

## **Crédit de Fr. 1'650'000.- pour l'achat de l'arsenal "En Dozière", afin d'y aménager le centre d'exploitation des SID et les archives communales**

Suite à de nombreuses tractations avec divers partenaires, le Conseil communal souhaite acquérir et échanger des bâtiments et parcelles du ban de Delémont, afin de répondre à un concept de politique foncière globale destiné à répondre aux besoins suivants : d'une part, l'aménagement d'un nouveau centre d'exploitation pour les Services industriels de Delémont (SID) "En Dozière" ; d'autre part, la réservation de terrains pour l'implantation d'un pôle socioculturel et administratif sur le secteur du Ticle. Le présent message porte sur l'acquisition de l'arsenal sis "En Dozière", à la rue de la Jeunesse.

### **1. CONCEPT DE POLITIQUE FONCIERE**

Dans un premier temps, l'acquisition de l'arsenal "En Dozière", rue de la Jeunesse n° 26 et 28, parcelle n° 3717 du ban de Delémont, permettra l'aménagement d'un nouveau centre d'exploitation des SID, regroupant les locaux administratifs, les ateliers et les dépôts. Une surface sera également réservée pour entreposer l'ensemble des archives communales et le dépôt du Musée jurassien d'art et d'histoire. Des surfaces pourront également servir à d'autres besoins communaux.

Les SID abandonneront ainsi le dépôt vétuste de la rue Auguste-Quiquerez 36 et la Municipalité pourra se défaire des parcelles concernées, n° 427, 429 et 2018. Ces parcelles seront cédées à Le Ticle automobile SA, qui envisage d'y construire un nouveau garage.

En échange, moyennant une soulte, la Municipalité deviendra propriétaire des terrains occupés actuellement par le garage du Ticle, à la Route de Bâle 18 - 24, parcelle n° 932. L'acquisition de ce terrain, idéalement centré sur l'axe Gare - Vieille Ville, permettra, selon les projections actuelles, l'implantation d'un pôle socioculturel et administratif, regroupant une salle de spectacles, des locaux pour les services culturels de la Municipalité et d'autres partenaires potentiels (par exemple, Administration cantonale, bureaux, logements).

### **2. OPPORTUNITE, SITUATION DU TERRAIN ET DESCRIPTIF DES IMMEUBLES DE L'ANCIEN ARSENAL**

Dans le cadre de sa stratégie immobilière, Armasuisse vend certains biens dont l'utilité n'est plus vérifiée pour l'Armée suisse. C'est le cas de l'arsenal "En Dozière".

La parcelle n° 3717, d'une surface totale de 12'370 m<sup>2</sup>, est située en zone d'utilité publique UA. L'accès se fait par la route de la Mandchourie et la rue de la Jeunesse.

Quelques valeurs pour les deux immeubles :	<u>N° 26</u>	<u>N° 28</u>
- Année de construction :	1960	1981
- Valeur officielle :	1'444'200.-- fr.	2'784'900.-- fr.
- Volume net selon ECA :	6'335.80 m <sup>3</sup>	17'093.50 m <sup>3</sup>
• chauffé :	3'340.80 m <sup>3</sup>	760.50 m <sup>3</sup>
• non chauffé :	2'995.00 m <sup>3</sup>	16'333.00 m <sup>3</sup>
- Surface brute de plancher :	1'731.60 m <sup>2</sup>	4'301.00 m <sup>2</sup>
• chauffée :	888.80 m <sup>2</sup>	169.00 m <sup>2</sup>
• non chauffée :	842.80 m <sup>2</sup>	4'132.00 m <sup>2</sup>

Les deux bâtiments sont en construction massive maçonnée, avec des façades ventilées, fenêtres et portes extérieures en métal et toitures plates. Les bureaux du bâtiment n° 26 ont été transformés et partiellement rénovés en 1990, la toiture a été assainie vers l'année 2000. Le bâtiment n° 28 n'a subi aucune rénovation depuis sa construction et la toiture plate doit être assainie.

Le terrain est plat. Les bâtiments sont raccordés à l'ensemble des réseaux des services techniques communaux, à l'exception du gaz. Ils sont ceinturés par des surfaces de circulation et de stationnement en enrobé bitumineux, la périphérie de la parcelle se présente sous forme de surface herbeuse et arborisée. La limite nord-ouest de la parcelle est constituée par la Sorne.

En limite sud, le long de la rue de la Jeunesse, un parking d'une vingtaine de places est organisé à l'extérieur de l'enceinte fermée de l'arsenal. Cette surface, de 775 m<sup>2</sup>, pourra rester aux mains d'Armasuisse durant les prochaines années, qui pourra ainsi utiliser ces places à sa convenance. L'acquisition éventuelle de cette surface pourra se faire, en cas de besoin, ultérieurement.

La parcelle, occupée de 1954 à 1963 par une fabrique de cellulose, est inscrite au cadastre des sites pollués du Canton du Jura en tant que site nécessitant une investigation. Selon les premières analyses effectuées et sous réserve de confirmation par l'Office cantonal de l'environnement, aucun risque de pollution importante n'est constaté.



Ce message peut être consulté sur [www.delemont.ch/Administration/Législatif/Messages](http://www.delemont.ch/Administration/Législatif/Messages)

### **3. CONDITIONS D'ACHAT ET FINANCEMENT**

Une expertise neutre a débouché sur une valeur vénale de 1.9 million de francs pour l'ensemble de la parcelle n° 3717 (12'370 m<sup>2</sup>) et les deux bâtiments décrits ci-dessus. A noter que, même en tenant compte de l'assainissement obligatoire de la toiture du bâtiment n° 28, ce prix reste très favorable en regard des surfaces, volumes et qualités offertes par cet immeuble.

La surface du parking sud est déduite de la tractation et un droit d'emption sur cinq ans sera signé en faveur de la Municipalité, pour une valeur de Fr. 300'000.-. C'est donc sur un accord à hauteur de 1.6 million de francs que les parties sont tombées d'accord, pour une parcelle de 11'593 m<sup>2</sup>, les aménagements actuels et les deux bâtiments. A ce montant viennent s'ajouter Fr. 50'000.-, destinés à financer les frais de géomètre, de notaire et d'inscription au registre foncier.

Ce crédit de Fr. 1'650'000.- est prévu au plan des investissements 2010 dans le cadre du montant inscrit pour le Centre d'exploitation des SID à la rue de la Communance 1, ce dernier projet étant abandonné.

Le montant du crédit sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 49'500.-, soit 3 % d'intérêt. Cet immeuble étant inscrit au patrimoine financier, aucun amortissement n'est requis.

### **4. PROJET DE CENTRE D'EXPLOITATION DES SID ET INCIDENCES SUR LES AUTRES BATIMENTS COMMUNAUX**

Les SID ont mandaté un groupement d'architectes et d'ingénieurs pour établir une étude de faisabilité de l'aménagement des bâtiments n° 26 et 28 en vue d'y installer l'ensemble de leurs locaux.

Selon l'étude remise en mai 2010, le rez-de-chaussée du bâtiment n° 26 recevra les locaux de mesure de la qualité de l'eau, les bureaux du SIT, les vestiaires, un garage pour véhicules et des locaux de stockage ; le 1<sup>er</sup> étage accueillera les locaux administratifs des SID et de Régiogaz. Quelques adaptations des cloisons seront nécessaires, ainsi qu'un rafraîchissement général des locaux. Un monte-escalier sera installé pour permettre l'accès au 1<sup>er</sup> étage de la clientèle.

Au rez-de-chaussée du bâtiment n° 28 seront installés les ateliers et dépôts de matériel des SID, ainsi qu'une surface d'entreposage pour la signalisation de la Police municipale. Les véhicules de service des SID seront stationnés sous l'avent en façade sud. Au 1<sup>er</sup> étage sont prévus un local de dépôt pour les vélos abandonnés et recueillis par la Police, ainsi que des grandes surfaces destinées au stockage et à la consultation de l'ensemble des archives communales. En effet, ces archives sont actuellement disséminées dans les bâtiments occupés par les services communaux, dans des locaux qui deviennent

trop exigus et qui compliquent la gestion et la consultation des archives. Le Musée Jurassien d'Art et d'Histoire disposera également de surfaces d'entreposage.

L'étude de faisabilité et l'estimation des coûts devront cependant être approfondis pour parvenir à un projet définitif et à un devis détaillé permettant aux SID de requérir le crédit de construction auprès du peuple delémontain. Les aménagements pourront éventuellement être réalisés par étapes, en fonction des accords qui seront trouvés avec les locataires actuels.

Le déménagement des SID à l'ancien arsenal "En Dozière" a des incidences sur l'avenir d'autres bâtiments communaux :

- **Communance 1**

Ce bâtiment a été acquis par la Municipalité en 2005 pour un montant de Fr. 1'400'000.- pour y loger les SID. Les études menées depuis cette date, tenant compte des nouvelles orientations souhaitées dans l'organisation des SID après la décision d'acquisition, ont conduit à un projet estimé à 4.5 millions de francs et n'offrant que peu de modulabilité et de réserve de surface. Le Conseil communal et les SID proposent donc d'abandonner ce projet au profit de l'utilisation de l'arsenal "En Dozière", plus généreux en surface et volume et débouchant sur un coût, achat de l'immeuble et aménagements cumulés, inférieur à celui prévu pour Communance 1.

Ce dernier bâtiment sera néanmoins maintenu en mains communales. Il pourrait aussi être vendu en cas d'intérêt pour un projet industriel. Les locations à divers tiers des locaux partagés et de l'appartement permettront de couvrir les charges. La grande halle centrale et les surfaces dans les ailes sud et nord pourraient également être utiles, à court ou moyen terme, aux besoins du centre d'entretien de la voirie dans la perspective du projet d'agglomération en particulier. Enfin, ce bâtiment et les deux parcelles, d'une surface totale de 9'098 m<sup>2</sup>, constituent une réserve foncière intéressante dans la zone d'activités de la Communance.

- **Auguste-Quiquerez 36**

Ce bâtiment sera échangé avec Le Ticle automobile SA, moyennant une soulte.

- **Bâle 1**

Les locaux libérés par les SID seront affectés à d'autres services communaux ou, éventuellement, loués à des tiers. Certaines adaptations seront certainement nécessaires et les coûts induits feront l'objet d'une demande de crédit ultérieure, lorsque l'affectation aura été précisée.

## **5. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL**

Le projet a été présenté aux commissions concernées. Elles ont donné leur préavis dans le sens suivant :

- Commission de l'urbanisme et de l'environnement : favorable ;
- Commission de l'énergie et des eaux : favorable ;
- Commission des finances : favorable.

Les Services industriels doivent désormais impérativement quitter rapidement le dépôt de la rue Auguste-Quiquerez 36, vu son état insatisfaisant et sans rapport avec le fonctionnement actuel des SID. La gestion des archives communales est chaotique. La mise en vente de l'arsenal "En Dozière" à des conditions très favorables constitue une opportunité que la Municipalité doit obligatoirement saisir pour régler durablement ces problèmes.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à accepter le crédit et à voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Pierre Kohler

Edith Cuttat Gyger