



Rapport du Conseil communal

relatif à une demande de crédit de CHF 1'080'000.- TTC pour l'équipement des biens-fonds 19540 et 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, dans le quartier des Foyards

(du 16 janvier 2019)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

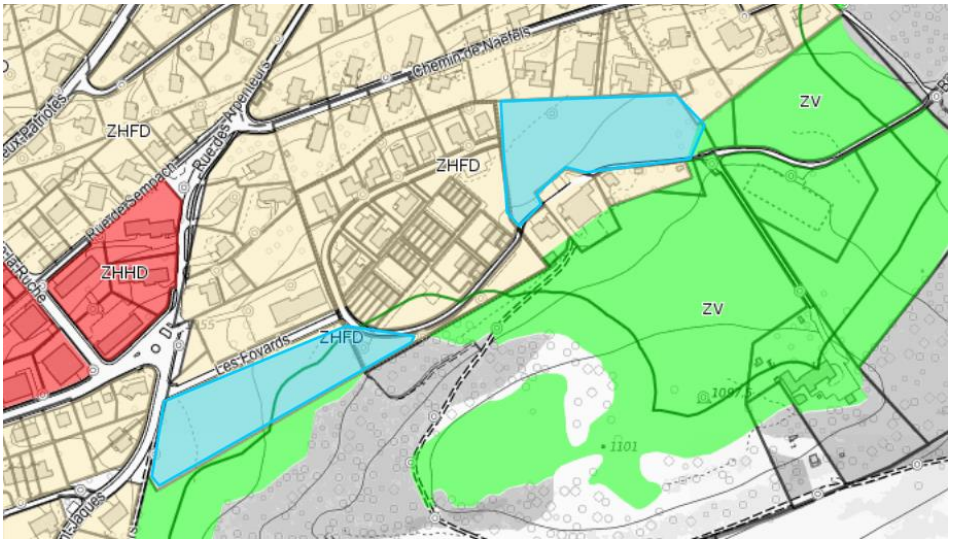
Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Contexte

Le 18 octobre 2018, la Ville de La Chaux-de-Fonds a acquis les biens-fonds 19540 et 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds dans le quartier des Foyards. Ces deux parcelles sont en Zone d'habitation à faible densité (ZHFD). Elles sont donc destinées à la construction d'habitat individuel.

Cette acquisition a été réalisée dans le cadre des transactions du patrimoine financier de la Ville. Cette transaction, de la compétence du Conseil communal, a été préavisée favorablement à l'unanimité des membres présents par la Commission immobilière et foncière et par la Commission financière le 9 mai 2018.

Il s'agit des deux terrains teintés en bleu sur le plan ci-dessous.



Cette acquisition répond à 3 principaux objectifs :

- Proposer des parcelles villas de grande taille. Il existe une forte demande mais l'offre est quasiment nulle sur le territoire chaux-de-fonnier.
- Proposer des parcelles n'étant pas liées à un promoteur ou un architecte.
- Travailler sur la mixité sociale en ville de La Chaux-de-Fonds en fixant ou en attirant des contribuables aisés.

La division des biens-fonds prévoit 7 villas sur chaque parcelle avec des surfaces de terrains entre 850 m² et 1'350 m².

Planning des travaux

Ces deux biens-fonds ont un statut particulier car le propriétaire est la Ville de La Chaux-de-Fonds au travers de son patrimoine financier qui agit comme un privé. Les équipements sont quant à eux réalisés par la Ville et Viteos SA comme pour tout terrain à valoriser. La procédure n'est donc pas différente de ce qu'on a pu connaître pour des équipements de quartier comme l'Orée-du-Bois par exemple.

La Ville en tant que privé vendra les terrains équipés. Les coûts d'équipements à charge du propriétaire seront intégrés dans le prix de vente du terrain.

La demande est forte pour ce type de terrain. Sans avoir commencé la commercialisation, la Ville a déjà reçu plus d'une dizaine de pré-réservations. Il s'agit donc d'avancer dans ce projet pour éviter de perdre les intéressés qui se rabattraient sans doute sur des terrains en dehors du territoire chaux-de-fonnier.

Le but est donc de réaliser les équipements en 2019 afin de pouvoir proposer aux intéressés de débiter les constructions au printemps 2020.

Eaux usées

Bien-fonds 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

- Nouvelle canalisation pour les eaux usées du quartier. Montant des travaux CHF 200'000.- TTC. Répartition du coût : 80 % à charge du propriétaire et 20 % à charge de la Ville, dont les frais financiers sont imputés à la taxe d'épuration.

Parcelle 19540 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

- Nouvelle canalisation pour les eaux usées du quartier. Montant des travaux CHF 230'000.- TTC. Répartition du coût : 80 % à charge du propriétaire et 20 % à charge de la Ville, dont les frais financiers sont imputés à la taxe d'épuration.

Eau potable

Bien-fonds 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

- Viteos SA profite de l'équipement du nouveau quartier pour renouveler une ancienne conduite de 1915. La conduite existante doit être détournée et remplacée par une nouvelle conduite fonte DN 400, longueur 275 mètres posée sous chaussée Chemin Bois du Couvent. Les servitudes de passage sur les parcelles n° 19741 et n° 17138 devront encore être validées et régularisées.

Montant des travaux CHF 380'000.- TTC à charge de la Ville au travers de la taxe sur l'eau.

L'extension du réseau pour l'alimentation du nouveau quartier nécessite la pose d'une nouvelle conduite en fonte PE DN 160, longueur 100 mètres.

Montant des travaux CHF 120'000.- TTC. Répartition du coût : 80 % à charge du propriétaire et 20 % à charge de la Ville au travers de la taxe sur l'eau.

Parcelle 19540 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

- Extension du réseau pour l'alimentation du nouveau quartier. Nouvelle conduite fonte PE DN 160, longueur 130 mètres.

Montant des travaux CHF 150'000.- TTC. Répartition du coût : 80 % à charge du propriétaire et 20 % à charge de la Ville au travers de la taxe sur l'eau .

Respect des lignes prioritaires fixées par le rapport de stratégie globale de législature

L'équipement de parcelles pouvant accueillir des habitants aisés contribue à la mixité sociale et à l'amélioration ou au maintien des recettes fiscales pour la Ville. Ces deux aspects sont conformes aux lignes prioritaires que s'est fixé le Conseil communal.

Conséquences sur les finances

Le coût des équipements ainsi que la répartition des coûts entre la Ville (collectivité) et la Ville (propriétaire - patrimoine financier) figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

<i>Equipement</i>	<i>Coût</i>		<i>Ville</i>		<i>Propriétaire</i>	
	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>	<i>%</i>	<i>CHF</i>	
Canalisation	430'000.-	20	86'000.-	80	344'000.-	
Eau potable, extension	270'000.-	20	54'000.-	80	216'000.-	
Eau potable, renouvellement	380'000.-	100	380'000.-	0	0.-	
Total	1'080'000.-		520'000.-		560'000.-	

La part financée par la Ville en tant que collectivité est prise en charge par la taxe d'épuration pour les canalisations et par la taxe de l'eau pour l'eau potable.

En application des taux ressortant du Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC), la charge

financière est calculée sur un taux d'amortissement de 2 % (50 ans) pour les canalisations et de 2 % (50 ans) pour l'eau.

Les intérêts sont calculés au taux moyen des emprunts de la Ville de 2,5 % sur la moitié du capital investit.

La participation de la Ville en tant que propriétaire sera imputée sur les terrains enregistrés au patrimoine financier.

Le tableau suivant donne le détail financier :

	<i>Amortissement CHF</i>	<i>Intérêts moyens CHF</i>	<i>Coût annuel CHF</i>
Canalisations	1'720.-	1'075.-	2'795.-
Eau potable	8'680.-	5'425.-	14'105.-
Total	10'400.-	6'500.-	16'900.-

Ces montants sont calculés sur le montant de l'investissement restant à charge de la Ville, soit un total de CHF 520'000.-.

Les montants facturés au propriétaire "Ville" seront portés en augmentation du prix d'acquisition des terrains et seront intégrés dans le prix de vente des parcelles au propriétaire final.

Conséquences sur les ressources humaines

Les travaux d'équipements seront assumés dans le travail courant des services de la Ville de La Chaux-de-Fonds et de Viteos SA. Un mandat de direction des travaux sera confié à l'externe.

Collaboration intercommunale

Néant

Eléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Les biens-fonds qui seront valorisés font partie du périmètre d'urbanisation et sont déjà en zone à bâtir. Ils permettent des

constructions desservies par les transports publics et proches des infrastructures existantes.

b) Aspect social

Le fait d'offrir des parcelles pouvant accueillir des maisons individuelles permet d'augmenter la mixité sociale. De plus, les personnes disposant de moyens financiers confortables peuvent soutenir la vie associative locale en s'engageant pour les soutenir notamment financièrement.

c) Aspect économique

Les futurs habitants de ce quartier fréquenteront les commerces de la ville ce qui est intéressant pour ces acteurs.

Il est de plus intéressant pour la collectivité d'équiper des terrains proches des infrastructures existantes afin de limiter l'investissement.

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

De nombreuses communes proposent des terrains à faible densité pour lesquels la demande reste forte. Cette nouvelle offre de terrains de ce type permet de repositionner la Ville dans ce segment.

Ce rapport a été soumis à la Commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie lors de sa séance du 15 janvier 2019 qui l'a préavisé favorablement à l'unanimité des membres présents.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Katia Babey

Le chancelier

Daniel Schwaar

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

Vu un rapport du Conseil communal

Vu le préavis positif de la Commission des infrastructures, de l'urbanisme
et de l'énergie

arrête:

Article premier.- Un crédit de CHF 1'080'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour l'équipement des biens-fonds 19540 et 19741 du cadastre de La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Ce crédit figurera aux comptes d'investissements du chapitre 911 Eaux – réseaux pour l'eau potable et au chapitre 712 Constructions nouvelles pour les canalisations. La part dévolue au propriétaire-Ville sera portée en déduction du crédit et figurera au patrimoine financier.

Article 3.- Cet investissement sera amorti au taux annuel de 2 % (50 ans) pour les canalisations et 2 % (50 ans) pour l'eau potable.

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

Article 5.- Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Alain Vaucher

Le secrétaire

Thierry Brechbühler