

Message du Conseil de Ville au Corps électoral

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° 403 et 3046, d'une surface totale de 28'558 m²

1. PREAMBULE

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 m², et 3046, d'une surface de 14'547 m², laquelle est grevée d'un droit de superficie distinct et permanent n° 3047 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.

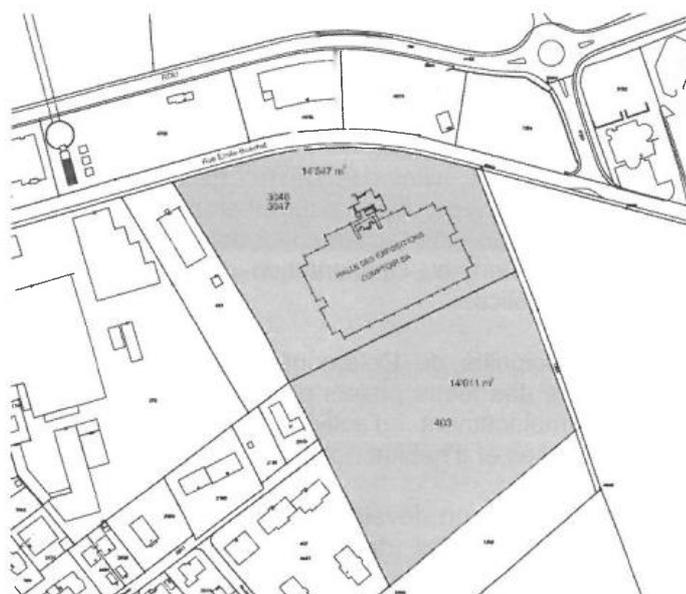
En 1992, Comptoir delémontain SA a développé un projet d'aménagement d'une salle des fêtes à l'intérieur de la Halle des expositions, d'une capacité de 400 à 1'500 places selon les utilisations, avec une scène de 160 m², des loges, une cuisine et tous les autres équipements nécessaires. La Municipalité 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 m³, dont 8'500 m³ 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 m² (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° 3046 et 403
d'une contenance de 28'558 m²

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 l'assise du bâtiment existant, et de mettre à disposition cette dernière à 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 de Comptoir delémontain SA tout en assurant, à moyen et à long termes, 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.-/m² 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 des 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.-/m². 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.-/m², 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° 3046 et 403, présente un intérêt public évident étant donné qu'elle 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

B Crédit-cadre global de Fr. 5'300'000.-, dont une part communale de Fr. 1'539'000.- après déduction des parts de la Confédération, du Canton et de l'agglomération, pour le réaménagement de la gare routière et la réalisation d'une vélostation dans le cadre du projet d'agglomération de Delémont

1. BREF RAPPEL HISTORIQUE SUR LE PROJET D'AGGLOMERATION DE DELEMONT

Le processus de constitution du projet d'agglomération a été lancé en 2003. Les premières études ont été réalisées rapidement et se sont traduites, notamment, par les phases principales suivantes : ratification par le Parlement jurassien du plan directeur cantonal et notamment des fiches relatives au projet d'agglomération en 2005 ; signature d'une convention entre les communes et le Canton fixant le cadre général de l'agglomération et des études à poursuivre en 2006 ; adoption de la charte et du programme d'actions par les communes et approbation par le Gouvernement jurassien en 2007 puis transmission de l'ensemble du dossier en fin d'année à la Confédération, avec le catalogue de toutes les mesures retenues dans les différentes communes dont les projets de réaménagement de la gare routière et le projet de vélostation ; prise de position de la Confédération et décision de subventionner les projets retenus prioritairement à hauteur de 40 % à fin 2008, soit le taux le plus élevé attribué à l'ensemble des 26 projets d'agglomération déposés.

En 2009, le Conseil de Ville a voté deux crédits d'études afin d'établir les avant-projets des premières mesures concernant la Ville de Delémont, soit les projets de réaménagement de la gare routière, le projet de réalisation d'une vélostation et la réfection de la première étape de l'avenue de la Gare qui ont dû être envoyés à la Confédération à la fin de la même année.

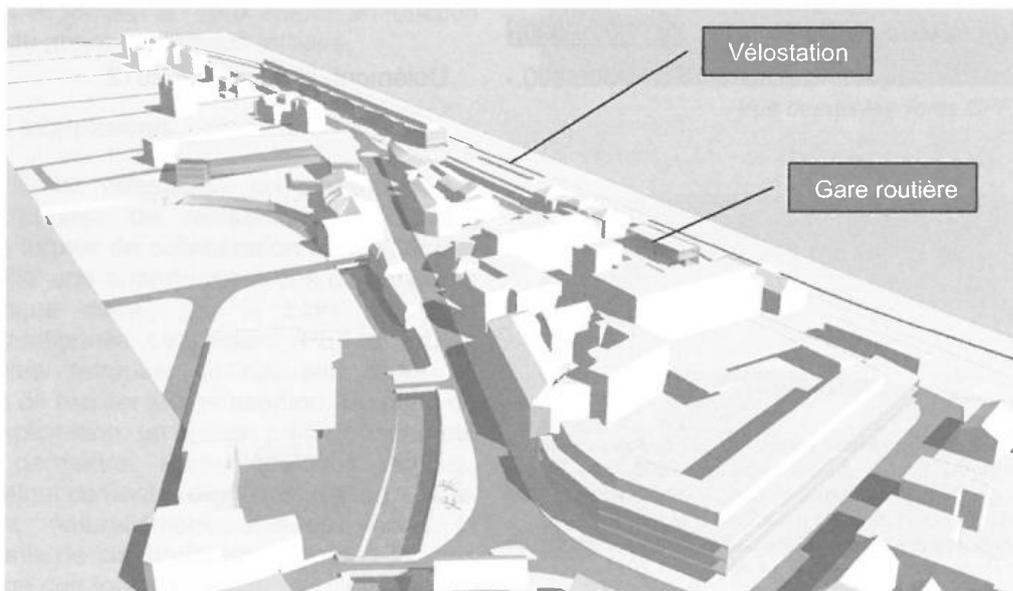
L'année 2011 a été marquée par la constitution formelle du syndicat d'agglomération, qui a été massivement

acceptée en votation populaire, par toutes les communes concernées. Le syndicat s'est formellement constitué en septembre 2011 et a notamment décidé, par son Conseil, la clé de répartition des deux premières mesures objet de la présente demande de crédit-cadre.

Il est important de rappeler ici que chaque mesure fera l'objet d'une convention de financement entre l'entité responsable, la République et Canton du Jura et l'office compétent de la Confédération. La convention de financement comprend le plafond définitif de la contribution que la Confédération est susceptible d'allouer pour une mesure ou un paquet de mesures et ceci selon les pratiques usuelles des offices compétents. Les coûts d'entretien ne sont pas cofinancés par le Fonds d'infrastructure de la Confédération.

2. DEMARCHE ADOPTEE : CONCEPTION DIRECTRICE DU POLE DE DEVELOPPEMENT DE LA GARE CFF

Les mesures 1a « Réaménagement de la gare routière » et 1b « Réalisation d'une vélostation » ont été liées, étant donné la nécessité de garantir un transfert modal optimal, y compris naturellement avec la gare CFF, pour tous les usagers concernés (piétons et cyclistes en particulier). Il était également indispensable de disposer d'une vision globale et cohérente du pôle de développement de la gare dans son ensemble, du point de vue territorial, urbanistique et architectural, afin d'assurer que l'ensemble des enjeux et des objectifs soient bien cernés, dès le début des études. Le résultat de cette analyse a débouché sur la conception directrice du pôle de développement de la Gare CFF.



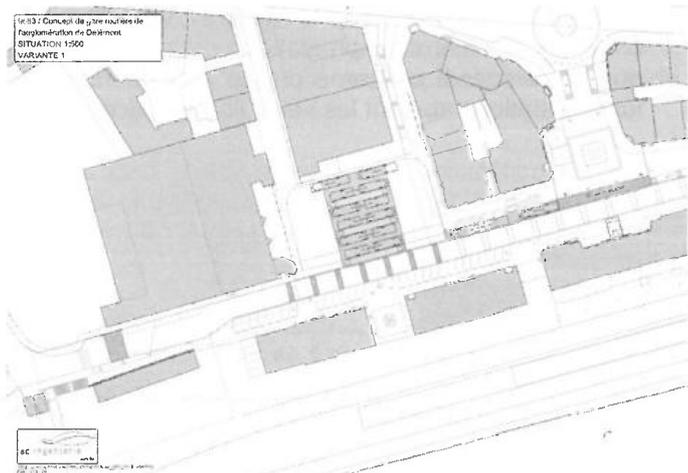
Les deux études ont été réalisées, dans le cadre d'une démarche participative, avec deux groupes d'accompagnement composés de tous les milieux concernés et directement touchés (CFF, CarPostal y compris chauffeurs, services cantonaux, Pro Vélo, ATE, etc.).

3. REAMENAGEMENT DE LA GARE ROUTIERE - MESURE 1a : 2014

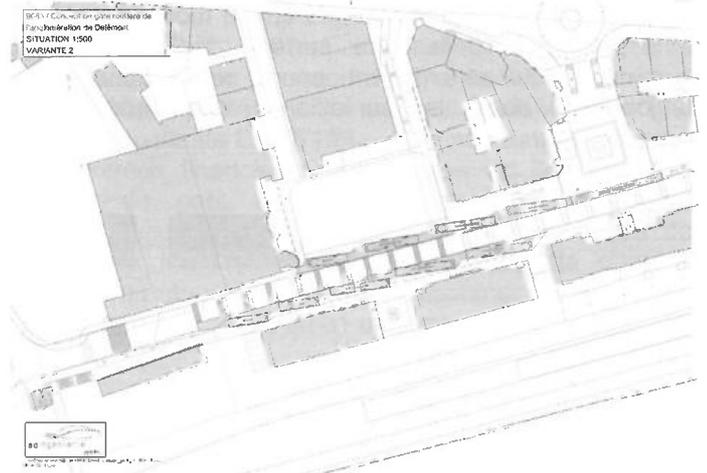
La gare routière pose aujourd'hui de gros problèmes de capacité, de sécurité et de confort pour les usagers (plus de 3'500 voyageurs y transitent quotidiennement). Plusieurs emplacements, y compris la situation actuelle, ont été étudiés pour son réaménagement, voire son extension éventuelle. Les deux variantes étudiées qui seront encore affinées dans le cadre de l'établissement du projet définitif, visent les objectifs suivants : aménagements de quais d'embarquement et de

structures d'accueil sécurisés pour les voyageurs ; augmentation de l'espace disponible (sécurité pour les manœuvres des véhicules et les passagers) ; canalisation et sécurisation des flux piétonniers et cyclables (en provenance et à destination de la gare) ; amélioration de la signalétique et mise en place d'un système de vente de billets automatisé.

Les deux variantes ont été mises au point suite à plusieurs visites de gares routières, entre autres à Baden, Schaffhouse et Frauenfeld qui disposent notamment d'un système de stationnement longitudinal qui garantit des mouvements très aisés pour les bus qui peuvent entrer et sortir de leur quai de manière totalement indépendante, ce qui n'est actuellement pas le cas. Les voyageurs bénéficient quant à eux d'un couvert, permettant d'être à l'abri des intempéries, et de quais surélevés, avec une signalisation parfaitement claire.



Variante 1



Variante 2

La gestion des circulations et du stationnement concernant la place de la Gare et ses abords tiendra naturellement compte des résultats des études en cours, en lien avec l'établissement d'un nouveau plan directeur des déplacements en particulier. Dans ce sens, le gabarit actuel de la place de la Gare ne sera pas changé, ce qui laissera toute marge de manœuvre quant au choix définitif du système de circulation futur (sens et vitesses autorisés en particulier).

En cas de suppression de places de stationnement, elles seront dans tous les cas compensées à proximité immédiate de leur emplacement actuel : dans le cadre du projet de la gare routière, la solution de remplacement retenue est prévue à l'arrière du bâtiment de la Poste, soit dans le cadre d'une ouverture au public de tout ou partie des places existantes, soit dans le cadre de la réalisation d'un nouveau parking souterrain qui pourrait se réaliser en lien avec un projet de bâtiment. Des discussions sont en cours dans ce sens avec le propriétaire du terrain, Poste Immobilier.

Les deux variantes retenues seront étudiées en détail, dans le cadre de l'établissement du projet définitif, par une commission de construction qui sera constituée avec les représentants des milieux directement concernés, en particulier CarPostal, les chauffeurs de

bus, Poste Immobilier, le Service cantonal des transports et les CFF, notamment. L'agglomération, par son Conseil et sa Commission d'aménagement du territoire, de même que la Commission communale de l'urbanisme et de l'environnement seront étroitement associées au projet.

4. REALISATION D'UNE VELOSTATION - MESURE 1b : DEBUT DES TRAVAUX EN 2012

Les infrastructures actuelles destinées aux deux-roues, cyclistes en particulier, ne garantissent pas une offre de stationnement suffisante et satisfaisante, tant du point de vue quantitatif que qualitatif (sécurité, confort, etc.). Elles doivent être complétées par la mise en place d'une vélostation, soit une structure sécurisée avec services annexes éventuels tels que petit entretien, services à domicile à vélo, etc. La Municipalité suit depuis plusieurs années les travaux du Groupe de coordination suisse des vélostations et a visité, à ce titre, plusieurs infrastructures (Berthoud - modèle exemplaire, Bienne, Lyss, Yverdon, Langenthal, Liestal, Bâle, Berne, etc.). Dans le cadre des projets déjà réalisés, des partenariats particulièrement intéressants ont été mis en place, notamment avec des milieux œuvrant dans le domaine social, tels que Caritas, en particulier.

4.1 Concept

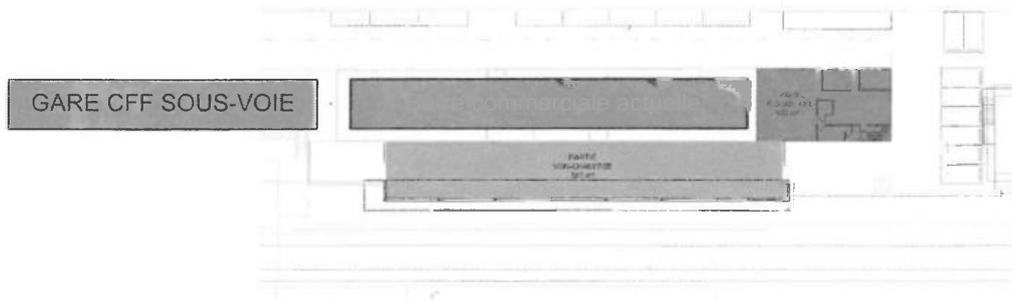
La réalisation d'une vélostation à la gare de Delémont s'inscrit dans le cadre de la vision globale du pôle de développement de la place de la Gare, en coordination étroite avec la gare routière. Il est en effet indispensable de ne pas séparer ces mesures, afin d'assurer qu'il n'y ait pas d'incompatibilités entre elles, et rechercher un maximum de synergies. Compte tenu de la demande, le parking à vélos actuel de la gare de Delémont (environ 150 places) a déjà été complété, fin 2011, par une deuxième installation (côté Ouest de la gare CFF) qui sera complémentaire à la future vélostation. Celle-ci pourra accueillir environ 100 places dans une première étape, avec une extension possible à près de 300 places à moyen-long terme.

Le concept prévoit l'aménagement d'un espace non chauffé, au Sud de la barre commerciale actuelle sise à droite du sous-voie (actuel parking vélos). Cet espace sera couvert avec une toiture qui se raccrochera sur les structures actuelles. La surface dédiée au stationnement, qui sera payant, pourra rester accessible en journée, sous la surveillance du personnel qui

s'occupera des abonnements, du contrôle et de petits services basiques d'entretien notamment. Durant la nuit, le secteur sera fermé mais restera accessible aux détenteurs d'abonnements.

Un espace chauffé sera construit dans le prolongement de la barre commerciale actuelle, selon le même concept structurel et architectural. Les locaux serviront au personnel chargé de l'accueil, de la vente des cartes journalières et des abonnements, au contrôle des installations, des petits travaux d'entretien, du service d'ordre aux alentours du bâtiment (vélos mal parqués ou abandonnés), du nettoyage de l'installation et des espaces publics, etc. Ils pourront être utilisés pour la gestion des services annexes qui pourront se développer dans un deuxième temps, par exemple le service de livraison à domicile à vélo qui connaît un succès très important dans plusieurs villes qui l'ont mis en œuvre.

La possibilité d'intégrer le système de vélos en libre-service a été vérifiée : il s'agira naturellement de combiner au mieux les prestations de la vélostation afin que le personnel concerné puisse également gérer les futures stations abritant les vélos libre-service.

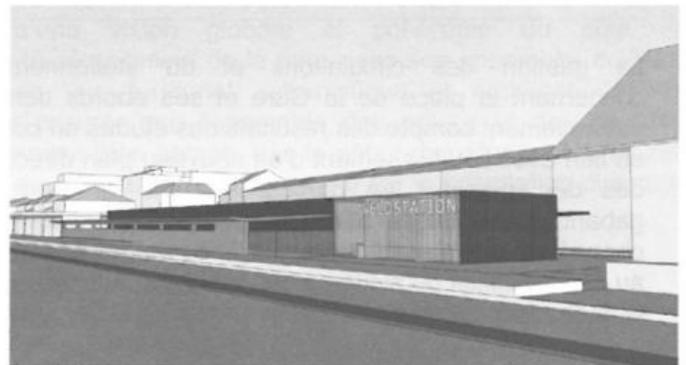


Plan de situation

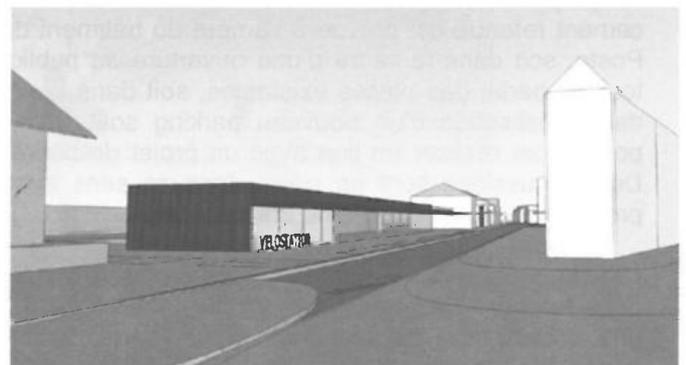
En cas de suppression de places de stationnement, elles seront dans tous les cas compensées à proximité immédiate de leur emplacement actuel : dans le cadre du projet de construction du bâtiment de la vélostation côté Est, la solution de remplacement retenue est prévue dans le cadre de la réalisation d'un nouveau parking souterrain sous le futur bâtiment qui est destiné à accueillir le projet de campus tertiaire HE-ARC - HEP BEJUNE. Compte tenu de ce qui précède, le projet de vélostation pourra se réaliser en deux étapes en fonction de l'avancement du projet du campus tertiaire.

4.2 Gestion et exploitation

Pour la gestion de la vélostation, un partenariat est prévu avec l'entreprise de réinsertion de Caritas, Propul's, dont les termes de collaboration sont à l'étude. L'objectif est d'offrir une opportunité à des demandeurs d'emploi de longue durée, par le biais d'emplois temporaires subventionnés notamment (PET et POC), qui pourraient ainsi retrouver un nouveau cadre de travail permettant de faciliter leur réinsertion. Du point de vue des frais d'exploitation, un budget prévisionnel a été établi qui doit permettre, après quelques années, d'assurer l'autofinancement de l'installation. Ces questions seront naturellement affinées avant la demande de permis de construire et dans tous les cas avant le démarrage des travaux.



Vue depuis les voies CFF



Vue depuis le giratoire place de la Gare Est

Comme pour la gare routière, le concept retenu sera étudié en détail, dans le cadre de l'établissement du projet définitif, par une commission de construction qui sera constituée avec les représentants des milieux directement concernés, en particulier Pro Vélo, ATE, Caritas, services cantonaux concernés, etc. L'agglomération, par son Conseil et sa Commission d'aménagement du territoire, de même que la Commission communale de l'urbanisme et de l'environnement seront également étroitement associées au projet.

Des participations seront également requises auprès de CarPostal, des CFF, voire d'autres institutions, qui pourront, le cas échéant, être globalement négociées dans le cadre des projets d'exécution, compte tenu des plus-values dont bénéficieront ces deux partenaires.

Le montant de Fr. 1'538'800.- à charge de la Commune, prévu au plan financier des investissements sur les années 2012-2014, sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale (amortissement 2 % et intérêts 3 %) s'élèvera, à la fin des travaux des deux projets, à Fr. 76'940.- par an.

5. ESTIMATION DES COÛTS ET FINANCEMENT : PARTICIPATIONS ATTENDUES DE LA CONFEDERATION, DU CANTON ET DE L'AGGLOMERATION

Les projets de gare routière et de vélostation ont fait l'objet d'un premier avant-projet en 2009 qui a été adapté et mis à jour pour la présente demande de crédit-cadre, pour chacun des objets. Les coûts se répartissent globalement de la manière suivante (prix arrêtés à l'indice de janvier 2012, TVA 8 %) :

Gare routière - place et rues (génie civil y compris équipements, mobilier, ...)	Fr. 1'800'000.-
Gare routière - couverts voyageurs Nord et Sud avec billetterie et espace pause	Fr. 1'800'000.-
Vélostation	Fr. 1'700'000.-
Total :	Fr. 5'300'000.-

Le financement du crédit-cadre est prévu ainsi :

Subvention de la Confédération ⁽¹⁾	Fr. 1'810'000.-
Subvention attendue de la République et Canton du Jura ⁽²⁾	Fr. 1'400'000.-
Participation de l'agglomération (20 %) :	
- autres communes de l'agglomération (52 % des 20 %)	Fr. 551'200.-
- Ville de Delémont (48 % des 20 %)	Fr. 508'800.-
Part restante de la Ville de Delémont	Fr. 1'030'000.-
Total :	Fr. 5'300'000.-

6. PREAVIS DES AUTORITES

La demande de crédit-cadre a été présentée aux commissions communales concernées, soit la Commission de l'urbanisme et de l'environnement, la Commission des travaux publics et la Commission des finances, qui ont préavisé favorablement cet objet.

Le présent message a également été soumis au Conseil d'agglomération qui l'a accepté et qui le soumettra formellement à sa prochaine assemblée.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville invite le Corps électoral à accepter la demande de crédit-cadre de Fr. 5'300'000.-, dont une part communale de Fr. 1'539'000.- après déduction des parts de la Confédération, du Canton et de l'agglomération.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président : La chancelière :

Sébastien Lapaire Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 janvier 2012

⁽¹⁾ La décision de subventionnement est de 40 % ; le montant alloué est toutefois défini sur la base du prix ramené à 2005, hors TVA et renchérissement ; c'est ce qui explique que la subvention effective est de 34 % calculés sur le montant de 5.3 millions de francs.

⁽²⁾ Selon les montants inscrits dans la planification financière cantonale acceptée par le Parlement jurassien le 14 décembre 2011.