

Vente d'une surface de terrain de 2'810 m² liée aux feuilletts communaux n° 843, 845, 846 et 847 du ban de Delémont sis à la route de la Mandchourie

1. PREAMBULE

Par le présent message, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à accepter la demande d'autorisation de vente d'une surface de terrain de 2'810 m² liée aux parcelles communales n° 843, 845, 846 et 847, sises à la Route de la Mandchourie à Delémont. Cette transaction immobilière permettra l'utilisation de ce terrain pour la construction d'un complexe de 38 appartements adaptés, destinés à des personnes âgées en particulier, qui pourraient bénéficier de soins et de prestations diverses de la part de Clair-Logis, qui se situe juste en face de ce secteur.

2. SITUATION, AFFECTATION ET EQUIPEMENT DU TERRAIN

La Municipalité de Delémont est propriétaire des parcelles n° 843 (2'062 m²), 845 (241 m²), 846 (477 m²) et 847 (1'208 m²), sises au Nord de la route de la Mandchourie. Les parcelles ont été acquises par la Municipalité en 1992 pour la parcelle n° 843, en 2000 pour les autres, d'une part pour permettre des adaptations des voies de circulation adjacentes, d'autre part en tant que réserve foncière idéalement située, en particulier pour la création de logements.

Ces parcelles sont affectées en zone CC, zone Centre Gare, conformément au plan de zones 1 « Bâti » entré en vigueur le 23 décembre 1998. La frange Nord, en bordure de la Sorne, est intégrée dans un périmètre de protection de la nature PNa, destiné à protéger de toute atteinte le cours d'eau et ses berges. Dans ce sens, une bande de terrain de 15 m de profondeur sera soustraite de la transaction et restera en mains communales, afin notamment de permettre les aménagements liés au projet « Delémont Marée Basse » et de garantir un accès au cours d'eau, conformément à la conception directrice et au plan directeur « Aménagement de la Sorne et de ses abords ».

Le secteur est jalonné de plusieurs bâtiments, construits avant 1900 (à l'exception du bâtiment n° 14, sur la parcelle n° 847, construit vers 1930). Ces immeubles abritent des locaux artisanaux, commerciaux et des logements, qui sont loués par la Municipalité. Depuis leur achat par la Municipalité, et certainement déjà auparavant, les bâtiments n'ont fait l'objet que d'un entretien minimal, limité aux urgences, de sorte que leur état peut être qualifié de moyen à mauvais. C'est pourquoi ces objets sont mis en location pour des sommes modiques (recettes annuelles globales Fr. 46'000.- environ) à des personnes n'ayant que peu d'exigences. Les recettes annuelles globales (Fr. 46'000.- environ) conduisent à un rendement négatif, vu les charges engagées (service de la dette, assurances, entretien, etc.).

La parcelle n° 844, qui est en main privée, sera intégrée au projet par les promoteurs intéressés par les parcelles communales.



Plan de situation présentant les emprises et l'affectation des surfaces de terrain avec les futurs bâtiments (A et B)

3. CONDITIONS DE VENTE ET POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT DE CLAIR-LOGIS

Depuis quelques mois, des discussions ont été engagées avec un groupe de promoteurs de Delémont qui souhaite acheter l'ensemble du secteur pour réaliser un complexe de 38 appartements adaptés, destinés à des personnes âgées en particulier, et dont le permis de construire devrait être déposé prochainement. Il s'agit d'appartements aménagés et équipés spécifiquement pour accueillir des personnes âgées et/ou à mobilité réduite, qui peuvent cependant encore vivre de manière plus ou moins indépendante.

La proximité avec Clair-Logis, juste en face, constitue un atout indéniable pour ce projet, car les futurs locataires pourront, en cas de besoin, faire appel aux services du home. Le cas échéant, le conjoint d'un résident du home pourra également louer un appartement adapté, afin de ne pas vivre trop éloigné de son partenaire.

Pour la Fondation Clair-Logis, qui appartient à la Municipalité de Delémont, ce projet constitue une aubaine extraordinaire, car il lui permettra de se positionner favorablement en vue de définir sa nouvelle stratégie dans le cadre de la planification médico-sociale qui est actuellement en cours de discussion au Parlement jurassien. En effet, à l'horizon 2015-2017, il faudra impérativement réorienter les activités de Clair-Logis, qui ne bénéficiera plus des aides financières actuelles. La proximité du projet d'appartements adaptés lui permettra ainsi d'offrir ses services et ses prestations, d'accroître sa taille critique et d'assurer une meilleure stabilité financière.

Le prix de vente convenu avec l'acquéreur potentiel a été fixé à Fr. 500.-/m² et correspond au prix du marché actuel dans ce secteur de la ville. Après soustraction de la bande de terrain en bordure de la Sorne, c'est donc une surface de 2'810 m² qui sera vendue, pour un montant de Fr. 1'405'000.-.

Un droit de réméré en faveur de la Municipalité de Delémont sera inscrit dans l'acte de vente (droit de rachat si les promoteurs ne construisent pas sur le terrain concerné dans les deux ans à compter de l'entrée en force du permis de construire), la demande de permis de construire devant intervenir à fin 2010 au plus tard.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre cantonal des sites pollués. Une investigation est en cours pour définir les mesures nécessaires en vue d'une éventuelle dépollution du site. Les éventuels frais induits par ces mesures resteront à charge de la Municipalité, comme le veut la législation en la matière et seront pris en charge par le produit de la vente. A cette déduction s'ajoutera l'amortissement des immeubles au bilan du budget communal (Fr. 208'000.-).

4. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

La présente demande d'autorisation a été présentée aux commissions communales concernées, qui ont donné leur préavis dans le sens suivant :

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

Les bâtiments situés sur ce terrain ne sont pas rentables et le Conseil communal estime qu'il n'est plus opportun de les conserver au sein du patrimoine immobilier communal. Depuis de nombreuses années, des contacts multiples ont été menés afin de valoriser ces parcelles. Le projet proposé aujourd'hui par les acquéreurs potentiels est séduisant, novateur et correspond à un besoin de la collectivité.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'octroyer l'autorisation de vente d'une surface de terrain de 2'810 m² liée aux parcelles n° 843, 845, 846 et 847 au prix de Fr. 500.-/m², de financer les éventuels frais de dépollution en prélevant le montant nécessaire sur le produit de la vente et de voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

La chancelière :

Pierre Kohler

Edith Cuttat Gyger