) de 610 m ² , à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial ;	CHF	70'760.-
Total lot A :	CHF	889'560.-

Lot B :

a) acquisition pour le prix de Fr. 350.- le m ² , d'une parcelle de terrain (surface constructible) de 4612 m ² , à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;	CHF	1'614'200.-
b) acquisition pour le prix de Fr. 50.- le m ² , d'une parcelle de terrain (route) de 1333 m ² , à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;	CHF	66'650.-

c) acquisition pour le prix de Fr. 50.- le m2, d'une parcelle de terrain (frange paysagère) de 274 m2, à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;	CHF	13'700.-
Total lot B :	CHF	1'694'550.-
Prix de vente lots A et B	CHF	2'584'110.-

Estimation des honoraires, émoluments, frais de notaire, frais de registre foncier, frais de géomètre et droits de mutation à charge de la ville pour le PS « Le Corbusier	CHF	110'000.-
--	-----	-----------

2. Place de la gare 4

Acquisition, pour le prix de CHF 400.- le m2, d'une surface de 2'315 m2, (représentant la surface du bien-fonds n° 17988 réduite de 14 m2 provenant du domaine public communal n° 615).	CHF	926'000.-
---	-----	-----------

Estimation des honoraires émoluments, frais de notaire, frais de registre foncier, frais de géomètre et droits de mutation à charge de la ville pour le bâtiment de la Place de la gare 4	CHF	45'000.-
---	-----	----------

Ces dépenses seront comptabilisées dans les immobilisations et ne seront pas amorties.

Les frais financiers liés à ces investissements devraient largement être compensés par la perspective de vente ou de rendement (pour l'immeuble de Gare 4 si celui-ci devait être conservé).

Quoiqu'il en soit, les acquisitions proposées s'inscrivent dans le cadre de la politique annoncée par le Conseil communal, qui prévoit que le produit des ventes de terrains et d'immeubles est en principe réinvesti dans de nouvelles acquisitions répondant aux objectifs stratégiques de la Ville.

Avec la vente des bâtiments du CIFOM (10,38 mios) et de Sombaille-Jeunesse (1,01 mio), et après les acquisitions de terrains aux Endroits (3,5 mios), le solde net provenant des transactions immobilières (7,9 mios) permet d'envisager les acquisitions qui vous sont proposées dans le présent rapport (3,7 mios) sans accroître l'endettement net – et donc la charge d'intérêts – de la Ville.

Enfin, à titre d'information, mentionnons encore que, dans la séance du 29 juin 2009, votre Conseil a accepté la refonte complète du règlement concernant l'équipement des terrains constructibles du 26 octobre 1998. Avec le règlement de 1998, la Ville aurait perçu environ CHF 300'000.- de taxes d'équipement. Avec le nouveau règlement, ce montant avoisinera les CHF 700'000.-. Dans son rapport pour la consultation parue en décembre 2008 sur l'arrêté fédéral sur l'étape de financement 2011 – 2014 du programme en faveur du trafic d'agglomération, la Confédération a indiqué qu'elle était prête à subventionner l'aménagement de la place de la gare pour un montant de CHF 1,9 million et de CHF 600'000.- pour la passerelle. La rue verte n'a par contre pas été retenue. La décision finale sur la subvention octroyée sera décidée par l'Assemblée fédérale dans le cadre de l'octroi du crédit global pour la tranche 2011-2014 pour le trafic d'agglomération.

7. Conséquences sur les ressources humaines

Aucune conséquence notable sur les ressources humaines n'est attendue des transactions proposées, étant entendu que plusieurs services sont actuellement particulièrement chargés par la mise en œuvre du plan spécial Le Corbusier, par le projet de réaménagement de la place de la gare et par la concrétisation de la caisse de pensions unique de la fonction publique.

Les transactions visées par le présent rapport font partie intégrante de ces projets.

8. Collaboration intercommunale

Les transactions soumises à votre approbation concernent le territoire chaux-de-fonnier et ont été menées par le Conseil communal et les services de la Ville de La Chaux-de-Fonds, sans concertation particulière avec d'autres communes.

Toutefois, dès lors que l'on évoque le potentiel envisagé pour le site de la gare et de l'actuelle gare aux marchandises avec la réalisation du TransRUN et que l'on envisage la localisation d'institutions cantonales sur ce site, il va sans dire que l'ensemble de ces projets doivent s'apprécier dans la perspective de la constitution du Réseau urbain neuchâtelois (RUN) et dans l'intérêt de tout le canton.

9. Eléments relatifs au développement durable

Les aspects liés au développement durable sont davantage liés à la réalisation du projet de quartier Le Corbusier qu'à l'acquisition des terrains faisant l'objet du présent rapport.

En tant qu'elles contribuent à la concrétisation de ce projet en fournissant les outils d'une meilleure maîtrise pour la Ville pour choisir les orientations qui restent à donner, ces transactions participent toutefois à l'atteinte des objectifs du plan spécial.

On peut ainsi rappeler les éléments suivants :

a) aspects environnementaux

En valorisant le site de la gare et la proximité de l'interface de tous les transports publics pour y développer des activités et du logement, le projet favorise le recours aux transports publics. En préconisant un développement « vers l'intérieur » de la ville, il favorise en outre une meilleure proximité entre activités et logements et est favorable à une mobilité douce, limitant les nuisances environnementales.

Le choix du chauffage à distance pour alimenter le site est aussi un gage de responsabilité en matière d'environnement.

b) aspects sociaux

Le retour à davantage de convivialité au centre-ville et sur la place de la gare répond à des objectifs sociaux compatibles avec les thèses du développement durable.

Par ailleurs, en maîtrisant une partie des terrains du plan spécial Le Corbusier, la Ville permet à ces terrains d'échapper à la spéculation et contribue ainsi à éviter une spirale non souhaitable du prix des logements et locaux au centre-ville. C'est de cette manière qu'elle assurera aussi à terme une certaine mixité de population au centre malgré l'intérêt croissant des centres urbains constaté partout en Suisse.

c) aspects économiques

Le développement d'emplois et de logements au centre-ville et à proximité de la gare est de nature à stimuler le tissu économique local en participant à la densification de la population et des acteurs économiques dans ce lieu.

En prenant la maîtrise de lieux aussi stratégiques que les environs de la gare à l'aube de la réalisation du TransRUN, la Ville se dote des moyens de choisir une partie des activités qu'elle entend développer sur ce site et, par conséquent, d'en tirer le meilleur profit également sur le plan économique.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir ratifier les acquisitions de terrains prévues dans ce quartier et sur la place de la Gare en adoptant les arrêtés ci-dessous. Ce faisant, vous adopterez les modifications déterminantes de la convention conclue entre CFF, Viteos S.A. et la Ville, et ratifierez ainsi de façon définitive cette convention dont la validité dépend pour le surplus de l'acceptation du crédit d'équipement (votre vote d'avril 2008) et de l'entrée en force du plan spécial.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président
Didier Berberat

La chancelière
Muriel Barrelet

Annexes :

- 1 convention entre les CFF, la Ville de La Chaux-de-Fonds et VITEOS S.A.
- 2 extrait du plan de ville localisation les deux acquisitions
- 3 plan de division pour l'acquisition des périmètres A et B du PS Le Corbusier
- 4 plan de division pour l'acquisition de Gare 4

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

arrête:

Arrêté n° 1 (dépollution + acquisition lot A et B)

Article premier. Le Conseil communal est autorisé à acquérir de Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après « CFF »), société anonyme de droit public ayant son siège à Hochschulestrasse 6 à 3000 Bern 65 :

a) pour le prix de Fr. 50.- le m², une parcelle de terrain (route de desserte) de 277 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;

b) pour le prix de CHF 50.- le m², une parcelle de terrain (frange paysagère) de 107 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;

c) pour le prix de CHF 400.- le m², une parcelle de terrain (surface constructible) de 1999 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial;

d) pour le prix de CHF 116.- le m², une parcelle de terrain (parvis) de 610 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot A du plan spécial ;

e) pour le prix de CHF 50.- le m², une parcelle de terrain (route) de 1333 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;

f) pour le prix de CHF 50.- le m², une parcelle de terrain (frange paysagère) de 274 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;

g) pour le prix de CHF 350.- le m², une parcelle de terrain (surface constructible) de 4612 m², à détacher du bien-fonds 15596 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer une partie du lot B du plan spécial;

Le prix total d'acquisition des biens-fonds mentionnés ci-dessus est de CHF. 2'584'110.-

Art. 2 Les frais d'acte (émoluments, honoraires, TVA, registre foncier) et les lods sont à la charge de la commune de La Chaux-de-Fonds et sont estimés à Fr. 110'000.- Les frais du Géomètre cantonal liés au plan de mutation sont à la charge de CFF.

Art. 3 ¹Un crédit de Fr. 2'694'110.- est accordé au Conseil communal pour acquérir les biens-fonds mentionnés à l'article premier ci-dessus et payer les frais consécutifs de l'article 2 ci-dessus.

²Le Conseil communal est autorisé à engager les coûts de préparation, de dépollution et de démolition sur les terrains objets de l'article premier ci-dessus. Ces coûts seront portés en déduction du prix d'achat précité à payer.

Art. 4 Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Art. 5 Le Conseil communal signera les actes authentiques de ces transferts immobiliers et est autorisé à constituer toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière. Il est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté n° 2 (donation du lot G)

Article premier Le Conseil communal est autorisé à recevoir de Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après « CFF »), société anonyme de droit public ayant son siège à Hochschulestrasse 6 à 3000 Bern 65, qui lui cèdent gratuitement, une surface de 158 m² à détacher du bien-fonds n°15595 (nouveau n° 17987) du cadastre de La Chaux-de-Fonds et qui sera immatriculée sous n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds pour constituer le lot G du plan spécial.

Art. 2 Les frais d'acte (émoluments, honoraires, TVA, registre foncier) et les lods sont à la charge de la commune de La Chaux-de-Fonds. Les frais du Géomètre cantonal liés au plan de mutation sont à la charge de CFF.

Art. 3 Le Conseil communal signera les actes authentiques de ces transferts immobiliers et est autorisé à constituer toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière. Il est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté n° 3 (acquisition Place de la gare 4)

Article premier Le Conseil communal est autorisé :

a) à supprimer le droit distinct et permanent n° D11209 de la commune de La Chaux-de-Fonds grevant le bien-fonds n° 11208 du cadastre de La Chaux-de-Fonds et à transférer 14 m² du domaine public communal n° 615 au domaine privé afin de constituer une partie du nouveau bien-fonds n° 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

b) consécutivement à acquérir de Chemins de fer fédéraux suisses CFF (ci-après « CFF »), société anonyme de droit public ayant son siège à Hochschulestrasse 6 à 3000 Bern 65 le bien-fonds n° 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds d'une surface de 2329 m², pour un prix de CHF 926'000.-, soit CHF 400.- le m² pour une surface de 2'315 m², (représentant la surface du bien-fonds n° 17988 réduite de 14 m² provenant du domaine public communal n° 615).

Art. 2 La commune de La Chaux-de-Fonds prend à sa charge la moitié des frais d'acte (émoluments, honoraires, registre foncier et géomètre) et l'intégralité de lods (droits de mutation), estimés à un montant de Fr. 45'000.-.

Art. 3 Un crédit de Fr. 971'000.- est accordé au Conseil communal pour acquérir les biens-fonds mentionnés à l'article premier ci-dessus et payer les frais consécutifs de l'article 2 ci-dessus.

Art. 4 Le Conseil communal signera les actes authentiques de ces transferts immobiliers et est autorisé à constituer toutes servitudes nécessitées par cette transaction immobilière. Il 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