

Crédit de Fr. 1'250'000.- pour l'achat de la parcelle n° 822, sise au quai de la Sorne, d'une surface de 1'721 m²

1. OBJECTIFS LIES A L'ACHAT DE LA PARCELLE N° 822

Par le présent message, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à accepter la demande de crédit de Fr. 1'250'000.- pour l'achat de la parcelle n° 822, qui est en zone Centre CCj, d'une surface de 1'721 m², sise dans le secteur Centre-Gare, au carrefour entre le quai de la Sorne et la rue des Texerans.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, les communes doivent porter une attention encore plus soutenue aux terrains construits qui présentent un potentiel de densification en mettant notamment en place des stratégies foncières plus actives.

La Conception directrice du Plan d'aménagement local, « Delémont, cap sur 2030 », adoptée par le Conseil de Ville de Delémont le 1^{er} juin 2015 contient plusieurs principes et objectifs qui visent à garantir une utilisation judicieuse, rationnelle et économe du sol, afin de favoriser une urbanisation vers l'intérieur, occuper les terrains libres et reconvertir les friches urbaines en densifiant les terrains concernés, dont fait partie la parcelle n° 822.

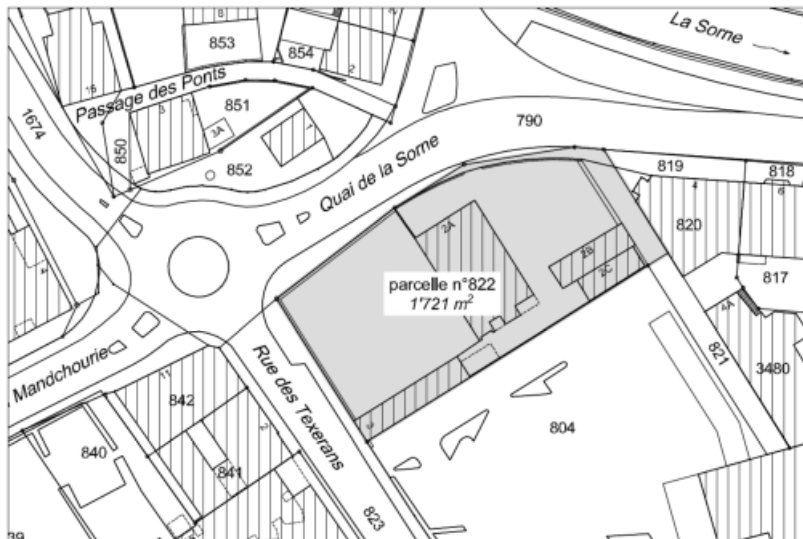
Le but principal lié à l'achat de la parcelle n° 822 est d'utiliser ce terrain, pour un projet public ou privé, en le mettant à disposition, le cas échéant, par droit de superficie ou revente.

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La parcelle n° 822 présente une surface de 1'721 m². Les derniers locataires ont récemment libéré les bâtiments qui y sont érigés, soit un grand bâtiment d'habitation partiellement converti en bureaux (n° 2a) et trois autres constructions, de volume plus réduit, abritant des ateliers et des dépôts. Les bâtiments ne peuvent plus être utilisés en l'état et le propriétaire actuel n'envisage pas de les entretenir. La valeur officielle de l'immeuble complet est de Fr. 503'600.-, une valeur qui est basée sur le bâtiment et ne tient pas réellement compte du montant financier du terrain.



Secteur D du Plan directeur communal
« Delémont, cap sur 2030 »



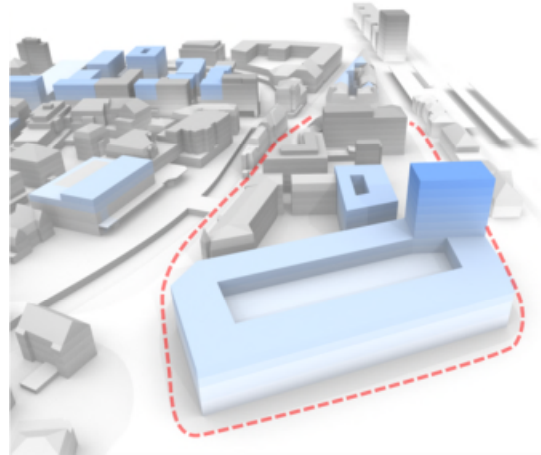
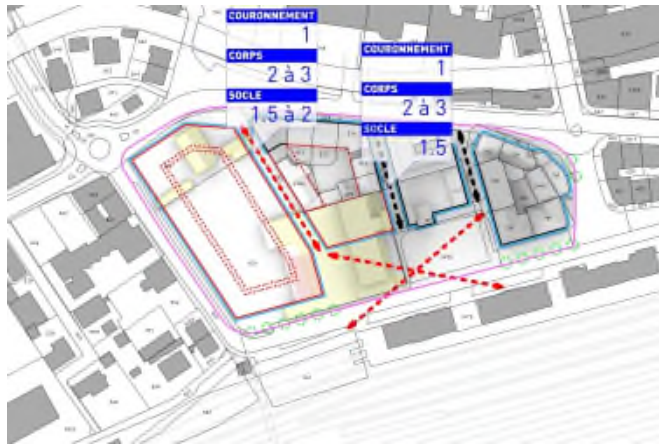
Situation de la parcelle n° 822, d'une surface de 1'721 m²

Conformément au plan de zones 1 « Bâti » et au Règlement communal sur les constructions entrés en vigueur le 23 décembre 1998, la parcelle est affectée à la zone Centre C qui, au Centre-Gare, constitue le cœur commercial de Delémont et doit permettre, en matière d'aménagement et d'urbanisme, de renforcer l'attractivité du centre, en particulier le long de l'axe Centre-Gare/Vieille Ville.

Dans le cadre du nouveau Plan directeur communal « Delémont, cap sur 2030 », le cahier des charges du secteur Centre, sous-secteur d, prévoit la création d'un nouvel îlot, en lien avec la parcelle n° 804, située au Sud et appartenant à Poste Immobilier.

3. POTENTIEL DE VALORISATION DE LA PARCELLE N° 822

Le projet du Plan directeur communal, mis en consultation en automne dernier et soumis au Canton pour examen préalable, contient un cahier des charges pour ce secteur de la ville qui inclut la parcelle n° 822 et les terrains voisins, en particulier ceux appartenant à La Poste. Une étude urbanistique et architecturale a été réalisée sur ce secteur, par un bureau de Delémont, mandaté par Poste Immobilier, en collaboration avec le Service UETP.



*Images du développement souhaité
Plan directeur communal « Delémont, cap sur 2030 »*

Poste Immobilier n'a pas souhaité acquérir la parcelle n° 822 mais est prêt à développer un projet incluant celle-ci. Un concours d'architecture, sous une forme à définir, pourrait être lancé, avec la participation de la Municipalité de Delémont. La suite de ce projet global permettra de définir les modalités de valoriser le terrain acquis par la Municipalité, qui pourrait répondre à des besoins publics ou privés.

4. CONDITIONS D'ACQUISITION

Dans le cadre des négociations menées avec le propriétaire, un montant de Fr. 1'200'000.- a permis de déboucher sur un accord en vue de l'acquisition de cette parcelle, soit env. Fr. 700.-/m², ce qui est une valeur opportune tenant compte de sa situation stratégique et de son potentiel de développement : à titre de rappel, le terrain de la Jardinerie avait été acquis pour une valeur de terrain de Fr. 750.-/m².

Un montant de Fr. 50'000.- est réservé pour les frais liés notamment à l'acquisition (mutation, notaire, Registre foncier) et les éventuels impôts si leur exonération n'était pas obtenue.

5. FINANCEMENT, PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le crédit de Fr. 1'250'000.- englobe le prix d'achat et les frais divers (droits de mutation, notaire, Registre foncier, etc.). Cette acquisition figurera au patrimoine financier de la Ville et ne fait donc pas partie du plan financier des investissements. Le crédit sera couvert par un prélèvement sur le fonds de la politique foncière & logement No 2400.04 qui dispose au 31 décembre 2015 de Fr. 4'103'320.-. Il sera procédé à un emprunt dont la charge financière (intérêt 3 %) s'élèvera à Fr. 37'500.- par année. Le cas échéant, celle-ci sera compensée par les futures recettes liées aux rentes des droits de superficie.

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit			1'250'000.00
Intégration du crédit dans le plan financier		x	
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée			
Prélèvement comptable sur un fonds existant	x		Fonds No 2400.04 1'250'000.00
Solde du fonds au 31.12.2015			4'103'320.00
Financement nécessaire par voie d'emprunt			1'250'000.00

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable (10 % = 10 ans / 5 % = 20 ans / 2 % = 50 ans)	%	0.00
Durée de l'amortissement comptable	ans	
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*		37'500.00
Total de la charge financière annuelle		37'500.00

*L'amortissement financier et le taux d'intérêt ne peuvent pas être déterminés de cas en cas, la Municipalité procédant à des emprunts à court, moyen et long termes. La liste des emprunts peut être consultée à la page 114 des comptes 2014.

La Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et la Commission des finances ont préavisé favorablement la demande de crédit présentée.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président : La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 9 mai 2016

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 9 mai 2016 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 18 et 22, du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - le préavis favorable de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal ;

arrête

1. Le crédit de Fr. 1'250'000.- pour l'achat de la parcelle n° 822, sise au quai de la Sorne, d'une surface de 1'721 m² est accepté.
2. Ce crédit est financé par un prélèvement sur le fonds de la politique foncière & logement No 2400.04 et par voie d'emprunt.
3. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Renaud Ludwig

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 mai 2016