

# Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 6, 7 et 8 mars 2015, sur la

## **Demande d'autorisation de vente de 5'242 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.- qui sera affectée à la diminution de la dette communale.

### **2. DE QUEL PARTENARIAT S'AGIT-IL ?**

Suite à plusieurs interventions au Conseil de Ville et dans la presse, il convient de rappeler en premier lieu la nature du partenariat qui a permis la réalisation du projet de La Jardinerie, dont l'historique des actes notariés est précisé au point 3 ci-dessous.

Le Conseil communal et le Conseil de Ville, qui a été impliqué dès le départ lorsque l'achat du terrain a été soumis au Corps électoral, n'ont jamais eu l'intention de mettre en place un « partenariat public privé (PPP) » au sens strict où certains spécialistes le définissent.

Les Autorités communales n'ont en effet jamais eu la moindre intention de confier à des tiers la réalisation d'un bâtiment permettant d'offrir des prestations publiques, étant donné que la résidence pour personnes âgées a toujours été définie et conçue comme un projet privé. La Jardinerie est en soi une initiative purement privée, comme le sont d'autres qui offrent des logements pour personnes âgées. Les promoteurs ont naturellement reçu les autorisations cantonales nécessaires, mais il n'y a jamais eu de volonté des Autorités communales de mettre en place une telle structure qui n'est par ailleurs pas un « équipement public ».

Il faut constater que la forme du partenariat qui a été mise en place, via un droit de superficie, n'a jamais été conçue comme un PPP mais plutôt comme un moyen par lequel les Autorités communales sont intervenues pour éviter le maintien d'une friche urbaine au cœur de la ville, valoriser et densifier le terrain, avec des activités commerciales et des logements utiles à la population âgée en particulier, en exigeant que le parking public soit maintenu.

La Municipalité, qu'elle soit propriétaire ou pas du terrain, ne peut pas assurer que la résidence pour personnes âgées perdure indéfiniment, comme c'est le cas pour d'autres projets qui offrent des appartements pour personnes âgées. Cette question relève, d'une part, des autorisations délivrées par les Autorités cantonales compétentes et, d'autre part, de l'organisme privé qui gère la résidence.

Il n'a ainsi jamais été question de mettre en place, via le droit de superficie, des « conditions de sécurité, juridiques et financières de la partie résidence pour personnes âgées », puisque les Autorités communales n'ont jamais eu l'intention de confier à des tiers « la réalisation, le financement voire la maintenance » de la résidence qui n'est pas un équipement public. Il convient à ce titre de rappeler que le plan spécial no 43 « Ilot de La Jardinerie », à son article 2, impose des « surfaces de logements protégés et des structures de soins liés de type EMS ». C'est donc bien cet instrument-là qui donne la sécurité juridique évoquée.

Le fait que le terrain soit en mains communales, avec un droit de superficie, ne signifie pas qu'il puisse être une « arme de contrôle efficace des mouvements de propriétaires spéculatifs », sachant que la valeur déterminante du bâtiment dépend principalement du marché et ainsi, dans une très faible mesure, de la valeur du terrain lui-même.

### **3. HISTORIQUE DES ACTES NOTARIES SIGNES ET RAPPEL DE LA DECISION LIEE A L'ACHAT DU TERRAIN**

Le 23 avril 2010, le Conseil communal a signé devant notaire l'**acte authentique de la vente immobilière des feuillets n° 603 et 604 par Matériaux Sabag à la Municipalité de Delémont**. Comme la compétence décisionnelle relevait des autorités supérieures, l'acte mentionnait clairement : « La validité du présent acte est subordonnée à l'approbation du Conseil de Ville et du Corps électoral. La validité du présent acte est par ailleurs subordonnée à la conclusion du droit de superficie qui sera concédé ultérieurement par l'acquéreur sur les immeubles acquis à la Compagnie des Parcs S.A. ».

Le 23 avril 2010, soit le même jour, le Conseil communal a signé devant notaire une « **Convention de partenariat avec promesse de constitution d'un droit de superficie et d'un pacte d'emption** » avec la Compagnie des Parcs S.A. Le but de cette convention était en quelque sorte de lier à l'achat du terrain afin, d'une part, de permettre la réalisation du bâtiment de La Jardinerie et de s'assurer que la société intéressée ne laisse pas tomber son projet, ce qui aurait eu comme conséquence que le terrain serait resté inutilisé ; d'autre part, de définir les conditions ultérieures de mise à disposition du terrain (droit de superficie et pacte d'emption). Ce document contenait notamment toutes les conditions à remplir par les deux parties afin de permettre la réalisation du projet, selon le calendrier défini.

Comme pour l'acte précédent, comme la compétence décisionnelle relevait des autorités supérieures, l'acte

mentionnait clairement, dans les conditions suspensives : « La signature du contrat de Droit de superficie n'interviendra qu'après (...) : f. l'obtention par la Superficiante auprès des organes communaux compétents, soit le Conseil de Ville et le Corps électoral, de l'autorisation d'acquérir le terrain et de conclure le Droit de superficie découlant de la présente convention ; g. l'obtention par la Superficiante du crédit nécessaire pour acquérir le terrain ».

Le 24 octobre 2010, le Corps électoral de Delémont, sur proposition du Conseil de Ville, avait accepté la demande de crédit de Fr. 3'996'000.- afin d'acheter les parcelles n<sup>os</sup> 603 et 604 de la Jardinerie jurassienne, conformément à l'acte signé le 23 avril 2010. Le message au peuple indiquait clairement qu'une « convention de partenariat avec promesse de constitution d'un droit de superficie et d'un pacte d'emption a été signée (...) ».

Le 18 mars 2011, le Conseil communal a signé devant notaire l'**acte authentique du droit de superficie avec la CP de la Jardinerie**. Il a été conclu pour une durée de 99 ans, comme cela se pratique usuellement, soit pour la durée légale maximale. La rente annuelle est 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. Afin de préserver les intérêts publics, il est notamment précisé dans cet acte qu'une « convention sur la gestion, l'entretien et l'exploitation du parking (public) sera conclue ultérieurement entre les parties ». Cette convention a été signée.

Le 18 mars 2011, soit le même jour, le Conseil communal a signé devant notaire l'**acte authentique du pacte d'emption avec la CP de la Jardinerie**. Celui-ci inclut la préservation des intérêts publics, en particulier les servitudes de passage nécessaires pour les piétons et l'entretien des espaces publics, y compris la Sorne. Le prix de vente est fixé à Fr. 4'000'000.- indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. L'acte mentionne clairement, dans les dispositions contractuelles, le parking public souterrain ainsi que la réserve d'approbation des Autorités communales compétentes. Il est ainsi indiqué : « **La validité du présent acte est subordonnée à l'approbation du Conseil de Ville et du Corps électoral** ».

En novembre 2013, la CP de la Jardinerie a informé le Conseil communal de son intention de vendre le bâtiment réalisé incluant le Droit de superficie à la société Crédit Suisse Fondation de placement. Le Conseil communal en a pris acte et a formellement renoncé à son droit d'emption légal sur le bâtiment, sachant qu'il estimait que la Municipalité de Delémont n'a pas d'intérêt et pas les moyens financiers de se porter acquéreuse de ce bâtiment.

En mars 2014, une rencontre a eu lieu avec Crédit Suisse qui a manifesté son intérêt au rachat du terrain, son objectif étant de garder le bâtiment dans la situation actuelle, sans aucun changement.

Il était dès lors nécessaire de mettre en application les réserves émises ci-dessus concernant les autorités

compétentes pour la validation du pacte d'emption en vue de la vente d'un bien immobilier, conformément au Règlement d'organisation de la commune municipale (ROCM). **Par souci de simplification dans la communication, le Conseil communal propose de soumettre au Corps électoral la décision de vente du terrain, soit valider le pacte d'emption et l'appliquer.**

#### 4. PRÉSERVATION DES INTERETS PUBLICS

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.

La vente du terrain ne remet pas en cause la préservation des intérêts publics énoncés au moment de l'achat étant donné, notamment, que tous les droits de passage nécessaires ont été inscrits au Registre foncier et que le caractère public du parking, pour lequel une convention a été signée, est une condition du pacte d'emption – donc de la vente et du permis de construire délivré. La crainte que des opérations spéculatives s'opèrent sur le bâtiment n'est pas fondée sachant que, que la Commune soit propriétaire ou pas du terrain, cela n'a aucune incidence sur la valeur du bâtiment lui-même.

#### 5. SITUATION DU TERRAIN

La parcelle n<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 603 avec droit de superficie n<sup>o</sup> 5239

## **6. 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **7. PRÉAVIS 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 m<sup>2</sup> pour un montant de Fr. 4'000'000.-.

## **8. 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 m<sup>2</sup> 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 24 novembre 2014