

Rapport du Conseil communal

à l'appui d'une demande de crédit de CHF 530'000.- pour l'acquisition du bien-fonds 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

(du 11 août 2010)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Contexte

La plateforme de transbordement des chemins de fers du Jura (CJ), utilisée principalement pour le transfert sur la route des déchets acheminés depuis le Jura par le train à destination de l'usine Vadec, est actuellement située sur le site de la gare aux marchandises, dans le périmètre du plan spécial "Le Corbusier" qui a été adopté par votre Conseil le 25 septembre 2007 et est entré en force durant l'été 2009.

La valorisation de l'ensemble du plan spécial implique un déplacement du site de transbordement, comme cela avait été annoncé dans le rapport du 14 septembre 2009 relatif à la mise en œuvre du plan spécial Le Corbusier et à l'appui de deux demandes de crédits pour l'acquisition des parcelles comprises dans les secteurs A et B dudit plan. Les travaux d'équipement du site débuteront en septembre 2010.

Activités Vadec

Actuellement Vadec (qui exploite des centres d'incinération à Colombier et La Chaux-de-Fonds) collecte, traite, valorise et élimine les déchets en provenance des cantons du Jura et de Neuchâtel ainsi que du Jura bernois et du Nord Vaudois. Cela représente un bassin de population d'environ 355'000 habitants. Une bonne partie des transports des déchets est assurée par chemin de fer.

Le centre d'incinération de La Chaux-de-Fonds (anciennement CRIDOR) traite les déchets de 131 communes des cantons de Berne, du Jura et de Neuchâtel, soit un bassin de 170'000 habitants.

L'association Arc Jurassien Déchets, mise sur pied en 2001, a développé un concept pour assurer le transport des déchets des districts de Delémont et de Porrentruy ainsi que du Jura bernois vers La Chaux-de-Fonds par le rail. Une dizaine de conteneurs chargés de déchets transitent chaque jour à travers les Franches-Montagnes, évitant ainsi d'incessants passages de poids lourds à travers les villages. Les Chemins de fer du Jura gèrent toute la chaîne du transport. Les déchets sont transbordés par camion depuis les centres de collecte de Courgenay (Ajoie), de Boécourt (Delémont) et de la décharge Celtor (Jura bernois) jusqu'aux gares de Glovelier et Tavannes.

La grande majorité de ces déchets est de ce fait acheminée jusqu'à La Chaux-de-Fonds par la ligne à voie étroite des CJ au moyen de bennes spéciales qui ne sont transbordées sur camion que pour leur trajet entre la gare aux marchandises et l'usine. Pour des raisons techniques toutefois, ces courts transports par camion sont inévitables.

Les convois ne repartent pas à vide de La Chaux-de-Fonds. Les conteneurs retournant à Tavannes sont chargés de mâchefers traités par la société spécialisée Celtor.

Si le rail reste légèrement plus cher que la route, cette différence s'estompe lorsque l'on tient compte du coût environnemental et des nuisances épargnées aux riverains.

Vadec SA devrait procéder au renouvellement de ses installations d'incinération en 2015 sur son site de Colombier et en 2025 sur son site de La Chaux-de-Fonds.

Selon les planifications récemment adoptées, les installations d'incinération du site de Colombier seront mises hors-service en 2015. Dès 2025 (date de remplacement du four du site de La Chaux-de-Fonds), les ordures ménagères de l'ensemble des collectivités actionnaires de Vadec SA seront incinérées dans un nouveau four (à construire) à La Chaux-de-Fonds, ce qui permettra notamment de continuer de valoriser et développer le dense réseau de chauffage à distance dans notre ville. Vadec SA s'efforcera de privilégier une solution logistique par le rail pour acheminer les déchets du littoral neuchâtelois et du Nord vaudois sur son site de La Chaux-de-Fonds. Entre 2015 et 2025, les quantités dépassant les capacités actuelles du site de La Chaux-de-Fonds seront dirigées vers d'autres installations suisses.

Ces changements impliquent dès lors de trouver une solution logistique satisfaisante pour le transbordement des déchets du rail jusqu'à l'usine d'incinération.

Site de Bellevue

Les CJ, en partenariat avec la Ville, VADEC et Arc Jurassien Déchets, ont mené des réflexions depuis fin 2007 pour trouver un nouveau site de transbordement des déchets, du fait que celui de la gare aux marchandises devait disparaître au profit de la valorisation du plan spécial "Le Corbusier". Quatre sites ont été retenus dans la première étude, à savoir Chaux-de-Fonds – Est, Bellevue, Les Reprises et La Cibourg. L'évaluation des quatre sites s'est faite sur la base de critères techniques, financiers, fonciers, d'accessibilités et de nuisances pour le voisinage. Le site retenu pour la suite de l'étude a été la halte de Bellevue.

La solution de Bellevue est la plus favorable sous l'angle environnemental avec un trajet plus court et hors de la ville pour les camions. Elle devrait aussi permettre le doublement de la voie CJ à cet endroit, et ainsi autoriser les croisements de trains et une augmentation future de la cadence des trains voyageurs CJ aux heures de pointe. Le trafic voyageurs pourrait en effet être accru à terme avec un renforcement des cadences entre le Jura et La Chaux-de-Fonds, l'augmentation de la vitesse commerciale sur le pont de l'Hôtel-de-Ville après sa réfection et la séparation des trafics ainsi qu'au moins un arrêt supplémentaire en Est du quartier Esplanade, en lien avec le développement du projet European 10.

L'accès au site de Bellevue se fera soit par la route existante de la halte de Bellevue soit par un nouvel accès plus en Est. Le projet définitif est actuellement en cours d'élaboration par les CJ. Le dimensionnement précis de l'infrastructure de transbordement sera de plus calculé ces prochains mois avec les CJ et Vadec du fait des changements annoncés pour la gestion des déchets par Vadec.

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires du terrain ainsi qu'avec les riverains.

Elles sont toujours en cours avec les propriétaires du terrain sur lequel le site de transbordement va être construit.

Concernant les riverains, un accord a été finalisé pour une acquisition rapide de leur maison par la Ville. En effet, malgré les différentes variantes développées pour limiter les nuisances du site de transbordement des déchets par rapport à leur maison, les propriétaires ont souhaité partir.

Une opportunité d'acquérir une autre maison dans la région s'étant présentée à eux, le Conseil communal a accepté de proposer l'acquisition de leur immeuble sans attendre la finalisation du projet définitif d'implantation du nouveau site de transbordement. Le départ de ces uniques riverains est d'ailleurs aussi de nature à permettre une implantation légèrement différente du nouveau site et autoriser des solutions plus économiques.

Le Conseil communal tient en outre à relever l'attitude très positive des propriétaires dans le cadre de ces négociations. Ceux-ci ont en effet accepté de prendre en considération l'intérêt général de la collectivité à voir se transformer le site de Bellevue et se développer le quartier le Corbusier, avec comme conséquence un changement radical de leur vie du fait du déménagement qui en découle.

Situation transitoire sur le site de la gare aux marchandises

En plus des négociations concernant les acquisitions de terrains, une procédure doit être lancée auprès de l'office fédéral des transports et le plan de financement pour la construction de ce site de transbordement doit encore être finalisé par les CJ.

Avec ces trois incertitudes, il était nécessaire de trouver une solution transitoire de deux à quatre ans sur le site de la gare aux marchandises afin de permettre la réalisation des premières constructions du plan spécial "Le Corbusier". Les CFF et les CJ ont développé un projet qui prévoit un déplacement du site de transbordement sur la voie située au sud du plan spécial. L'ensemble des frais est supporté par les CFF conformément à la convention d'équipement signée en 2008 entre la Ville, les CFF et Viteos.

Cette solution ne peut toutefois qu'être considérée comme transitoire vu les nuisances qu'elle provoquerait à proximité immédiate du nouveau quartier Le Corbusier.

Bien-fonds 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

La maison individuelle de Joux-Perret 16, qui est composée de 5 pièces, a été construite au 19^{ème} siècle et a fait l'objet de très importantes rénovations intérieures et extérieures en 1990. Elle est affectée en zone agricole et se trouve sur un bien-fonds d'une superficie de 657 m². Selon une estimation de la valeur vénale réalisée par un expert externe en janvier 2010, la maison familiale de Joux-Perret 16 vaut CHF 510'000.-. La valeur ECAP estimée en avril 2010 est de CHF 535'000.-. Après de longues négociations, le Conseil communal et les propriétaires sont tombés d'accord pour un prix d'acquisition de la maison et de la parcelle, de CHF 510'000.-. Les propriétaires ont accepté d'abandonner toute autre prétention concernant les frais de déménagements et d'autres indemnités, de sorte que ce montant de CHF 510'000.- a été retenu comme solde de tout compte entre les parties. Les lods et frais de notaire relatifs à la transaction, estimés à CHF 20'000.-, seront à la charge de la Ville.

Sous réserve de quelques mois durant lesquels les propriétaires actuels auront encore la jouissance du bien (période de travaux dans leur nouvelle résidence), le Conseil communal envisage de mettre la maison en location dès son acquisition par la Ville et en attendant la construction du site de transbordement, afin de ne pas laisser cet investissement sans rendement. Un loyer même relativement modeste en regard du logement offert pourra être demandé pour ce bien de sorte qu'un rendement brut de l'ordre de 4 % permette de couvrir les charges financières de cette acquisition.

Respect des lignes prioritaires fixées dans le programme de législation

L'acquisition d'un tel terrain s'inscrit dans l'axe 3 du programme de législation « 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 du site de transbordement des déchets et de préparer les développements futurs de la desserte voyageurs entre La Chaux-de-Fonds et les Franches-Montagnes, voire Delémont à terme. Le développement du quartier Le Corbusier est également dépendant de cette réalisation.

Conséquences sur les finances

Le coût total de cette acquisition se monte à CHF 530'000.- (prix d'acquisition, lods et frais cadastraux)

L'investissement se décompose comme suit :

Acquisition du bien-fonds 7890	CHF	510'000.-
Lods et frais de notaire y relatifs, environ	CHF	20'000.-
Total	CHF	530'000.-

S'agissant de l'acquisition, cette dépense sera comptabilisée dans les immobilisations et ne sera pas amortie. Seule une charge financière d'intérêts, calculée sur la base du taux d'intérêt moyen des emprunts de la Ville (3,2 %), de CHF 16'960.- est donc attendue. Elle sera couverte par le produit des loyers tant que le site n'aura pas trouvé son affectation définitive.

Le coût de l'acquisition de ce bien-fonds sera intégré dans le montant total de l'investissement pour la réalisation du site de transbordement des déchets et sera déduit le moment venu d'une éventuelle participation communale à cet investissement.

Le budget 2010 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 vraisemblablement pas utilisé cette année au vu des démarches initiées par le Conseil d'Etat pour assouplir la législation sur les communes dans ce domaine, laquelle devrait permettre à terme de mettre en place le dispositif voulu par votre Conseil (capitalisation de sociétés immobilières).

A relever à ce sujet que, s'il avait déjà pu être mis en œuvre, ce dispositif aurait pu être utilisé pour cette acquisition à caractère stratégique. En l'occurrence la société Bloc 30 SA ne dispose plus des liquidités suffisantes pour assumer cette transaction, raison pour laquelle il vous est proposé d'acquérir cet objet directement par les comptes de la Ville.

Au chapitre des recettes et comme cela a été indiqué dans un précédent rapport à votre attention, plusieurs négociations sont en cours concernant des ventes de terrains appartenant à la Ville ou d'objets propriétés de ses sociétés immobilières, de sorte que cet investissement devrait être compensé par des recettes dans un proche avenir.

Enfin, les CJ ont été sollicités pour participer à fonds perdu à cette acquisition vu l'affectation future prévue, mais n'ont pas encore pris position. Le cas échéant, une contribution de leur part viendrait en diminution de l'investissement sollicité.

Conséquences sur les ressources humaines

Ce dossier n'a pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Néant.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Le déplacement du site des transbordements des déchets en dehors de la ville va diminuer le nombre de poids lourds ainsi que les nuisances en découlant. Il réduira également le trafic de convois ferroviaires lourds dans la partie Est de la ville, en particulier sur le pont de l'Hôtel-de-Ville où ces convois provoquent des nuisances non négligeables.

Le maintien de l'acheminement de la très grande majorité des déchets à destination de Vadec par le train est en outre essentiel.

Par ailleurs, le développement des infrastructures ferroviaires sur le site de Bellevue permet de préparer une intensification de la desserte voyageurs entre La Chaux-de-Fonds et les Franches-Montagnes.

Enfin, l'investissement proposé permet le développement du quartier Le Corbusier, qui prévoit de développer l'habitat et les activités économiques au cœur de la ville et à proximité immédiate des interfaces de transports publics.

b) aspects sociaux

En autorisant l'acquisition de cette parcelle, le Conseil général permettra au Conseil communal de mettre fin à une longue période d'incertitude pour les vendeurs, dont l'attitude positive a été relevée ci-dessus et justifie elle aussi le traitement rapide de ce dossier.

c) aspects économiques

La maîtrise d'un terrain à un emplacement aussi stratégique devrait permettre à la collectivité et aux CJ de maîtriser le calendrier de réalisation du site de transbordement à Bellevue, dont l'importance est désormais liée non seulement au développement du quartier Le Corbusier, mais également aux activités de VADEC SA dans notre région et à leur impact sur le réseau de chauffage à distance pour notre ville.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président La chancelière
Laurent Kurth Muriel Barrelet

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 le bien-fonds n° 7890 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface de 657 m², pour un montant de CHF 510'000.- et des frais de transaction d'environ CHF 20'000.-.

Article 2.- 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 3.- Ce bien-fonds figurera au compte des immobilisations. Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement de ce crédit.

Article 4.- Les éventuelles participations de tiers viendront en déduction de l'investissement.

Article 5.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction et est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires sur le terrain concerné.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire
Marc Schafroth Aline Fleury

