

MESSAGE DU CONSEIL DE VILLE AU CORPS ELECTORAL

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 26, 27 et 28 septembre 2014, sur la

A Demande d'autorisation de vente de 5'242 m² du feuillet communal n° 603 sur lequel a été réalisé le projet de La Jardinerie pour un montant de Fr. 4'000'000.-

1. PREAMBULE

Par le présent message, le Conseil communal et le Conseil de Ville invitent le Corps électoral à accepter la demande d'autorisation de vente de la parcelle communale n° 603 - droit de superficie n° 5239, d'une contenance de 5'242 m², dont l'acquisition en 2010 a permis la réalisation du projet de La Jardinerie. Cette transaction immobilière rapportera à la Ville de Delémont une recette de Fr. 4'000'000.-.

Le 24 octobre 2010, le Corps électoral de Delémont avait accepté la demande de crédit de Fr. 3'996'000.- afin d'acheter les parcelles n° 603 et 604 de l'ancienne Jardinerie jurassienne. Cette acquisition avait pour but de mettre en droit de superficie ce terrain afin de permettre la réalisation des infrastructures et la concrétisation de plusieurs objectifs d'intérêt public, en particulier : un parking ouvert au public de 120 places, une résidence protégée pour personnes âgées avec 120 lits environ, l'implantation de commerces et la création de plusieurs dizaines d'emplois. Ces objectifs sont aujourd'hui atteints et les propriétaires actuels souhaitent racheter le terrain. La Municipalité de Delémont de son côté n'a plus d'intérêt direct à être propriétaire de cette surface qui a permis de garantir le maintien d'un parking public, la réalisation des mesures de protection liées au projet *Delémont marée basse*, dont un cheminement piétonnier le long de la Sorne, et le réaménagement du chemin de Bellevoie avec la construction d'un trottoir en particulier.

2. SITUATION DU TERRAIN

La parcelle n° 603 est affectée en zone centre C, secteur centre-gare, conformément au plan de zones 1 « Bâti » entré en vigueur le 23 décembre 1998.



Situation de la parcelle n° 603 avec droit de superficie n° 5239

3. RAPPEL DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE EN VIGUEUR ET PRIX DE VENTE

A titre de rappel, la rente du droit de superficie avait été calculée sur le prix de Fr. 4'000'000.- multiplié par le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publié par l'Office fédéral du logement (environ 3 %). Le droit de superficie a été conclu pour une durée de 99 ans.

Les conditions de vente ont été fixées conformément au montant convenu sur la base du montant pris en compte pour le calcul du droit de superficie. Le prix de vente a ainsi été fixé à Fr. 4'000'000.- pour 5'242 m², soit environ Fr. 763.- par mètre carré. Le produit de la vente permettra de rembourser l'emprunt effectué pour l'achat du terrain et de réduire d'autant la dette communale.

4. PREAVIS DES COMMISSIONS COMMUNALES

La Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics ainsi que la Commission des finances ont préavisé favorablement cette demande d'autorisation de vente de la parcelle n° 603 d'une surface de 5'242 m² pour un montant de Fr. 4'000'000.-.

5. CONCLUSION ET PROPOSITION AU CORPS ELECTORAL

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter l'autorisation de vente de la parcelle n° 603 d'une surface de 5'242 m² pour un montant total de Fr. 4'000'000.-.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Pierre Chételat

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 juin 2014

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 26, 27 et 28 septembre 2014, sur la décision du Conseil de Ville du 24 février 2014, relative au

B **Crédit de Fr. 500'000.- pour le réaménagement et l'extension du parking situé sur la parcelle n° 5189, propriété de la Municipalité de Delémont**

REFERENDUM

En date du 7 avril 2014, un référendum muni de 817 signatures valables a été déposé à la Chancellerie communale contre la décision du Conseil de Ville du 24 février 2014. Les signataires du référendum, citoyennes et citoyens de la Commune de Delémont, demandent, conformément aux articles 78 et 118, alinéa 2, de la Constitution cantonale, ainsi qu'aux articles 105 et suivants de la Loi du 26 octobre 1978 sur les droits politiques et à l'article 14 du Règlement d'organisation de la commune municipale de Delémont (ROCM), que l'arrêté du Conseil de Ville portant sur la demande d'un crédit de Fr. 500'000.- pour le réaménagement et l'extension du parking situé sur la parcelle n° 5189, propriété de la Municipalité de Delémont, soit soumis au vote populaire.

A. MESSAGE SOUMIS AU CONSEIL DE VILLE LE 24 FEVRIER 2014

1. SITUATION DE LA PARCELLE ET DU PARKING ACTUEL DE LA CROISEE DES LOISIRS

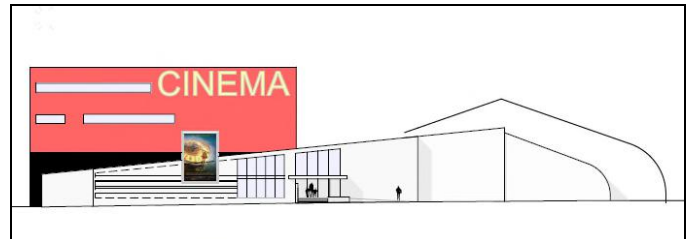
La Municipalité de Delémont est propriétaire de la parcelle n° 5189 du ban de Delémont suite à un échange qui a été signé en 2010 avec l'ancien propriétaire. Ce dernier avait mis à disposition de Lora SA, la société qui exploite La Croisée des Loisirs, le terrain nécessaire à l'aménagement de 94 places de parc, pour les besoins de cette dernière. Un contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans (du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009). Il a été renouvelé tacitement et a été repris par la Municipalité suite à l'échange de terrain.



Situation de la parcelle n° 5189

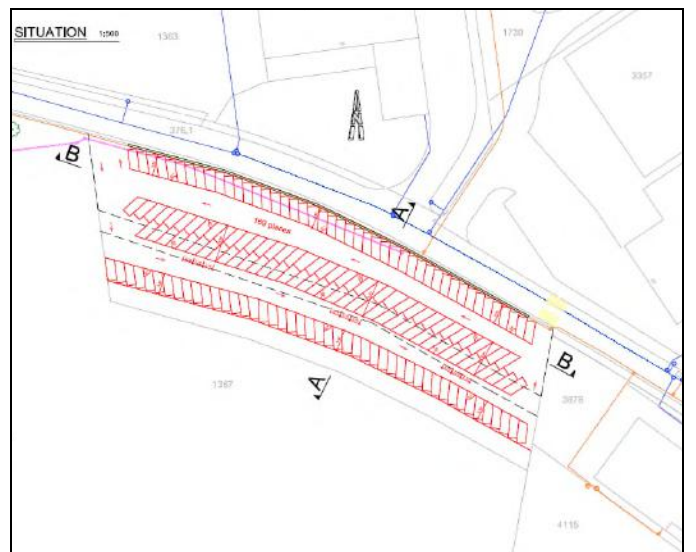
2. PROJET DE REAMENAGEMENT ET D'EXTENSION DU PARKING ACTUEL EN LIEN AVEC UN NOUVEAU CINEMA

Dans le cadre de la réalisation d'un cinéma multiplexe (deux salles de 100 places environ, une salle de 150 places environ et une salle de 340 places environ), sur le terrain de Lora SA, le parking actuel doit être agrandi, afin de répondre aux besoins nécessaires et être conforme aux normes en vigueur (en particulier la norme SN 640 281).



Le parking provisoire actuel, qui comprend 94 places, doit être remis à niveau, son état étant dégradé et nécessitant une réfection de surface en particulier. Afin de répondre aux besoins du cinéma multiplexe, un agrandissement du parking actuel est prévu afin de porter le nombre de places totales à 169 places, soit une augmentation de 75 unités.

En fonction des prescriptions légales, le réaménagement et l'extension du parking par la Municipalité de Delémont conditionnent la réalisation du cinéma multiplexe.



Projet de parking réaménagé

Les voies de circulation du parking seront aménagées avec un revêtement bitumineux traditionnel et les places de parc seront simplement gravillonnées. Les eaux de pluie seront infiltrées naturellement.

3. FINANCEMENT ET CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU PARKING

Le montant du projet a été devisé Fr. 500'000.-, en fonction des expériences réalisées ces dernières années dans des situations à peu près comparables. Ce montant comprend tous les frais nécessaires (décapage terre végétale, creusage, pose de matériaux, transport, taxe, etc.). 15 % sont réservés pour les honoraires et frais d'étude (projet de l'ouvrage, devis, procédure de demande d'autorisation et phases d'exécution), ainsi que les divers et imprévus, définis sur la base des normes SIA applicables.

Ce crédit de Fr. 500'000.- sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 25'000.- (intérêts 3 % et amortissement 2 %).

La Municipalité, en tant que propriétaire, continue de mettre le terrain à disposition du futur parking et à en assumer les coûts d'aménagement. La Municipalité prendra les mesures nécessaires afin de procéder aux adaptations utiles de l'éclairage public, des itinéraires piétonniers et de la signalisation de La Croisée des Loisirs, y compris le cinéma multiplexe, sur le chemin entre la Gare CFF et La Croisée des Loisirs. Dans la mesure du possible, et sous réserve de l'accord des Autorités cantonales compétentes, la desserte en transports publics sera améliorée.

Les conditions financières de mise à disposition du parking ont été négociées comme suit : location annuelle de Fr. 20'000.- à charge des partenaires de La Croisée des Loisirs, soit la société Lora SA et la société qui exploitera le cinéma. Ces partenaires assumeront l'entretien du parking, nettoyage, balayage, déneigement (tous les frais y relatifs à leur charge). Un contrat de bail en bonne et due forme sera établi et signé avant la délivrance du permis de construire. Concernant la planification, suite au traitement des demandes de permis de construire du parking réaménagé et du cinéma, les travaux seront normalement réalisés dans le courant de l'année 2014.

B. PRINCIPALES QUESTIONS ET REPONSES DONNEES LORS DES DEBATS AU CONSEIL DE VILLE

Les principales questions posées par le Conseil de Ville et les réponses données par le Conseil communal, qui sont présentées ci-dessous de manière synthétique, ont permis de préciser les points suivants :

- **situation actuelle du parking existant** : la parcelle n° 5189 est actuellement déjà occupée par un parking de 94 places de parc pour lequel un permis a été délivré avec une dérogation octroyée en 2005 par le Département cantonal de l'Environnement et de l'Equipelement pour une durée de 5 ans, renouvelable une fois au plus ; il avait été admis que le terrain serait mis en zone à bâtir lors de la révision du PAL, qui est en cours, et qui devrait effectivement conduire à un changement d'affectation d'ici 2016 - 2017 ;
 - **affectation du terrain** : le terrain est actuellement en zone agricole, mais pas exploitable vu le parking existant ; l'extension du parking fera l'objet d'une demande de permis de construire en bonne et due forme qui sera traitée en respectant la législation en vigueur ;
 - **localisation du parking** : l'accessibilité à pied, à vélo et en transports publics est garantie et sera encore améliorée dans le futur, dans le cadre du projet d'agglomération, avec l'aménagement d'un deuxième sous-voies donnant en face du parking ; la Gare CFF et la Place des cars postaux sont atteignables en 7-8 minutes à pied, donc à proximité immédiate, ce qui est très favorable du point de vue de la mobilité douce ; la situation du parking est également idéale pour l'accessibilité en voiture depuis la Route de distribution urbaine (RDU), en particulier pour les personnes de l'extérieur qui ne devront pas traverser le centre-ville, ce qui évitera l'apport de nuisances supplémentaires ;
 - **caractère provisoire du parking** : le parking se situe dans un secteur de développement stratégique de l'agglomération, soit le « territoire de confluence », qui est appelé à accueillir des projets importants pour le futur, notamment des activités d'intérêt régional et cantonal ; le projet de cinéma s'inscrit parfaitement dans ce cadre ; le caractère provisoire du parking est défini comme tel afin de ne pas bloquer ce développement : si un projet important devait voir le jour sur ces terrains, le parking pourrait être démolé et reconstruit dans le même secteur, aux frais des promoteurs, sans charges financières supplémentaires pour la Commune ;
 - **exigences concernant le nombre de places de parc et recherche de solutions alternatives** : la recherche de solutions alternatives a été étudiée dès le départ : le parking de la Halle des Expositions n'est aujourd'hui plus public, puisque la Société du Comptoir SA a décidé de le réserver pour ses propres besoins, ce que les Autorités communales ne peuvent pas contester ; le parking de Migros, s'il peut répondre à d'autres besoins que ceux du magasin à certaines heures, ne peut pas être affecté aux exigences du futur cinéma puisque, légalement, pour chaque projet, une surface spécifique doit être réservée ; le nombre de places de parc nécessaires pour la Croisée des Loisirs, qui se développera également, et le futur cinéma doit être satisfait à l'emplacement retenu ; toutes les solutions alternatives ont été étudiées, sans succès, ce qui impose le projet retenu qui doit être à proximité immédiate des installations qu'il dessert ;
- **un projet d'intérêt public** : le projet de parking vise à permettre d'augmenter l'offre de prestations, dans les domaines de la culture et des loisirs et est donc d'intérêt public ; actuellement, de nombreux jeunes et des familles se déplacent dans des grandes villes, même en France voisine, où la palette de films projetés est plus large ; l'offre qui sera proposée permettra donc de répondre à un besoin objectif d'un large public, non seulement de Delémont et du canton, mais également des régions voisines ;

- **maintien du soutien actuel au Cinéma La Grange** : le soutien actuel au Cinéma La Grange, au travers de la Lanterne magique et de l'Open Air, n'est pas remis en cause.

Pour plus de précisions, le procès-verbal des débats du Conseil de Ville du 24 février 2014 est disponible sur le site internet de la Ville de Delémont ou peut être obtenu en format papier à la Chancellerie communale.

C. ARGUMENTS DU COMITE REFERENDAIRE

Le texte du Comité référendaire «Ciné qua NON» contient les arguments suivants :

« Il n'appartient pas à une commune dotée d'un déficit budgétaire chronique de financer des infrastructures au seul bénéfice d'une entreprise privée. Que faudra-t-il offrir au prochain commerçant désireux de s'établir à Delémont? Le prix de location du parking ne couvrira pas les charges telles que l'entretien et le service de la dette. Cette infrastructure est de plus située en zone agricole, et à un endroit pas franchement facile d'accès pour les piétons.

Depuis le refus du projet du Creux-de-la-Terre, il est dit que Delémont ne pourra plus financer certains projets, comme la rénovation des abattoirs, la création de nouvelles crèches et écoles, la réfection de l'avenue de la gare, ou le réaménagement de la place des cars postaux. Des subventions supplémentaires à des associations culturelles en proie à des difficultés financières (CCRD et SAS) ont aussi été refusées dernièrement par le Conseil de Ville. Deux mois plus tard, on propose de s'endetter d'un demi-million supplémentaire pour un projet situé en dehors du centre-ville. Le comité référendaire n'est pas contre le développement de l'offre culturelle de notre ville. Il estime toutefois qu'une dépense aussi conséquente ne peut se faire sans consulter le Corps électoral delémontain ».

D. COMMENTAIRES FINAUX

Le crédit de Fr. 500'000.- pour 169 places, dont 94 existantes, aménagées de manière confortable, est une condition impérative pour la construction du cinéma multiplexe. Contrairement à ce qu'affirme le Comité référendaire, les charges financières sont pratiquement totalement couvertes, avec la prise en charge par les propriétaires de La Croisée des Loisirs et du futur cinéma d'une location annuelle de Fr. 20'000.-, versée à la Commune, et des frais d'entretien (nettoyage, balayage, déneigement) que ne devra plus assumer la Commune. Voter contre cette demande de crédit, c'est condamner le projet de cinéma multiplexe à court terme et, à plus long terme, prendre le risque que l'offre cinématographique se réduise à Delémont.

E. CONCLUSION ET PROPOSITION AU CORPS ELECTORAL

Le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter le crédit de Fr. 500'000.- pour le réaménagement et l'extension du parking indispensable à la construction et à l'exploitation du cinéma multiplexe à La Croisée des Loisirs. La Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics ainsi que la Commission des finances ont préavisé favorablement la demande de crédit.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Pierre Chételat

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 juin 2014