



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIAIA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

### relatif aux objectifs de politique foncière active de la Ville de La Chaux-de-Fonds

(du 6 septembre 2012)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Par ce rapport, qui couvre l'essentiel du domaine de la politique foncière de la Ville, le Conseil communal souhaite donner une vision globale de la situation et de l'évolution des enjeux en matière foncière, des outils à disposition des autorités dans ce domaine et de la politique foncière active que le Conseil communal compte mener dans les prochaines années. Ce rapport a été préparé par le Service économique, en étroite collaboration avec le Service d'urbanisme et de l'environnement, le Service géomatique, le Service juridique, le Service financier et la Gérance communale.

### Historique

Dans sa séance du 29 août 2007 (PV CG n° 42, pages 3482ss), le Conseil général adoptait le rapport d'information relatif aux objectifs de politique immobilière et foncière de la Ville. Les objets traités dans ce rapport qui concernaient plus particulièrement le domaine foncier consistaient en l'annonce de rapports spécifiques relatifs aux sujets suivants :

- Projets de structuration et de capitalisation des sociétés anonymes en mains de la Ville afin de permettre la conduite d'une politique foncière et immobilière dynamique dans les domaines de l'habitat, de l'industrie, du stationnement et l'accompagnement des grands projets urbanistiques (Crêt-du-Loche et Gare aux marchandises...).
- Projet de vente en pleine propriété des droits de superficie actuels accordés par la Ville à des particuliers. La pratique du droit de superficie n'a pas été remise en question, mais est dorénavant proposée uniquement sous forme de rente superficielle annuelle indexée à l'IPC.

Les autres sujets abordés par ce rapport d'août 2007 concernent la politique immobilière et seront traités dans un prochain rapport sur la politique immobilière soumis à votre Autorité.

Le rapport du Conseil communal relatif aux lignes de sa politique en matière de droit de superficie et à la vente de certains terrains communaux a été adopté par le Conseil général le 28 novembre 2007 (PV CG n° 45, pages 3754ss). Le 21 février 2008, le Conseil général (PV CG n° 48, pages 4135ss) adoptait le rachat de deux sociétés immobilières, SI Hôtel Pierre-François SA et Intercommunale Gaz-Energie SA (IGESA SA). Enfin, dans sa séance du 17 septembre 2008, le Conseil général (PV CG n° 4, pages 181ss) adoptait les arrêtés relatifs à la structuration et à la capitalisation des sociétés immobilières SI Hôtel Pierre-François SA, Intercommunale Gaz-Energie SA et Bloc 30 SA.

Enfin, ces dernières années, le Conseil général a octroyé plusieurs crédits au Conseil communal pour différentes acquisitions. Dans les transactions qui ont abouti, on peut notamment citer :

- octroi d'un crédit de CHF 3'320'000.- pour l'acquisition de deux parcelles de terrain d'environ 37'700 m<sup>2</sup> aux Eplatures (29 juin 2009);
- dans le cadre de la mise en œuvre du plan spécial Le Corbusier, octroi d'un crédit de CHF 2'694'110.- pour l'acquisition des parcelles comprises dans les secteurs A et B dudit plan et d'un crédit de 971'000.- pour l'acquisition du bien-fonds 11208 et d'une surface d'environ 729 m<sup>2</sup> du bien-fonds 15595, formant ensemble le nouveau bien-fonds 17988 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (30 septembre 2009);
- octroi d'un crédit de CHF 519'000.- pour l'acquisition d'une parcelle de terrain de 10'613 m<sup>2</sup> à l'avenue Charles-Naine, formant le bien-fonds 6472 du cadastre des Eplatures (28 juin 2010).

Dans le même laps de temps, le Conseil général a également autorisé les cessions suivantes :

- vente d'un terrain en zone industrielle au Crêt-du-Loclc d'une surface d'environ 6'168 m<sup>2</sup> à la société Sellita et à la constitution d'un droit d'emption (2 novembre 2006), pour un montant total de CHF 493'440.-. Le droit d'emption a été exercé depuis lors, et le terrain vendu pour un montant de CHF 299'200.- en 2011;
- vente d'un terrain en zone industrielle au Crêt-du-Loclc d'une surface d'environ 1'050 m<sup>2</sup> à la société Viteos SA (29 mars 2010), pour un montant de CHF 105'000.-;
- vente à G&F Châtelain SA (31 janvier 2011), pour un montant de CHF 83'800.-;
- vente du bien-fonds 18191 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, situé dans le périmètre du Plan spécial "Le Corbusier", à Immobilier.NE SA et à une société coopérative d'habitation (3 avril 2012), pour un montant de CHF 1'441'200.-.

Il faut ajouter à ces dernières transactions, la perspective de la vente du lot A du périmètre du Plan spécial "Le Corbusier" à la République et Canton de Neuchâtel pour la réalisation de l'Hôtel judiciaire.

Les différentes transactions foncières (non compris les immeubles) de ces dernières années tendent à démontrer la nécessité de mener une politique foncière globale et l'importance d'une telle politique pour orienter le développement de la ville. Il ressort également assez clairement qu'en l'absence des simplifications de législation souhaitées de longue date par le Conseil communal (révision de la loi cantonale sur les communes ou autorisation de recourir aux sociétés immobilières), la mise en œuvre d'une politique active se traduit par une multiplication des rapports soumis au Conseil général.

En termes financiers, ces dernières années, les acquisitions ont représenté un investissement total de CHF 7'504'110.- et les cessions ont impliqué des recettes de l'ordre CHF 2'422'640.-. Si les montants engagés dans des acquisitions sont naturellement plus élevés que ceux retirés des ventes dans les premières années de la mise en œuvre d'une politique plus active, et alors que la reconstitution d'une réserve stratégique de terrains s'impose, ces sommes devraient s'équilibrer à plus long terme. L'objectif n'est en effet pas de thésauriser des réserves de terrains dans la durée; sous réserve de ceux cédés en droit de superficie, dont les recettes compensent également la charge financière.

## **Etat des lieux**

### **Etat des lieux « Sociétés immobilières »**

Comme relevé plus haut, le Conseil général s'est exprimé favorablement pour l'utilisation de sociétés immobilières, dans le cadre d'une politique foncière active, notamment en lien avec des tâches d'aménagement du territoire et de promotion économique. Pour rappel, ces sociétés permettent une politique de développement urbain performante en adéquation avec le fonctionnement actuel du marché immobilier et ses impératifs. La rapidité de réaction et une certaine discrétion sur la négociation des prix, notamment des terrains, est un enjeu essentiel pour le développement cohérent de la ville.

La Ville détient le 100% des actions des sociétés immobilière suivantes : Igesa SA, Hôtel Pierre-François SA et Bloc 30 SA.

A noter qu'après plusieurs discussions avec l'Etat, le dossier des sociétés immobilières est à l'arrêt, ceci malgré un projet de révision de la Loi sur les communes préparé conjointement entre l'Etat, la Ville de Neuchâtel et celle de La Chaux-de-Fonds. On s'oriente toutefois vers une délégation possible de certaines tâches liées à la politique foncière et immobilière du Conseil général au Conseil communal sans passer par des sociétés.

C'est dans ce cadre que le Conseil communal a proposé à votre Autorité, lors du dernier Conseil général, de liquider la société Bloc 30 SA qui devait s'occuper principalement des immeubles stratégiques et qui détient notamment des immeubles purement locatifs.

Toutefois, le Conseil communal désire maintenir les deux autres sociétés immobilières en attendant les décisions définitives du Conseil d'Etat et du Grand Conseil sur ce dossier.

La société Hôtel Pierre-François SA a pour but de gérer l'achat et la vente de terrains ou d'immeubles liés à la mobilité et au parcage sur le territoire communal de La Chaux-de-Fonds. Il s'agit par exemple de financer et de créer des parkings en ville en lien avec la politique de stationnement et de mobilité des pendulaires ou encore d'acquérir certains garages box inscrits comme perturbants dans la réglementation d'aménagement, dans la perspective de leur remplacement par des parkings de quartier, enterrés. Le but est de renforcer l'attractivité de l'habitat au centre-ville, de libérer des espaces urbains en surface et de canaliser les flux automobiles, notamment pendulaires.

La société IGESA SA a pour but l'acquisition et la vente de terrains ou de bâtiments sur le territoire communal de La Chaux-de-Fonds en lien avec le développement économique. Dans ce cadre, sont visés évidemment les terrains industriels mais également les terrains agricoles en vue d'échange avec les agriculteurs exploitant des terres destinées à changer d'affectation. Le but est d'orienter une activité économique soutenue dans notre ville et de répondre de façon dynamique aux attentes des entreprises, dans le souci d'équipements rationnels et d'un aménagement du territoire de qualité et inspiré des principes du développement durable.

### Etat des lieux « Droits de superficie »

En lien avec la politique adoptée par le Conseil général (cf. ci-dessus) en matière de droit de superficie et de vente de terrains communaux, un dossier de demande d'acquisition des droits de superficie concernant les villas mitoyennes Chevreuils 32 à 36 est en cours de finalisation.

### Etat des lieux du développement urbanistique

Votre Conseil a accepté le 27 juin 2011 un rapport du Conseil communal relatif à la constitution d'une commission temporaire pour le suivi des planifications directrices et de la révision partielle du règlement d'aménagement communal. Pour rappel, le Conseil communal a lancé une réflexion sur le développement urbanistique de la ville dans une vision à l'horizon 2030. La démarche se déroulera en deux phases, à savoir l'élaboration de lignes directrices puis des planifications directrices qui devront chapeauter la révision générale du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC).

Afin de donner un cadre politique à la vision du développement urbanistique souhaité, il s'agit, en préambule, d'élaborer des lignes directrices. Ces dernières se déclineront sous forme d'orientations et d'objectifs. L'élaboration des lignes directrices est en cours depuis plusieurs mois avec une participation active de la Commission. Le processus participatif avec la population sera lancé cet automne et un rapport vous sera soumis ultérieurement.

Ces lignes directrices constitueront le fil rouge des planifications directrices, qui seront déclinées en trois documents légaux :

- le projet de territoire ou plan directeur communal du développement territorial, qui énonce la vision générale sur la manière de situer la ville dans son contexte régional, de préserver et de valoriser ses

atouts, de faire évoluer son aménagement et d'assurer ses équilibres économiques, environnementaux et sociaux dans la durée;

- le plan directeur des mobilités, qui consistera en une révision du plan directeur de la mobilité urbaine de 2002 avec une approche multimodale (transports individuels, transports publics et mobilité douce). Cette planification devra prendre en compte le projet d'agglomération élaboré entre 14 communes du Canton et l'Etat dans le cadre du Réseau urbain neuchâtelois (RUN), ainsi que les projets des grandes infrastructures (RER, contournement routier ouest – H20 et contournement routier est – H18) et leurs mesures d'accompagnement;
- le plan directeur des énergies, qui définira la stratégie de développement souhaitée en termes énergétiques et déterminera des objectifs.

### **Pourquoi une politique foncière active ?**

Depuis quelques années, la maîtrise foncière préoccupe plusieurs communes romandes. En effet, un développement harmonieux et responsable d'une collectivité, communale pour le cas qui nous intéresse, passe par la maîtrise d'un certain nombre de terrains. On peut citer le cas de la Ville de Bienne qui, grâce à des circonstances historiques favorables et à une politique foncière active depuis une vingtaine d'années, est propriétaire d'un quart du territoire de la commune. Les Villes de Vevey, Lausanne ou Genève sont également reconnues comme étant très actives depuis de nombreuses années sur le marché foncier de leur territoire.

Il apparaît que s'ils restent nécessaires, les outils d'aménagement ne suffisent plus à maîtriser le développement territorial et doivent être complétés par les instruments de politique foncière.

Les raisons qui poussent les différentes collectivités à mettre en place une politique foncière active sont en lien direct avec la situation qu'elles vivent. Par exemple, l'Arc lémanique subit une pression sur les prix en particulier pour le logement. La nécessité de densifier l'espace bâti et de limiter l'étalement urbain impose aussi de se doter de nouveaux outils pour éviter des situations de blocage et pour préserver les intérêts de la collectivité. La Ville de La Chaux-de-Fonds a la chance de vivre une pression plus mesurée sur les prix. La question est donc avant tout ici de maintenir cette situation favorable du point de vue des prix et d'orienter, respectivement de faciliter, le développement urbanistique, économique et démographique dans le respect des intérêts publics ou collectifs.

L'action foncière voulue par le Conseil communal doit principalement permettre :

- de fournir les moyens de concrétiser les options retenues en matière d'aménagement du territoire (projet de territoire, projet d'agglomération, lignes directrices, plans directeurs, PRAC, etc.) et de permettre à la collectivité d'être actrice du développement de son territoire, au même titre que le sont les propriétaires privés ou les promoteurs;
- de maîtriser le développement territorial en évitant le gaspillage de surfaces et en favorisant un développement par la densification;
- de maintenir des conditions-cadres favorables à l'essor industriel (prix du terrain, disponibilité pour les implantations ne pouvant pas trouver place dans le tissu urbain, etc.);
- de favoriser un marché du logement dynamique et équilibré, de susciter les investissements privés dans notre ville et d'orienter le marché immobilier en se dotant d'un capital foncier;
- d'assurer les conditions de réalisation nécessaires à la construction des infrastructures publiques et de projets d'intérêt général et de les réaliser au moment opportun;
- de fixer des conditions écologiques, énergétiques et d'aménagement (exigence d'un concours). Ce fut par exemple le cas avec la vente du périmètre B du Plan spécial "Le Corbusier".

Elle repose sur des moyens d'action systématisés par le RUN en fonction des quatre piliers suivants<sup>1</sup> :

- l'établissement de plans d'aménagement du territoire;
- la constitution et la gestion d'un patrimoine foncier communal;
- la cession, respectivement la mise à disposition de terrains communaux;
- la veille et la gestion foncière au quotidien.

### Etablissement de plans d'aménagement du territoire

Au *niveau fédéral*, le Projet de territoire suisse fixe des objectifs et des stratégies pour le développement territorial futur de notre pays. Il montre la voie à suivre pour laisser aux générations futures des espaces vitaux et

---

<sup>1</sup> Guide du plan d'aménagement local PAL – Fiche 9 / Réseau urbain neuchâtelois (RUN), Bureau des agglomérations et des régions (BAR), La Chaux-de-Fonds, février 2009

économiques de qualité et fonctionnels. Il doit servir de dénominateur commun pour une politique du développement territorial mieux coordonnée et ancrée dans la durée.<sup>2</sup>

Au *niveau cantonal*, l'aménagement du territoire se base sur deux documents stratégiques que sont la conception directrice cantonale d'aménagement du territoire 2004 et le plan directeur cantonal, adopté en 2011. En outre, les projets d'agglomération (1<sup>er</sup> projet déposé en 2007 et le 2<sup>ème</sup> en juin 2012) élaborés conjointement par l'Etat et les communes de l'agglomération fixent également le développement territorial, avec une influence prépondérante pour la Ville.

Au *niveau communal*, outre le projet d'agglomération précité et le PRAC, le schéma directeur de l'aménagement du Crêt-du-Loche et le projet de territoire "La Chaux-de-Fonds 2030" précité sont en cours d'élaboration.

Pour la Ville, le principe de base du développement est la densification et la limitation de l'extension du périmètre urbain. Il permettra de répondre aux exigences de la politique des agglomérations et de préserver le paysage et les caractéristiques et qualités de notre ville. Il suppose également la mise en place d'un système de transports publics efficace et attractif afin de limiter l'engorgement lié au transport privé qui, à défaut, accompagne nécessairement toute politique de densification (plus d'habitants et plus d'emplois dans un même espace impliquent davantage d'engorgement en matière de trafic si la mobilité reste organisée de façon prépondérante sur le mode individuel). Toutefois, la planification en direction d'une densification est plus difficile et contraignante que celle du développement par l'extension et nécessite des outils plus solides.

Ainsi, l'objectif général visé par la mise en place d'une politique foncière active (en lien avec les planifications directrices et le projet de territoire 2030) consiste à :

- préserver la qualité d'une ville compacte aux limites franches, qualité remarquable de La Chaux-de-Fonds qui, grâce à cette caractéristique, jouit d'un environnement naturel préservé et de qualité dans sa proximité immédiate;
- favoriser la revalorisation du tissu bâti existant dans le respect de ses qualités patrimoniales et limiter l'extension du périmètre d'urbanisation;

---

<sup>2</sup> Office fédéral du développement territorial ARE en collaboration avec les cantons et les communes.

- continuer à promouvoir la mixité entre le logement, l'emploi et le commerce, respectivement la mixité sociale des quartiers;
- augmenter le nombre de postes de travail par la revalorisation de friches industrielles et l'extension maîtrisée de la zone industrielle en respectant les principes du développement durable;
- préserver, voire améliorer, les conditions de production agricole aux abords de la ville.

### Constitution et gestion d'un patrimoine foncier communal

Pour assumer ses responsabilités publiques et concrétiser son projet de territoire, la Ville doit anticiper en constituant et en gérant un patrimoine de terrains adaptés à ses besoins<sup>3</sup>. Les besoins se présentent sous deux aspects, l'un en lien avec les tâches particulières d'une collectivité publique (développement de prestations propres de la collectivité) et l'autre avec la maîtrise de l'utilisation de certaines zones de développement stratégiques (orientation des activités des acteurs privés). L'action foncière communale se place aux deux niveaux.

Concernant la constitution et la gestion d'un patrimoine foncier, les objectifs spécifiques d'une politique foncière active de la Ville sont :

- de maîtriser le terrain autour des équipements communaux, notamment aux abords des écoles et collèges, des complexes sportifs, des infrastructures techniques, des institutions culturelles et des espaces publics d'importance;
- de maîtriser l'utilisation des terrains en zones de développement stratégiques telles que le Crêt-du-Loclé;
- de maintenir des sites à très haute valeur patrimoniale ou naturelle ou à fonction sociale (exemples : la ferme Droz-dit-Busset pour laquelle votre Conseil a accepté le 26 avril 2012 d'octroyer un droit de superficie à l'Association pour la sauvegarde du patrimoine des Montagnes neuchâteloise (ASPAM), et l'espace vert central au Crêt-du-Loclé pour lequel le Conseil communal souhaite acquérir l'ensemble des terrains afin d'en maîtriser durablement l'aménagement).

---

<sup>3</sup> Guide du plan d'aménagement local PAL – Fiche 9 / Réseau urbain neuchâtelois (RUN), Bureau des agglomérations et des régions (BAR), La Chaux-de-Fonds, février 2009

### Mise à disposition de terrains communaux

Concernant les prestations propres de la collectivité, il est généralement préférable de rester propriétaire du sol pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures. Il en va en effet de la capacité à mettre en œuvre, de la rapidité et de la maîtrise des coûts dans les projets publics.

Par contre, l'acquisition, puis la mise à disposition (cession en pleine propriété ou en droit de superficie) de terrains par la collectivité, offre souvent une possibilité suffisante de contrôler et d'orienter l'utilisation de certaines zones stratégiques. En fixant (et en contrôlant ensuite) des conditions contraignantes pour l'acquéreur, la Ville peut en effet garantir une utilisation du sol conforme à l'intérêt général.

Concernant la mise à disposition de terrains communaux, les objectifs spécifiques d'une politique foncière active de la Ville sont :

- de mettre à disposition des terrains pour certaines catégories d'activités choisies (principalement artisanales et industrielles, voire de services telles que l'hôtellerie) ou de réalisations (appartements adaptés, installations de stationnement, etc.) et ainsi orienter le développement de la ville. Dans une région comme la nôtre, il s'agit aussi de maintenir des conditions de disponibilité et de prix spécifiques pour favoriser le développement industriel;
- de mettre à disposition des terrains pour permettre, voire susciter, la construction de logements en priorisant certains modes de gestion (PPE, locatifs, coopératives, etc.) ou en favorisant l'investissement privé en ville (ce volet a pris une importance encore plus grande dès lors que la Ville ne possède plus sa propre caisse de pensions, dont certains rapports adressés au Conseil général ont montré le rôle positif qu'elle a pu jouer par le passé pour stimuler des investissements privés);
- de permettre la réalisation des équipements et des espaces publics, par exemple d'infrastructures routières, de places publiques, de chemins piétons, ou d'espaces verts;
- de favoriser une stabilité des prix des terrains et d'éviter la spéculation.

### Gestion foncière au quotidien et veille active

Si elle impose des conditions lors des cessions de terrains, la Ville doit évidemment ensuite veiller au respect des contrats, conventions et servitudes passés avec les divers propriétaires. Il lui revient également d'observer en permanence les disponibilités foncières sur le territoire communal, les mutations éventuelles, et l'évolution du niveau des prix, etc. Elle doit encore entretenir des contacts suivis avec les propriétaires, les opérateurs immobiliers et les entrepreneurs susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs communaux. Cette veille active est indispensable pour saisir les opportunités profitables pour la collectivité, clarifier les positions et intentions de chacun, rapprocher les points de vue, créer et concrétiser des ententes profitables à tous.<sup>4</sup>

### Domaines d'action

Dans la foulée de la politique immobilière active développée ces dernières années, le Conseil communal a décidé de constituer, au sein du Service économique, un pôle de compétences en matière foncière pour assurer une cohérence entre économie, immobilier et foncier. Des liens étroits avec le Service d'urbanisme et de l'environnement permettent également de garantir le respect des planifications territoriales et de participer à la réalisation du projet de territoire 2030. De même, la collaboration au sein du même dicastère avec la Gérance des immeubles s'avère essentielle afin de garder la maîtrise de l'utilisation des terrains mis à disposition des agriculteurs et vu les liens étroits entre les domaines foncier et immobilier et la politique du logement.

Les principaux domaines d'action à caractère stratégique que le Conseil communal entend développer dans ce pôle foncier (en plus des activités existantes du géomètre communal) se répartissent comme suit :

- mise en œuvre du projet de territoire "La Chaux-de-Fonds 2030" en matière foncière : il s'agit en particulier de déterminer et planifier l'acquisition de terrains dans les secteurs prioritaires définis dans le projet de territoire 2030 ou en lien avec les objectifs rappelés ci-dessus, afin d'avoir une maîtrise sur leur développement et de faciliter la planification, ou encore de limiter les risques de spéculation ou de demandes d'indemnisation en cas de changement d'affectation;

---

<sup>4</sup> Inspiré du Guide du plan d'aménagement local PAL – Fiche 9 / Réseau urbain neuchâtelois (RUN), Bureau des agglomérations et des régions (BAR), La Chaux-de-Fonds, février 2009

- acquisitions foncières dans l'optique de la mise en place de parkings de quartiers et d'échange;
- acquisitions foncières ou négociation de droits de préemption liés aux classifications des constructions (plan de site) ou des zones d'urbanisation (le PRAC prévoit par exemple l'acquisition par la Ville au gré des occasions des bâtiments notés comme perturbants et des biens-fonds en zone d'utilité publique ou de verdure);
- terrains/domaines agricoles : deux axes en lien avec la zone agricole font l'objet d'une action foncière, à savoir l'acquisition d'éventuels terrains dans l'idée de fournir des terrains en compensation aux exploitants touchés par la mise en zone de certains secteurs, d'une part, et le remaniement des exploitations, voir parcellaire, destiné à améliorer la cohérence des exploitations et les conditions de production, en collaboration avec le Service cantonal de l'agriculture, d'autre part;
- emprises : le pôle foncier du Service économique apporte aussi un soutien aux services concernés lorsque des travaux d'équipement nécessitent l'achat de terrains en lien avec l'emprise du projet.

## **Gouvernance - Organisation**

Pour qu'elle soit efficace, la conduite d'une politique foncière active implique d'y investir du temps et des moyens financiers, de s'assurer de sa transversalité au sein de l'administration et de déterminer une stratégie et des outils, pour utiliser rationnellement les ressources humaines et financières à disposition, atteindre les objectifs et respecter les principes définis.

### **Gouvernance**

Le Conseil communal entend ainsi organiser une gouvernance à plusieurs niveaux, qui accompagnera le Service économique dans la mise en œuvre de la politique voulue :

Organe consultatif :

- une **commission** consultative en matière **immobilière et foncière**, composée de 9 membres (composition proportionnelle à celle du Conseil général). La Commission sera consultée pour l'élaboration de la stratégie générale et sur les dossiers d'importance. Le Conseil communal propose au Conseil général l'inscription de cette Commission dans le règlement général (cf. arrêté ci-après) en ajoutant les domaines

foncier et immobilier aux attributions (art. 135 du règlement général). Vu les articles 113ss du règlement général, elle élaborera son propre règlement qu'elle soumettra à l'approbation du Conseil général une fois constituée.

<b>Nouvelles dispositions</b>	<b>Anciennes dispositions</b>
<p>Art. 135.- Attributions</p> <p>Ces commissions s'occupent notamment - dans le souci du développement durable - d'urbanisme, d'aménagement, de toponymie, de culture, d'économie, de jeunesse, <i>d'énergie et de politique foncière et immobilière.</i></p>	<p>Art. 135.- Attributions</p> <p>Ces commissions s'occupent notamment - dans le souci du développement durable - d'urbanisme, d'aménagement, de toponymie, de culture, d'économie, de jeunesse et d'énergie.</p>

Organes exécutifs :

- Un **groupe de pilotage**, qui aura pour tâche de préparer les lignes stratégiques en matière foncière. Il sera composé du conseiller communal en charge de l'économie et de l'urbanisme, de la cheffe du Service économique, de la chargée de la gestion foncière, du chargé de la promotion immobilière et commerciale et de l'urbaniste communal.
- Une **cellule technique**, chargée de mettre en œuvre et concrétiser la stratégie. Elle sera composée de la chargée de la gestion foncière, de l'urbaniste communal, du chargé de promotion immobilière et commerciale, du géomètre communal, de la cheffe du Service géomatique.

Enfin, une information ainsi que des contacts réguliers avec les différents dicastères particulièrement concernés par les questions foncières seront mis en place sous une forme encore à déterminer.

Il est bien entendu que le processus décisionnel habituel et les compétences respectives du Conseil communal et du Conseil général sont maintenus.

## Finances

Afin d'avoir une vision claire de l'état financier lié à la politique foncière, le Conseil communal regroupera dès 2013 dans un même compte, identifiés en tant que tel dans les documents remis au Conseil général, les produits et charges des transactions, les produits et charges financières, les plus- et moins-values sur les ventes, les frais et les taxes payés sur les plus-values (en cas de mise en zone), ainsi que les rentes superficielles annuelles. Les nouvelles règles comptables prévues par "MCH2" n'imposent en effet plus une comptabilisation directe des plus- et moins-values à la fortune de la Ville.

Au niveau des investissements, les acquisitions et cessions en pleine propriété figureront dans une rubrique spécifique du patrimoine financier.

Ces nouvelles modalités de fonctionnement permettront une plus grande transparence à l'égard de tous les organes de gouvernance et permettront en particulier de mettre en évidence les conséquences financières globales de la politique menée dans ce domaine.

## Mesures déjà entreprises

La création formelle du pôle foncier a été concrétisée début 2012 par le rattachement du géomètre communal au Service économique et par la création de la fonction de chargée de la gestion foncière, dont les activités principales sont les suivantes :

- définir des priorités d'acquisition et les planifier;
- mettre en place et suivre une veille stratégique active;
- définir et suivre des procédures systématisées applicables aux transactions foncières;
- systématiser les conditions de cession (en pleine propriété ou en droit de superficie);
- négocier les acquisitions, les droits de préemption ou les cessions de terrains;
- gérer le portefeuille des terrains propriétés de la Ville;
- promouvoir et valoriser les sites de développement de la Ville (en collaboration avec le secteur immobilier).

Parmi les tâches spécifiques définies ci-dessus, certaines méritent d'être exposées de façon plus détaillée ci-après.

### Priorités d'acquisition et planification

Les priorités d'acquisition sont les suivantes :

- acquisition de terrains prioritaires en zone industrielle (zones actuelles et planifiées);
- acquisition de terrains agricoles;
- acquisition de terrains dans les secteurs prioritaires du projet de territoire 2030 ou jugés stratégiques pour le développement futur;
- acquisition de terrains à proximité d'infrastructures publiques;
- acquisition ou négociation de droits de préemption pour les biens-fonds situés en ZUP (utilité publique) ou de verdure ou d'objets classés comme perturbants au plan de site.

La planification des investissements sera intégrée dans le plan quadriennal d'investissements de façon indicative. Ce domaine d'activité doit en effet rester ouvert à saisir des opportunités qui ne sont pas toujours planifiables.

### Cession d'un terrain

Les conditions de cession d'un terrain à une entreprise sont définies depuis un certain temps déjà. Toutefois, elles nécessitent des compléments en lien avec l'actualité ou les préoccupations exprimées par le Conseil général. L'extrême rareté de terrains propriétés de la Ville en zones industrielle ou mixte implique notamment une sélection de l'acquéreur selon différents critères cités ci-après. De même, les projets d'autre nature (habitat, infrastructures d'intérêt ou d'utilité publique du secteur secondaire ou tertiaire, etc.) feront l'objet d'une évaluation globale en termes de durabilité économique, sociale et environnementale, et en termes d'apport pour la collectivité au sens large du terme.

#### a) Choix de l'acquéreur

Le choix de l'acquéreur se base sur la qualité du projet en fonction des éléments fournis par le porteur de projet. Pour les entreprises, il est notamment demandé de justifier le besoin d'un nouveau site, de présenter l'historique et les perspectives de développement de l'entreprise. Cas échéant, lorsque plusieurs intéressés se sont manifestés pour un site, les informations collectées seront ensuite mises en parallèle et le Conseil communal prendra sa décision sur cette base.

La cession de terrains pour d'autres buts (logement, infrastructures touristiques – hôtels – parkings, institutions publiques, etc.) répond à des critères voisins de ceux exprimés pour les entreprises, mais est examinée en priorité en fonction de critères d'opportunité découlant de la planification

du territoire, d'objectifs de politique démographique, touristique, sociale, environnementale, culturelle, etc. Dans ces cas, la règle retenue est de procéder par voie de concours d'architecture ou d'appel d'offres. Toutefois, selon la spécificité du projet considéré, la Ville peut retenir ou s'approcher d'un partenaire local en mesure de répondre rapidement à toutes les exigences. Tel a été le cas pour l'attribution du lot B du quartier Le Corbusier.

#### b) Octroi d'un droit de superficie : typologie et conditions

Le plus souvent, la mise à disposition d'un terrain pour l'industrie et l'artisanat est proposée en pleine propriété ou en droit de superficie; le choix reste celui de l'acquéreur, en particulier en fonction du montage financier de son projet.

Pour la collectivité, le droit de superficie présente l'avantage de garder à long terme la maîtrise du terrain et de le faire échapper à toute spéculation pendant la durée du droit accordé. Indépendamment de l'intérêt de l'acquéreur, un droit de superficie sera donc préférable dans des secteurs proches d'infrastructures, d'équipements ou de développement stratégiques et peut constituer un avantage pour éviter l'apparition ou le maintien de friches.

L'octroi d'un droit de superficie fait également l'objet de conditions établies. Comme dans le cas de cession en pleine propriété, l'établissement d'une typologie permettra d'aider à la décision. Les critères retenus sont :

- Le type d'activités. Le logement est traité comme type d'activités à part entière vu les enjeux sociaux qui y sont liés. Dans les autres cas, les projets sont répartis entre secteurs secondaire et tertiaire.
- La présence d'un intérêt public justifiant une différenciation des conditions proposées.

Ainsi, le taux de conversion du prix du terrain en rente superficière ainsi que la durée du droit (entre 70 et 90 ans) pourra être déterminé de façon rationnelle et relativement stable.

Le Conseil communal propose que la commission consultative immobilière et foncière détermine les principales attributions des droits de superficie.

Le rapport cité plus haut concernant les droits de superficie a fixé des prix de terrain en fonction des zones d'habitation et prévoyait de les indexer à l'IPC dès 2009. Il apparaît que cette solution présente le risque de provoquer une inflation artificielle sur les terrains concernés, à savoir ceux et uniquement ceux déjà frappés d'un droit de superficie et déjà construits.

En effet, si actuellement l'indexation à l'IPC n'a pas grande influence sur le prix du terrain pour les superficiaires souhaitant faire l'acquisition du terrain, personne n'est en mesure de prévoir quelle sera la conséquence de l'indexation à l'IPC sur les prix à dix ou quinze ans. Si l'inflation devait être importante, il est clair qu'aucun des superficiaires ne serait en mesure d'acquérir les terrains concernés alors même que la Ville n'a aucun intérêt à se voir restituer un terrain et à devoir racheter la villa qui s'y trouve.

L'indexation risque par ailleurs aussi de s'avérer problématique, avec une incitation à des hausses artificielles des prix du terrain, si les prix retenus à l'origine uniquement pour les terrains déjà valorisés en droit de superficie devaient servir de référence pour d'autres transactions. Le Conseil communal propose également que la commission consultative immobilière et foncière, à constituer, se penche sur la question et fasse des propositions au Conseil général.

### c) Conditions de vente

Il semble utile de rappeler ici que la Ville vend du terrain uniquement dans le but de le voir construit et à condition qu'il soit valorisé par un projet précis.

Ainsi, lors de cessions, plusieurs conditions sont définies dans l'acte de vente en fonction de la nature du projet :

#### *Droit de réméré et de réméré partiel*

Il permet à la Ville de reprendre tout ou partie du terrain s'il n'est pas construit dans un délai défini. Les droits de réméré et de réméré partiel ont une durée de 25 ans (maximum de la durée légale) et sont inscrits au Registre foncier.

#### *Droit d'emption*

Accordé à l'acquéreur, il lui permet d'acheter un terrain adjacent au sien à un terme défini. Généralement, le droit a une durée de 5 ans et peut être renouvelé une seule fois. Les conditions d'exercice du droit sont définies lors de la vente initiale, à l'exception du prix qui est déterminé au moment de la transaction finale afin de correspondre aux prix pratiqués par la Ville à ce moment-là. Naturellement, le droit d'emption porte toujours sur un bien-fonds présentant une configuration et une taille suffisante pour être valorisé en tant que tel si le droit ne devait pas être exercé. S'il s'agit d'un objet résiduel, le terrain est en principe alors directement intégré au bien-fonds de base.

### *Droit de préemption*

Si l'acquéreur envisage de vendre le terrain (et/ou le bâtiment construit) qu'il a acquis de la Ville, cette dernière se réserve la priorité sur tout autre acquéreur. Le droit de préemption est d'une durée de 25 ans (maximum de la durée légale).

### *Obligation de construire*

L'acte de vente stipule quel type d'objet (entreprise industrielle, logement en PPE, logement en coopérative, etc.) sera construit sur le terrain cédé. S'il s'agit d'une entreprise, il est exigé que son siège social soit à La Chaux-de-Fonds. Ainsi, l'acquéreur s'engage à poursuivre le but défini lors de la cession. En matière de cession à des entreprises, on exclut notamment certains types d'activité tels que les centres d'achats ou les établissements publics.

Les outils ci-dessus sont principalement utilisés afin qu'aucune spéculation ne puisse être faite sur le terrain cédé par la collectivité. Il s'agit également d'éviter que du terrain soit thésaurisé et non construit. De plus, ils permettent à la Ville de contrôler l'usage qui en est fait sur un terme relativement long. Les mêmes dispositifs existent en matière de droit de superficie.

Il est à préciser que la Ville bénéficie d'un droit de préemption légal lors de toute vente du droit de superficie et ceci pendant toute la durée de ce dernier. Cela offre la possibilité d'éventuellement reprendre les terrains intéressants.

### *Prix de vente*

La Ville doit veiller à ne pas alimenter une éventuelle spéculation sur les prix pratiqués. La politique foncière d'une collectivité publique ne saurait être animée uniquement par le souci de la maximisation des profits, mais bel et bien par la réalisation de projets répondant aux préoccupations locales pour assurer un développement responsable et de qualité de la ville.

Ainsi, pour la zone industrielle, le prix d'usage de CHF 100.-/m<sup>2</sup> est à maintenir encore afin de garantir le développement d'un tissu industriel diversifié sur le sol communal.

Pour les zones d'habitation à faible, moyenne ou haute densité, il est délicat de fixer un prix de vente, que ce soit par zone d'affectation ou par type de projet. En effet, non seulement les zones d'affectation, mais aussi la

situation géographique ou encore la configuration du terrain, influencent le prix du terrain. De plus, la nature du projet peut justifier un prix de vente plus ou moins élevé en fonction du but recherché.

Il est utile de rappeler encore que les prix cités plus haut pour les droits de superficie ne concernent que les droits actuellement en cours et qu'ils ne déterminent pas le barème à appliquer pour les nouveaux projets.

### *Gestion du portefeuille des terrains propriété de la Ville et veille stratégique*

Le nouvel outil de géomatique mis en place offrira au pôle foncier un véritable outil de gestion et de veille stratégique. Les aspects financiers de la gestion du portefeuille ont quant à eux été évoqués ci-devant, dans le chapitre consacré à la gouvernance.

### *Législation*

En matière de dispositions légales, la Ville a déjà indiqué au Canton sa volonté de voir évoluer la législation, en particulier en termes de procédures permettant l'acquisition et la cession de terrains (voir l'état des lieux sur les sociétés immobilières ci-dessus).

Par ailleurs, l'obligation faite à la collectivité d'assurer l'équipement et l'accès pour les terrains constructibles dès que leur valorisation concrète est envisagée par leur propriétaire plaide aussi pour une meilleure maîtrise du rythme auquel ces terrains sont mis en zone, d'abord, et valorisés ensuite. La thésaurisation sans construction par des propriétaires privés de terrains zonés comporte en effet deux risques importants pour la collectivité :

- la mise en zone de surfaces bien supérieures à celles nécessaires pour répondre aux besoins de développement sur une période donnée (et avec elle une extension excessive des surfaces constructibles et de la zone d'urbanisation);
- la perte de maîtrise financière en cas de valorisation simultanée de plusieurs biens-fonds (avec l'obligation d'équipements qui en découle pour la collectivité et la planification d'équipements collectifs – écoles, transports, etc. – souvent indispensables simultanément au développement de nouveaux quartiers).

Ces risques militent donc pour l'introduction dans la législation d'outils permettant d'exercer une plus grande pression à la valorisation des terrains

mis en zone et un meilleur contrôle du rythme d'urbanisation. La littérature et les spécialistes préconisent par exemple :

- le retour à la zone agricole des terrains qui ne sont pas valorisés dans un délai donné après leur mise en zone;
- l'octroi d'un droit d'emption légal (ou d'expropriation) en faveur de la collectivité publique sur les parcelles non valorisées au terme d'un certain délai;
- ou encore, la perception immédiate de la taxe sur la plus-value lors de la mise en zone.

Pour l'essentiel, ces modifications relèvent du droit fédéral ou cantonal, de sorte qu'il ne serait pas pertinent de les développer ici. Toutefois, la Ville souhaite trouver un accord avec le Canton sur la manière de taxer les plus-values. En effet, actuellement la taxe sur la plus-value n'est souvent perçue que lorsque le terrain se construit. Cet usage n'incite pas à l'utilisation du sol, mais plutôt à sa thésaurisation. Ainsi, un changement de pratique pourrait prévoir la perception immédiate de la plus-value au moment du changement de zone.

L'exemple genevois est aussi particulièrement intéressant à ce sujet. En effet, il offre la possibilité d'accélérer les procédures d'expropriation à fins d'utilité publique, sous certaines conditions, si le terrain se trouve dans une zone stratégique définie par le plan directeur.

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

La mise en place d'une politique foncière active s'inscrit dans la continuité des objectifs de la législature précédente et fera l'objet d'un point dans le programme de législation 2012 – 2016, en cours d'élaboration.

### **Conséquences sur les finances**

Hormis le poste de chargée de la gestion foncière déjà créé, les conséquences sur les finances découlent avant tout des moyens à consacrer dans les prochaines années à la constitution d'une réserve foncière stratégique en mains de la Ville.

Une telle réserve mobilisera certes des ressources à court et moyen termes, mais elle constituera aussi une réserve de valeur appréciable dans la durée, ne donnera lieu à aucune charge autre que celle des intérêts liés à l'investissement consenti (pas d'amortissement, ni de coûts

d'exploitation) et permettra d'orienter le développement de la ville en recherchant à la fois à stimuler sa prospérité et à limiter les coûts de ce développement pour la collectivité. Le principe de densification, par exemple, permet d'économiser d'importants coûts d'équipements, d'éclairage, de déneigement, d'entretien des espaces publics, de transports, etc.

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

Hormis le poste de chargée de la gestion foncière déjà créé, il n'y a pas de conséquence sur les ressources humaines.

### **Collaboration intercommunale**

Le Conseil communal de La Chaux-de-Fonds s'était approché de l'exécutif du Locle il y a quelques années afin de mettre en commun les sociétés immobilières. Les autorités locloises ont préféré vendre à la Ville de La Chaux-de-Fonds les actions des sociétés déjà communes aux deux Villes. Le Conseil communal reste toutefois ouvert à une éventuelle future collaboration dans ce cadre et partage régulièrement avec son homologue du Locle les objectifs de développement territorial, en particulier s'agissant de l'aménagement du Crêt-du-Locle. La commission intercommunale d'aménagement du territoire permet également de tels échanges au niveau des partis politiques.

En outre, le projet d'agglomération prévoit la mise en place d'un pôle foncier au niveau cantonal. Le Conseil communal suivra avec intérêt et participera activement à tous les travaux allant dans ce sens tout en veillant à la préservation des intérêts de La Chaux-de-Fonds et du Jura neuchâtelois.

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

Les fondements mêmes de la politique foncière active que souhaite mener le Conseil communal, répondent aux préoccupations du développement durable.

On peut ainsi relever les éléments suivants :

#### a) aspects environnementaux

Un des principes de la politique foncière active vise à densifier le tissu urbain et à freiner/contenir l'étalement urbain. Cela implique donc une utilisation responsable et durable du territoire.

b) aspects sociaux

Au niveau de l'aménagement, pré-requis d'une politique foncière active, et de manière générale, les orientations du développement de la Ville sont déterminés par la mixité des activités et du logement et par la volonté d'entretenir la mixité sociale des quartiers.

D'autre part, la maîtrise foncière par la Ville permet de proposer des conditions et prix favorables tant pour du logement (coopératives par exemple) que pour des activités.

Enfin, une certaine maîtrise du sol permet d'irriguer les quartiers par la présence d'activités publiques assurant elles aussi une qualité et diversité d'urbanisation (éviter les zones purement résidentielles ou les quartiers industriels désertés le soir et la nuit).

c) aspects économiques

La maîtrise foncière permet le développement et la diversification des activités économiques sur territoire communal selon les options stratégiques définies. Elle constitue un complément indispensable aux outils traditionnels de l'aménagement du territoire. Elle permet en particulier le maintien de conditions-cadres favorables au développement industriel, en particulier s'agissant des conditions de prix auxquels sont cédés les terrains, et la maîtrise durable de leur affectation.

La Ville de La Chaux-de-Fonds étant une commune agricole, la densification que permet la maîtrise foncière garantit à l'agriculture de préserver des terres. En outre, les remaniements envisagés devraient conduire à des conditions d'exploitation et de production plus favorables pour les agriculteurs.

**Classement de deux postulats**

La plupart des questions soulevées dans les postulats de F. Fivaz (Expliquer l'utilisation du droit d'emption et étudier la possibilité de la réglementer – postulat lié au rapport sur la vente de terrain à Greubel Forsey SA), adopté tacitement par le Conseil général le 3 mai 2007, et du parti libéral-radical (Postulat demandant au CC un rapport sur la politique foncière – choix des objets à vendre, prix de vente, etc.), adopté tacitement le 18 novembre 2008, trouvent des réponses dans le présent rapport.

### Postulat de M. Fabien Fivaz (3 mai 2007)

*L'application du droit d'emption pose un problème d'aménagement du territoire. En effet, tel qu'il est appliqué actuellement, le droit d'emption crée un morcellement de la zone à bâtir qui est contraire à la volonté de développer, en relation avec le concours, la zone du Crêt-du-Loche de manière la plus intelligente possible. On peut comprendre l'intérêt économique d'une entreprise qui souhaite conserver une option sur un probable agrandissement sur une parcelle adjacente au terrain acheté, mais s'il est appliqué de manière non concertée, le droit d'emption crée une situation paradoxale où la taille des zones "réservées" devient trop limitée pour pouvoir être utilisée ultérieurement au cas où l'entreprise ne ferait pas valoir son droit et renoncerait à la parcelle qui lui est réservée.*

*Le droit d'emption peut donc générer un morcellement contraire à une volonté d'utiliser de manière parcimonieuse les terrains qui sont dévolus à la construction. On peut par exemple imaginer de regrouper les zones réservées pour conserver des terrains « vides » dont la taille commune reste adaptée aux objets qui se construisent dans la zone.*

*Le Conseil communal est donc prié d'expliquer sa vision de l'utilisation du droit d'emption et d'étudier la possibilité de régler, (par exemple par une modification du PRAC) la manière dont il est peut/doit être utilisé dans les différents types de zones à bâtir et l'utilisation qui peut/doit être faite de ces zones "vides". Actuellement, rien n'est inscrit sur le sujet, ni dans la Loi cantonale d'aménagement du territoire (LCAT) ni dans le PRAC.*

Comme indiqué plus haut, le droit d'emption permet à la société d'acheter un terrain adjacent au sien à un terme défini. Généralement, le droit a une durée de 5 ans et peut être renouvelé une seule fois. Cette priorité qui lui est accordée est donc limitée dans le temps.

Les conditions d'exercice du droit sont définies lors de la vente initiale, à l'exception du prix qui est déterminé au moment de la transaction finale afin de correspondre aux prix pratiqués par la Ville à ce moment-là. Naturellement, le droit d'emption porte toujours sur un bien-fonds présentant une configuration et une taille suffisante pour être valorisé en tant que tel si le droit n'est pas exercé. S'il s'agit d'un objet résiduel, le terrain est alors directement intégré au bien-fonds de base. En outre, le PRAC définit des minima d'utilisation du sol.

Cet outil est essentiellement utilisé pour des projets industriels d'importance, mais assez rarement appliqué pour d'autres projets. Il est finalement assez logique de proposer cette possibilité à une entreprise dont les perspectives d'extension sont assez proches afin de ne pas courir

le risque d'un nouveau déplacement lors de futurs développements. Une telle issue irait en effet à l'encontre de l'objectif recherché d'économie du sol.

On peut aisément citer Neode en exemple. En effet, il paraissait raisonnable, à la construction du premier bâtiment, d'en limiter la taille afin de vérifier le besoin de ce type de structure. Actuellement, les besoins d'extension sont bien réels et la possibilité de construire Neode 2 à proximité directe du premier bâtiment représente une garantie de conserver la structure au même endroit. Le risque de voir disparaître cette structure des Montagnes neuchâtelaises est largement limité par la disponibilité immédiate d'un terrain adjacent.

### Postulat du parti libéral-radical (18.11.2008)

*Le Conseil communal a procédé à la vente de biens fonciers, bâtis ou non, ces dernières années et le rapport qui nous est soumis ce soir en est un exemple.*

*Or, les modalités de ventes s'agissant des surfaces, du prix ou de l'affectation de certains biens font l'objet d'analyses différentes.*

*Nous constatons que les modalités mises en place sont peu claires et qu'elles ne permettent dès lors pas au vendeur, en l'occurrence la Ville, d'obtenir un grand nombre d'offres, le but étant, comme aux enchères, de tirer un profit maximum des ventes.*

*Si les buts du Conseil communal en matière de développement urbanistique sont fixés dans le cadre du futur rapport relatif aux sociétés immobilières, il en va différemment de la politique de vente des biens fonciers bâtis ou non appartenant à la Commune.*

*Il s'agit dès lors de définir une véritable politique foncière. Les groupes libéral et radical prient dès lors le Conseil communal de nous renseigner par un rapport sur :*

- La politique actuelle*
- Le choix des objets à vendre*
- Les éventuelles surfaces à diviser*
- Le prix de vente*
- La façon dont les acheteurs sont démarchés.*

*Le Conseil communal est prié également de nous dire quelle politique il entend notamment mettre en place pour maximiser les ventes futures.*

En préambule, il convient d'insister sur le fait que l'objectif de la mise en place d'une politique foncière publique active n'est pas de maximiser le profit sur les transactions foncières. En effet, en tant que collectivité

publique, la Ville se doit d'utiliser notamment son portefeuille de terrains au service d'un développement territorial stratégique, durable et harmonieux.

La politique en matière foncière vise donc à maîtriser et à orienter le développement de la Ville, en particulier en lien avec le projet de territoire 2030. Le choix des objets à acheter et à vendre est également en grande partie déterminé par les lignes directrices et le projet de territoire 2030 et vise les objectifs principaux suivants : la densification du tissu bâti et le maintien des limites d'urbanisation, la mise à disposition de terrains industriels et de terrains agricoles et l'optimisation de la répartition de ces terrains.

Il ne paraît en principe pas souhaitable de diviser par anticipation les surfaces disponibles afin de conserver la possibilité de répondre aux besoins de grandes implantations. La division des terrains doit être réalisée en fonction de la nature du projet afin justement d'éviter le morcellement des surfaces disponibles.

Par ailleurs, les solutions visant à regrouper les entreprises, outre le fait qu'elles rationalisent l'utilisation du sol, représentent des économies en termes de coût d'équipement et permettent des synergies avec pour conséquence une diminution des coûts de production pour les entreprises.

Les prix de vente des terrains sont fixés en fonction de leur zone d'affectation, de leur situation géographique, de leur configuration, etc. Par souci de transparence, il est proposé que les critères retenus et leur influence sur les prix pratiqués soient déterminés en collaboration avec la commission à constituer.

Enfin, dans le cas d'une vente et (sous réserve des projets industriels) quel que soit le cas de figure qui se présente (soit la Ville est démarchée par les investisseurs ou entrepreneurs intéressés, soit la Ville propose un terrain à la vente), la règle est désormais la mise en place d'un concours d'architecture ou sur appel d'offres. Toutefois, en fonction de la complexité du projet et dans des cas particuliers, il peut arriver que la Ville s'approche de partenaires choisis en mesure de répondre aux exigences fixées. On peut citer par exemple la vente du lot B du quartier Le Corbusier. En effet, la volonté de la Ville d'y implanter à la fois de l'habitat en PPE et une coopérative, des logements adaptés ainsi que de l'activité a nécessité la recherche d'un partenaire capable d'y répondre. En l'occurrence le Conseil communal s'est réjoui de trouver des partenaires locaux pour la concrétisation de ce projet.

Le Conseil communal considère avoir répondu pour l'essentiel aux deux postulats susmentionnés et propose à votre Autorité d'en accepter le classement.

## **Conclusion**

Ce rapport a pour but de soumettre au Conseil général une vision globale de la politique foncière actuelle et à venir qu'entend mener le Conseil communal.

Il apparaît nécessaire et vital pour la collectivité de se doter d'une politique foncière active afin de maîtriser un développement territorial harmonieux et répondant aux lignes directrices fixées. En effet, l'exemple biennois prouve combien il est important de posséder un portefeuille de terrains.

Une politique foncière active se place au service de toutes les autres politiques développées par la Ville. En effet, la diversification économique peut être facilitée par la mise à disposition de terrains à des prix attractifs. Le développement de logements répondant aux besoins du marché ou de l'évolution sociale peut être garanti également par la maîtrise de terrains (exemple du quartier Le Corbusier). La réalisation d'infrastructures sportives est largement dépendante de la propriété de terrains adaptés. On peut encore citer les aménagements urbains. Il ne s'agit là que de quelques exemples qui peuvent être multipliés dans nombre de domaines. Une politique foncière structurée permet aussi de ménager les ressources financières de la collectivité.

La problématique foncière est donc un enjeu prioritaire des prochaines décennies et le Conseil communal entend bien en être un acteur et un animateur afin de relever les défis qui se présenteront dans les prochaines années non seulement pour la Ville, mais pour l'ensemble de la région.

En vous remerciant, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux, de l'intérêt porté à ces aspects de politique foncière, nous vous prions de bien vouloir prendre acte du présent rapport, d'approuver la création d'une commission consultative immobilière et foncière en votant l'arrêté ci-dessous et de classer les postulats susmentionnés.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Jean-Pierre Veya

Le chancelier

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal, du 6 septembre 2012

arrête :

**Article premier**

L'article 135 du Règlement général, du 28 septembre 1994 (10.10) est modifié comme suit :

*Article 135 (modifié)*

Ces commissions s'occupent notamment – dans le souci du développement durable – d'urbanisme, d'aménagement, de toponymie, de culture, d'économie, de jeunesse, d'énergie et de politique foncière et immobilière.

**Article 2**

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-Yves Blanc              Célia Clerc