

Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 13, 14 et 15 mai 2022, sur

Le crédit de Fr. 12'500'000.- pour financer l'achat des terrains SAFED en vue du développement du secteur stratégique « Gare Sud »

L'essentiel en bref

Les deux parcelles de l'ancienne usine SAFED, d'une surface totale d'environ 21'000 m², se situent à proximité de la gare de Delémont. Leur propriétaire souhaite s'en séparer et c'est une opportunité pour la Municipalité d'acquérir ces terrains idéalement situés. Cette politique foncière active de la Commune permettra d'orienter le développement de ce secteur dans le sens de l'intérêt public.

Les terrains SAFED s'inscrivent dans le secteur de développement « Gare Sud », une vaste zone de plus de 100'000 m² qui s'étend au sud des voies CFF, à proximité immédiate de la gare. Ce secteur est reconnu comme un pôle de développement stratégique, tant dans le plan directeur communal qu'au niveau de l'Agglomération et du Canton. « Gare Sud » est appelé à accueillir des installations publiques, comme le futur hôpital cantonal, une salle omnisports ou des lieux culturels, mais doit également promouvoir les investissements privés notamment dans l'habitat, les entreprises innovantes ou l'artisanat.

L'acquisition des parcelles SAFED, après celle des terrains du Comptoir, assure à la Municipalité la maîtrise foncière de ce secteur stratégique, garantissant ainsi un développement cohérent dans les décennies à venir, orienté vers l'intérêt public et la durabilité. L'activation du droit d'emption signé il y a quelques années par le Conseil Communal permet aujourd'hui d'acheter les terrains à un prix préférentiel.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter le crédit de Fr. 12'500'000.- destiné à l'achat des terrains SAFED.

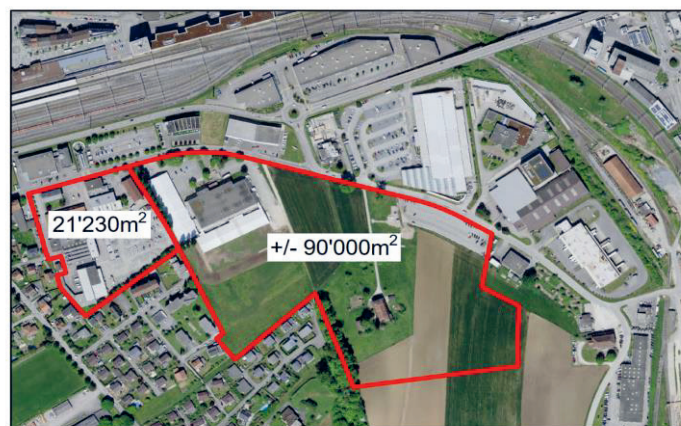
1. CONTEXTE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR « GARE SUD »

Par le présent message, le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter la demande de crédit de Fr. 12'500'000.- pour l'achat des terrains SAFED situés au Sud des voies, parcelles n° 375 (17'515 m²) et 401 (3'715 m²), qui sont en zone mixte, d'une surface totale de 21'230 m². Le but principal lié à l'achat de ces terrains est d'avoir la maîtrise foncière afin de permettre le développement d'un quartier durable à valeur ajoutée, dédié à la création et à l'innovation sous toutes ses formes (économique, écologique, sociale, culturelle, etc.). Grâce à l'acquisition des terrains, la Commune sera en mesure de décider de manière précise quel développement se fera sur le site, par quels acteurs, publics et privés, et quand. Dans un premier temps, les

bâtiments et les activités existantes seront maintenus et le développement se fera de manière progressive, certainement en très grande partie par des investissements privés.

Le secteur « Gare Sud » est un lieu hautement stratégique pour la Ville de Delémont, pour l'agglomération et le Canton du Jura. La proximité directe avec la gare et le centre-ville, ainsi que la disponibilité des principaux terrains auxquels la Municipalité s'est intéressée, avec des pré-réservations pour certains d'entre eux, en font un lieu de très grande importance. Le secteur figure comme zone de développement stratégique dans le Plan directeur cantonal et dans le Plan directeur régional de l'agglomération, au cœur du Territoire de Confluence, et comme un pôle d'activités de haute importance dans la Conception directrice communale adoptée par le Conseil de Ville ainsi que dans le Plan directeur communal validé par le Conseil communal.

Un concours d'idées en urbanisme avec une démarche participative très active a permis de mener une réflexion approfondie afin de planifier le développement de ces terrains. Le secteur concerné par le concours portait sur une surface de plus de 100'000 m². Afin d'avoir une vision du développement souhaité globale et cohérente, permettant de définir des périmètres clairs en fonction des projets futurs, des esquisses de programmes et de projets ont été proposées par plusieurs groupements de bureaux. Ces propositions ont permis d'évaluer différentes possibilités d'urbaniser ce secteur de la ville. Le projet a reçu un soutien financier important du Canton et de la Confédération, au titre de la politique régionale.



Périmètre d'étude du concours d'idées – Terrains SAFED de 21'230 m² côté Ouest

La prochaine étape importante consistera à établir une planification détaillée sous la forme d'un plan spécial qui permettra de préciser les modalités d'affectation et d'équipement des terrains concernés et les règles de

constructions applicables. Le plan spécial sera élaboré de manière participative, en associant les milieux et personnes intéressés, dans le but de développer un quartier durable recouvrant les labels Site 2000 watts et SEED.

2. ORIGINES DU PROJET

2.1. Un pôle stratégique de développement dans le PAL « Delémont, cap sur 2030 »

Dans le cadre de la révision du PAL « Delémont, cap sur 2030 », le secteur a été identifié comme un pôle stratégique de développement. Les objectifs à atteindre ont été identifiés dans la Conception directrice et le Plan directeur communal et le secteur a été soumis à Plan spécial obligatoire dans le nouveau Plan de zones et Règlement communal sur les constructions qui est entré en vigueur fin 2017. Préalablement, le Conseil communal avait sécurisé les terrains qui n'étaient pas en mains communales, via des droits d'emption et de préemption, ceci afin de permettre en particulier la réalisation de projets d'intérêt et d'utilité publics.

2.2. Une future zone d'activités d'intérêt cantonal reconnue par le Parlement jurassien

Les zones d'activités d'intérêt cantonal (ZAIC) sont identifiées dans le Plan directeur cantonal et visent le renforcement et la diversification du tissu économique jurassien. Profitant de bonnes conditions d'accessibilité et d'équipement, elles sont destinées à accueillir des entreprises créatrices d'emplois. Le secteur « Gare Sud » pourra ainsi accueillir des activités d'intérêt cantonal. Dans ce sens, « Gare Sud » est défini comme l'un des huit secteurs stratégiques cantonaux, sans doute celui qui présente le plus d'attractivité vu son positionnement proche de Bâle.

2.3. Un secteur stratégique au cœur du Territoire de Confluence de l'agglomération

Le Plan directeur régional de l'agglomération (2017) définit l'espace situé entre les communes de Delémont, Courroux, Courtételle et Courrendlin comme le Territoire de Confluence de l'agglomération. Il s'agit de l'espace privilégié pour l'implantation de grands équipements régionaux et cantonaux. « Gare Sud » constitue le plus grand secteur stratégique mixte (logements, activités, équipements) à aménager selon le Plan directeur régional (PDR). Pour répondre à l'objectif du PDR concernant l'attractivité économique régionale et cantonale, la volonté est d'implanter en priorité les entreprises de rayonnement cantonal et supra-cantonal à fort potentiel d'emplois dans ce secteur.

3. PRINCIPAUX RESULTATS DU CONCOURS ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT SUR LES TERRAINS SAFED

3.1. Enseignements et idées majeurs du concours d'idées en urbanisme

Le concours d'idées en urbanisme mené en 2021 pour le développement du secteur « Gare Sud » a tenu toutes

ses promesses. Grâce au travail des équipes de projet mandatées, des membres du Collège d'experts et du groupe d'accompagnement (composé des milieux intéressés, de citoyens et de voisins notamment), la démarche a permis de confirmer les principes de développement souhaités. Après délibération, le Collège d'experts propose de retenir le projet « Et au milieu coule une rivière » pour la suite de la planification. Les résultats du concours sont consultables dans le rapport disponible sur le site internet www.delemont.ch.

Un des enseignements majeurs du concours est la reconnaissance des valeurs agricoles, naturelles et paysagères fortes du site. La proposition du maintien d'un environnement naturel à proximité de la gare représente un fort potentiel d'attractivité, en offrant de travailler et vivre dans un cadre préservé bénéficiant d'une excellente connectivité par tous les modes de transport.

3.2. Le site SAFED : un quartier dédié à l'innovation et à l'expérimentation avec une forte mixité sociale, intergénérationnelle, ainsi que de grandes ambitions en termes de développement durable

En tant que creuset dédié à l'innovation, le site SAFED peut être conservé dans un premier temps en exploitant les activités et les bâtiments existants (implantation de start-up, petites et moyennes entreprises, activités de recherche et développement, culturelles et créatrices, etc.). Cette vision d'une friche industrielle à transformer progressivement permet au quartier de vivre malgré les incertitudes et d'évoluer aussi à moindre coût d'investissement. Le but visé est ainsi de permettre notamment un usage temporaire et transitoire des bâtiments existants pour une activation immédiate du site, y compris pour des utilisations provisoires ou éphémères.

Dans ce contexte, plusieurs projets sont déjà en gestation dont notamment de la part de Blanche-Pierre et de différents partenaires intéressés à développer des activités socioculturelles et sportives. L'accueil d'entreprises de services et d'entreprises à valeur ajoutée est notamment prévu, ceci en collaboration étroite avec le Canton, par son Service de la promotion économique, et BaselArea avec lequel ce dernier est associé. Des développements pourront ainsi se faire à différentes échelles, en fonction des moyens disponibles des acteurs concernés.

Le concours d'idées a généré toute une série de propositions en termes d'activités et de services, notamment : brasserie avec pub et restauration axées sur les produits du terroir, espaces pour des activités artisanales, start-up pour la création et le développement d'entreprises, locaux de coworking, ateliers de création culturelle, crèche, lieux pour l'exercice d'activités sportives (telles que salle de grimpe, danse, yoga), espaces de rencontre pour des associations, services dédiés à la santé et au bien-être, bibliothèque d'objets, serre pour potagers urbains, etc. Le site SAFED, comme le reste des terrains « Gare Sud », ne devra pas concurrencer directement le centre-ville.

Dans ce sens, conformément aux dispositions actuelles du Règlement communal sur les constructions qui

interdisent les magasins alimentaires (à l'exception d'un petit magasin de quartier notamment), les petits commerces et les boutiques entre autres ne seront pas autorisés, sauf s'il y a une relation avec une activité de production artisanale par exemple.

3.3. Les perspectives à moyen et à long termes au-delà des terrains SAFED

Au-delà des terrains SAFED, qui constitueront le cœur du quartier, plusieurs projets ont été identifiés qui seront précisés dans le cadre du développement du plan spécial, notamment : l'éventuel futur hôpital cantonal de soins aigus (H-JU) ; un hôtel avec une offre wellness ouverte au public et des salles de séminaire, disposant de chambres louables à l'année par H-JU (clients devant rester proches de l'hôpital pour des phases ambulatoires ou familles proches) ; une salle omnisports (3 halles accolées) permettant à la fois de répondre aux besoins cantonaux et communaux liés à l'enseignement mais aussi à diverses activités sportives et socioculturelles (qui ne pourraient pas se dérouler dans les salles existantes et le Théâtre du Jura), avec des équipements adaptés (gradins en particulier) sachant que le Centre sportif n'est plus conforme aux normes pour recevoir des grands événements.

Les fermes existantes présentent également un intérêt majeur pour la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, en particulier la ferme du Neuf-Cul qui pourrait accueillir des activités à caractère public.

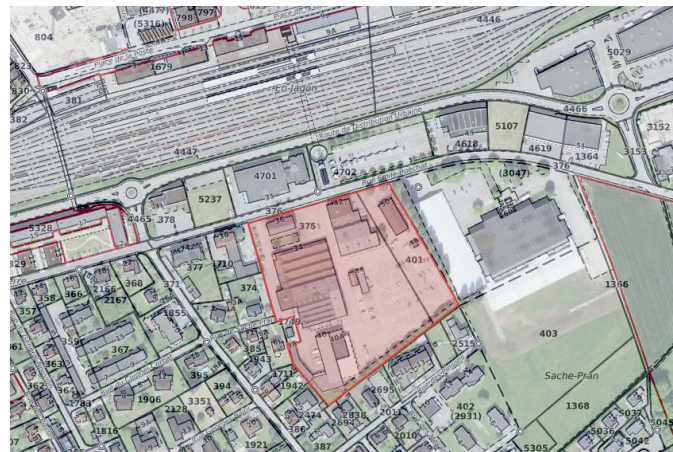
Le développement de l'ensemble du site « Gare Sud » se réalisera en plusieurs étapes et certainement sur 20 à 30 ans. Une réflexion particulièrement poussée a eu lieu concernant la durabilité du futur quartier (labellisation Site à 2000 watts et certification SEED), dans le contexte actuel de dérèglement climatique et de crise sanitaire. L'atténuation et l'adaptation au changement climatique constituent désormais un enjeu majeur et la Municipalité envisage le développement de « Gare Sud » comme une opportunité pour expérimenter et innover sur ces thèmes, d'autant plus que le projet de plan climat communal est en cours de réalisation.

Le Conseil communal tient à préciser que les résultats du concours n'ont fait l'objet d'aucune décision des Autorités communales. Dans tous les cas, la démarche participative engagée depuis le début du processus sera poursuivie avec tous les milieux concernés, ainsi qu'avec les acteurs présents sur le site, entreprises et habitants notamment, dans le cadre du plan spécial en particulier.

4. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS, DESCRIPTION DES IMMEUBLES ET PROJETS ENVISAGES

Les parcelles n° 375 (17'515 m²) et 401 (3'715 m²) présentent une surface de 21'230 m². La valeur officielle des immeubles est de Fr. 8'214'140.-, une valeur qui est basée sur les bâtiments et qui ne tient pas réellement compte du montant financier du terrain qui peut être estimé à plus de Fr. 600.-/m², les terrains situés côté Nord des voies, dans des endroits moins facilement accessibles par la route et les transports publics, ayant une valeur de marché actuelle de Fr. 800.- environ. La

valeur de l'assurance immobilière (ECA) pour l'ensemble des bâtiments est de Fr. 16'324'300.-.



Situation des parcelles nos 375 et 401

Conformément au Plan de zones 1 « Bâti » et au Règlement communal sur les constructions entré en vigueur à fin 2017, la parcelle est actuellement affectée à la zone mixte MDd qui permet d'accueillir des activités diverses allant de l'artisanat aux services en passant par le logement notamment. Les activités qui seront admises dans le futur seront définies de manière plus précise dans le cadre du plan spécial. Selon le cadastre cantonal des sites pollués, seule une petite surface est inscrite qui ne présente toutefois pas d'atteinte nuisible ou incommode à l'environnement.

Les bâtiments sont dans des états divers, parfois très bons, donc ne nécessitant aucune intervention, parfois dans une situation plus critique. A ce stade, il n'y a pas eu d'analyse des investissements qui devront être faits à moyen et à long termes, car l'avenir des bâtiments n'est pas fixé précisément. Le plan spécial permettra de préciser, en fonction des projets retenus, les bâtiments qui seront maintenus en l'état, ceux qui devront être transformés (certainement aux frais des locataires) et ceux qui seront déconstruits et remplacés, à terme, pour autant que cela soit nécessaire.

La volonté n'est pas de raser les bâtiments, mais au contraire de conserver ceux qui peuvent l'être afin de continuer, sans grands investissements, à offrir des locaux intéressants à des prix attractifs. L'idée est donc de créer un écosystème d'entreprises et d'activités qui se renforcent mutuellement afin de continuer à faire vivre le quartier et à renforcer son attractivité. Dans ce sens, le secteur SAFED devrait évoluer progressivement, sans forcément consentir des investissements importants, en respectant les critères liés au développement durable, à l'image de nombreux quartiers similaires qui se sont développés en Suisse, notamment à Bâle du côté du site du Gundeldinger Feld qui peut être visité sur internet : <https://www.gundeldingerfeld.ch/>

5. CONDITIONS D'ACQUISITION, RENDEMENT ACTUEL, GOUVERNANCE ET GESTION FUTURE

5.1. Montant négocié avec le propriétaire

Les négociations menées il y a plusieurs années avec le propriétaire ont débouché sur la signature d'un droit

d'emption et de préemption pour un montant de Fr. 12'000'000.-. Cela représente un prix de Fr. 565.-/m², ce qui est une valeur opportune tenant compte de sa situation stratégique et de son potentiel de développement. A titre de rappel, le terrain de la Jardinerie avait été acquis pour une valeur de terrain de Fr. 750.-/m² et les terrains destinés au projet « Le Ticle - Théâtre du Jura » ont été négociés à près de Fr. 800.-/m². Un montant de Fr. 150'000.- 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. Une somme de Fr. 350'000.- est prévue pour analyser l'état des bâtiments et prendre les mesures urgentes d'entretien.

5.2. Locataires actuels et rendement financier

Sans entrer dans les détails de toutes les activités, dont certaines qui servent de dépôt principalement sont vouées à se déplacer en zone d'activités notamment, afin de privilégier un quartier à haute valeur orienté vers le secteur tertiaire et le logement, les terrains SAFED accueillent notamment actuellement : des bureaux, une école, une brasserie, une salle de grimpe, diverses entreprises, des espaces de stockage et des places de parc notamment, dont certaines sont louées à des personnes qui ne travaillent pas sur le site.

Les recettes issues des locations actuelles représentent annuellement un montant d'environ Fr. 450'000.-, auxquelles il faut ajouter un montant de Fr. 65'000.- relatif à la location des places de parc, soit un total d'environ Fr. 515'000.-. Les charges quant à elles se montent à env. Fr. 315'000.-. La rentabilité actuelle du site SAFED est d'environ Fr. 200'000.-. Ces calculs sont basés sur les rapports financiers des années 2018, 2019 et 2020 transmis par SAFED Suisse SA. La charge financière de Fr. 375'000.- liée à l'emprunt prévu par la Commune n'est pas incluse dans les montants ci-dessus.

5.3. Gouvernance et gestion future du site sous la maîtrise publique

En cas de décision positive du Corps électoral, le site sera géré, en tout cas dans un premier temps, par la Municipalité et les services communaux concernés. Le temps à consacrer, basé sur le travail effectué actuellement par le gestionnaire, représente environ un taux d'occupation de 20 %. Il s'agira donc d'adapter rapidement les ressources humaines des services communaux pour prendre en charge cette tâche.

A terme, il s'agira de définir une gouvernance qui offre un maximum de souplesse et d'efficacité pour la gestion du site et les investissements qui devront être consentis pour que les locaux restent attractifs. Une fondation ou une autre structure similaire, sous la maîtrise de la Municipalité, pourrait être mise sur pied, laquelle aurait l'avantage de permettre la collecte de fonds externes. Une ou plusieurs coopératives pourraient être mises sur pied pour des projets sectoriels, par exemple la mise en valeur de la ferme du Neuf-Cul pour une agriculture de proximité gérée par des citoyens ou pour la réalisation de logements. Les premières réflexions sont en cours sur ces questions et seront approfondies par la suite.

6. SUITE DES DEMARCHES : UN PROCESSUS PARTICIPATIF AFIN D'ELABORER LE PLAN SPECIAL

La suite des démarches continuera à se faire dans le cadre du processus participatif qui a été engagé avec tous les milieux concernés : les utilisateurs actuels et futurs du site, les voisins et toutes personnes intéressées. Une place sera donc offerte en particulier aux voisins qui pourraient participer aux études et à la définition des contours et du contenu non seulement du secteur SAFED, mais aussi de l'ensemble du quartier « Gare Sud » qui sera développé afin d'en faire un véritable écoquartier, respectant les critères en matière de durabilité. Une demande de crédit sera présentée au Conseil de Ville afin de lancer les études du plan spécial qui seront menées avec le lauréat du concours et des experts et spécialistes dans les différents domaines concernés.

7. DEMANDE DE CREDIT ET FINANCEMENT

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF

	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit			12'500'000.-
Intégration du crédit dans le plan financier		X	
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée	X		Conforme au plan de législature 2018-2022

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable : 0 %	0%	
Durée de l'amortissement comptable : --- ans		
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*		375'000.-
Total de la charge financière annuelle		375'000.-

*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.

Le terrain ne sera pas utilisé pour une activité obligatoire de l'administration communale, c'est donc un terrain du patrimoine financier. L'article 34 du décret cantonal définit l'évaluation de la valeur vénale qui se fait périodiquement, soit tous les cinq ans.

Ce crédit de Fr. 12'500'000.- sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 375'000.- (intérêts 3 % et amortissement 0 %). Cette acquisition figurera au patrimoine financier de la Ville et ne fait donc pas partie du plan financier des investissements.

8. PRÉAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Le crédit de Fr. 12'500'000.- a été préavisé par les commissions communales comme suit :

- Commission UETP, lors de la séance du 3 février 2022 : préavis positif ;
- Commission des finances, lors de la séance du 7 février 2022 : préavis positif.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter le crédit de Fr. 12'500'000.- destiné à l'achat des terrains SAFED.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

La présidente : La chancelière :

Gaëlle Frossard

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 28 février 2022

