

# MESSAGES DU CONSEIL DE VILLE AU CORPS ELECTORAL

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 9, 10 et 11 mars 2012, sur

## **A** Crédit de Fr. 3'980'000.- pour l'achat du terrain du Comptoir, parcelles n<sup>os</sup> 403 et 3046, d'une surface totale de 28'558 m<sup>2</sup>

### 1. PREMABULE

Par le présent message, le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter la demande de crédit de Fr. 3'980'000.- pour l'achat du terrain du Comptoir, soit les parcelles n° 403, d'une surface de 14'011 m<sup>2</sup>, et 3046, d'une surface de 14'547 m<sup>2</sup>, laquelle est grevée d'un droit de superficie distinct et permanent n°3 047 au profit de la société du Comptoir delémontain SA.

Ces terrains, sur lesquels se situe la Halle des expositions côté Nord, sont actuellement propriété des CFF. Leur situation idéale à proximité immédiate de la RDU (Route de distribution urbaine) et des gares routière et ferroviaire, a conduit l'agglomération de Delémont à reconnaître le secteur Sud des Voies comme zone de développement stratégique (zone de confluence), à moyen-long terme, dans le cadre de la conception directrice et du plan directeur régional en cours d'élaboration. Ces terrains représentent donc une opportunité de développement qui pourra être valorisée, pour des activités d'intérêt et d'utilité publics en particulier.

### 2. BREF RAPPEL HISTORIQUE

C'est en 1976 que les CFF, propriétaires, et la société du Comptoir delémontain SA ont signé sur la parcelle n°3046 un droit de superficie sur une durée de 50 ans, échéant au 31 décembre 2025. La société a construit la même année une halle destinée aux expositions et à diverses manifestations socioculturelles.

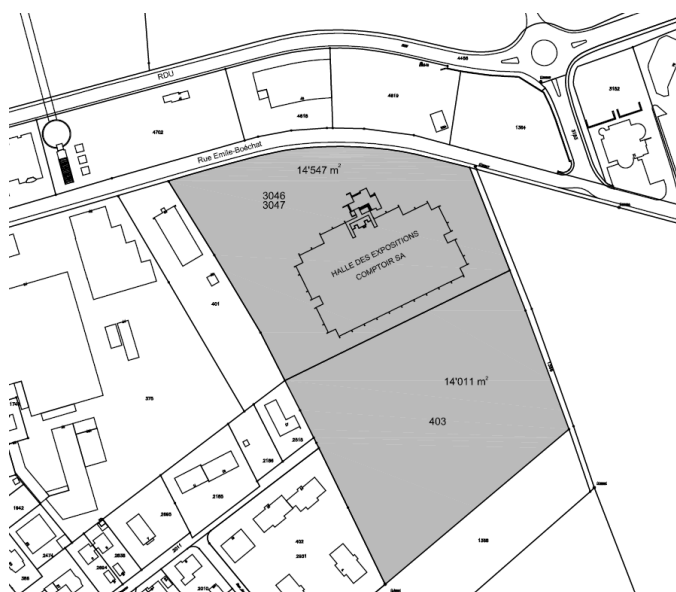
En 1992, Comptoir delémontain SA a développé un projet d'aménagement d'une salle des fêtes à l'intérieur de la halle des expositions, d'une capacité de 400 à 1'500 places selon les utilisations, avec une scène de 160 m<sup>2</sup>, des loges, une cuisine et tous les autres équipements nécessaires. La Municipalité a décidé de participer à ce projet afin de répondre à ses besoins culturels notamment. Le Corps électoral delémontain avait accepté le 27 septembre 1992 un crédit de 2.7 millions de francs correspondant à une participation au capital actions (100 actions pour Fr. 200'000.-) et à une participation à l'investissement sous forme d'une location unique et forfaitaire pour une durée de 20 ans, d'un montant de 2.5 millions de francs. En compensation, la Municipalité peut disposer de la salle des fêtes durant 180 jours par an et de l'ensemble de la halle des expositions durant 30 jours par an. La Municipalité contribue également aux frais d'exploitation et aux charges énergétiques du bâtiment. Elle bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente.

### 3. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Le bâtiment complet présente un volume de 36'000 m<sup>3</sup>, dont 8'500 m<sup>3</sup> environ sont chauffés (salle des fêtes, entrée, hall et services). Le bâtiment, la place de stationnement et l'arborisation sont propriétés de Comptoir delémontain SA. La valeur officielle du terrain est de Fr. 988'080.- et la valeur incendie du bâtiment de Fr. 5'670'000.-.

A l'échéance du droit de superficie en 2025, soit les bâtiments et équipements deviennent propriété du détenteur de la parcelle, moyennant une indemnité de 50 % de la valeur actualisée à verser au superficiaire, soit ce dernier démolit les bâtiments (estimation du coût des travaux Fr. 570'000.-) et remet le terrain en état. L'option définitive devra être discutée en temps voulu entre les parties.

La parcelle n° 403 est également propriété des CFF. D'une surface de 14'011 m<sup>2</sup> (valeur officielle Fr. 1'926'540.-), elle se trouve dans le prolongement Sud de la parcelle n° 3046. Elle n'est pas construite, ni équipée au niveau des accès et réseaux souterrains. Elle est louée à un agriculteur qui l'exploite. Lors de manifestations de grande envergure, par exemple pour le cirque Knie ou le comptoir commercial organisé annuellement en octobre, des tentes provisoires accolées à la halle en dur empiètent sur le Nord de la parcelle.



Situation des parcelles n<sup>os</sup> 3046 et 403  
d'une contenance de 28'558 m<sup>2</sup>

Conformément au plan de zones 1 « Bâti » entré en vigueur le 23 décembre 1998, les parcelles sont affectées à la zone d'activités A : les bâtiments artisanaux et industriels, entrepôts, commerces de gros et commerces à caractère spécial (matériaux, plantes, dancing) sont notamment admis. Aucune des deux parcelles n'est inscrite au cadastre cantonal des sites pollués.

#### **4. ECHEANCE DE LA COLLABORATION ACTUELLE ET STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT**

La coopération actuelle entre la Municipalité de Delémont et Comptoir delémontain SA fait l'objet d'un contrat qui arrivera à échéance le 10 mars 2015, soit d'ici 3 ans déjà. Il est donc nécessaire d'anticiper la fin de cette collaboration. Plutôt que de renouveler le partenariat actuel, les autorités communales proposent d'acquérir les terrains, y compris le bâtiment existant, et de mettre à disposition ce dernier au Comptoir delémontain SA en application du droit de superficie en vigueur.

Il s'agit donc clairement de permettre, à court terme, la poursuite des activités du Comptoir delémontain SA tout en assurant, à moyen et à long terme, la maîtrise foncière des terrains de ce secteur de développement stratégique. L'acquisition de ces parcelles permettra à la Municipalité, à court terme, de suivre encore plus activement l'évolution de Comptoir delémontain SA et, à plus long terme, de développer des projets d'intérêt ou d'utilité publics, tels que l'aménagement d'un centre de congrès.

Après d'étroites négociations menées avec les CFF depuis 2009 déjà, dans le cadre notamment de l'acquisition des terrains destinés au campus tertiaire HE-ARC - HEP BEJUNE, un accord a été trouvé afin que la Municipalité de Delémont achète les terrains pour le prix tout à fait intéressant de 3.9 millions de francs, soit un montant de Fr. 137.-/m<sup>2</sup> environ. Les CFF ayant la ferme intention de vendre ces parcelles au plus vite, le Conseil communal estime qu'il est important que la Municipalité puisse garantir la maîtrise foncière publique des terrains et éviter que ceux-ci ne soient acquis par des milieux privés, ce qui pourrait empêcher la poursuite des activités de Comptoir delémontain SA, le développement ou l'implantation d'activités d'intérêt et d'utilité publics.

La Municipalité de Delémont pourra ainsi être partie prenante aux futurs projets en vue du développement à cet emplacement d'activités diverses, culturelles, industrielles et d'habitat notamment.

Afin d'assurer un développement global et cohérent du périmètre du Sud des voies en général, un plan directeur localisé est en cours d'élaboration, en collaboration avec l'agglomération et le Canton du Jura, qui permettra de définir, de manière plus détaillée, les vocations des terrains concernés.

#### **5. FINANCEMENT : PAS DE CHARGES FINANCIERES SUPPLEMENTAIRES EN DEVENANT PROPRIETAIRE**

Deux expertises neutres successives demandées par les CFF ont débouché sur une valeur vénale pour la parcelle n° 3046 oscillant entre 2.3 et 2.6 millions de francs. Pour la parcelle n° 403, l'analyse effectuée par les CFF leur permettait de requérir, dans un premier temps, un montant de 2.5 millions de francs, soit Fr. 180.-/m<sup>2</sup>. Sur cette base, le Conseil communal estime que le montant final négocié globalement à Fr. 3'900'000.-, soit une valeur moyenne de Fr. 137.-/m<sup>2</sup>, constitue une opportunité très intéressante, en regard des surfaces et qualités de développement offertes par les terrains concernés. A ce montant s'ajoutent les frais de notaire, mutation et registre foncier qui sont estimés à Fr. 80'000.-.

Le crédit de Fr. 3'980'000.- sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière (intérêt 3 %) s'élèvera à Fr. 119'400.- par année. Le contrat de droit de superficie avec Comptoir delémontain SA sera repris par la Municipalité, ce qui permettra d'encaisser une rente annuelle de Fr. 95'103.-. A ce montant s'ajouteront les rentrées financières escomptées en lien avec les places de parc devenues payantes, soit environ Fr. 25'000.- (estimation). En devenant propriétaire du terrain, la Municipalité n'aura donc pas de charges financières supplémentaires à assumer. L'entrée en jouissance est prévue au 31 décembre 2012.

#### **6. PREAVIS DES AUTORITES**

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

L'acquisition du terrain du Comptoir, parcelles n<sup>os</sup> 3046 et 403, présente un intérêt public évident étant donné qu'il permettra à la Municipalité de garantir la maîtrise foncière de ces parcelles en vue de la poursuite des activités de Comptoir delémontain SA et du développement d'un secteur stratégique.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter la demande de crédit de Fr. 3'980'000.-.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Sébastien Lapaire

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 janvier 2012