

Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 28, 29 et 30 novembre 2025, sur un

Echange de terrains entre la Municipalité et la Bourgeoisie de Delémont - secteurs Communance Nord et Sud, avec soule de 400'000 francs, ainsi que la vente d'une surface de 17'662 m² au prix de 3'532'400 francs à l'entreprise Swiza pour une nouvelle construction

L'essentiel en bref

Active dans l'horlogerie haut de gamme, l'entreprise delémontaine Swiza connaît une forte croissance et veut construire un nouveau bâtiment pour continuer à se développer. Elle vise de créer environ 50 nouveaux emplois dans les 2 prochaines années.

Pour réaliser ce projet, l'entreprise souhaite acheter un terrain qui appartient à la Bourgeoisie de Delémont. Cette dernière ne souhaitant pas vendre son terrain, il est proposé d'organiser un échange de terrains entre la Municipalité et la Bourgeoisie de Delémont. Le terrain communal de Communance Nord (17'261 m²) serait donné à la Bourgeoisie. En échange, la Municipalité recevrait le terrain de Communance Sud (17'662 m²).

Comme ces deux terrains n'ont pas la même valeur, la Municipalité versera à la Bourgeoisie une compensation financière de 400'000 francs. Ensuite, la Municipalité pourra vendre le terrain de Communance Sud à Swiza pour 3,5 millions de francs.

Cet échange est une chance pour garder à Delémont une entreprise importante, qui fait travailler des sous-traitants de la région et qui représente bien notre ville en Suisse et à l'étranger. La vente du terrain permet aussi d'obtenir une recette importante pour la Ville.

L'objet du vote porte sur les 3 décisions : l'échange de terrains, le versement de la compensation et la vente du terrain.

Retrouvez un résumé en français simplifié en page 6

1. PREAMBULE : CONTEXTE ET ORIGINE DU PROJET DE L'ENTREPRISE SWIZA

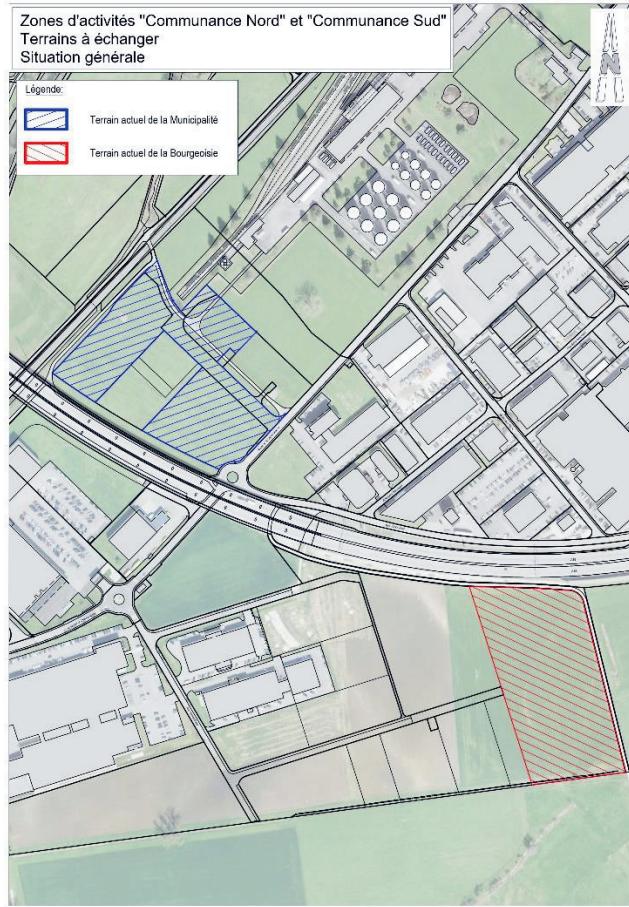
1.1 Présentation de l'entreprise Swiza, son développement ces dernières années et les perspectives futures

La société Swiza, qui est implantée depuis de nombreuses années à Delémont, est active en particulier dans la production horlogère de haut de gamme. Il y a quelques années, le directeur actuel a repris la société qui n'était pas en situation très favorable et l'a développée. Le groupe LVMH a racheté l'entreprise, toujours dirigée par le directeur en place, et a mis en place une stratégie afin de la développer de manière très importante. Cette entreprise de Delémont, dont les processus de développement et de production se font à l'interne et avec des entreprises de la région, compte actuellement plus de 90 employés. Tournée vers le haut de gamme, elle connaît une forte croissance qui va se poursuivre ces prochaines années.

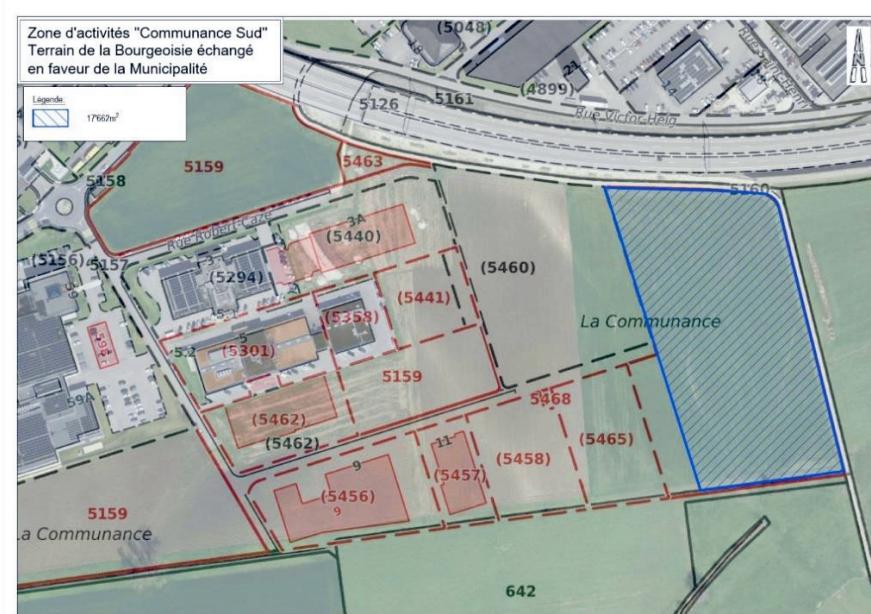
Le cahier de commandes de l'entreprise est plein et elle souhaite disposer d'un terrain avec des réserves suffisantes afin de répondre aux besoins de développement des 10 à 15 prochaines années. L'entreprise poursuit une forte croissance et prévoit de multiplier par 5 son chiffre d'affaires dans les 5 à 7 ans, ce qui va largement profiter au réseau local. 50 nouveaux emplois sont prévus dans les 2 ans. Ces développements auront un impact positif pour Delémont et le Canton, y compris les sous-traitants de la région. Swiza et son directeur font un vrai travail d'ambassadeur et de promoteur à l'étranger, où la marque est présente dans 78 pays et 108 villes. Ces dernières années, des travaux ont été entrepris pour augmenter le volume de production, notamment dans les anciens locaux de « Chez Werth » qui sont déjà trop petits pour accueillir les nouvelles machines qui sont prévues dans les 2 ans.

1.2 Projet de construction à la Communance

Les terrains concernés par l'échange entre la Bourgeoisie et la Municipalité se situent dans le secteur de la Communance, des deux côtés de l'autoroute A16 comme le montre l'image ci-dessous :



Swiza a présenté les contours généraux de son projet qui est prévu dans le secteur Communance Sud, sur le terrain ci-dessous, qui est le seul qui répond aux besoins de l'entreprise :



Un accès en boucle est prévu en passant au Nord de Joray&Wyss (parcelles nos 5294 et 5440), et sur la parcelle no 5460, réservée par ces derniers, pour permettre de faciliter les mouvements des véhicules de livraison en particulier. Un concours d'architecture est prévu pour réaliser un bâtiment de qualité et fonctionnel, pour un investissement de l'ordre de 20 millions de francs pour la première étape côté Nord du

terrain que l'entreprise doit acheter, ceci afin de répondre aux exigences du groupe qui ne veut pas procéder par droit de superficie.

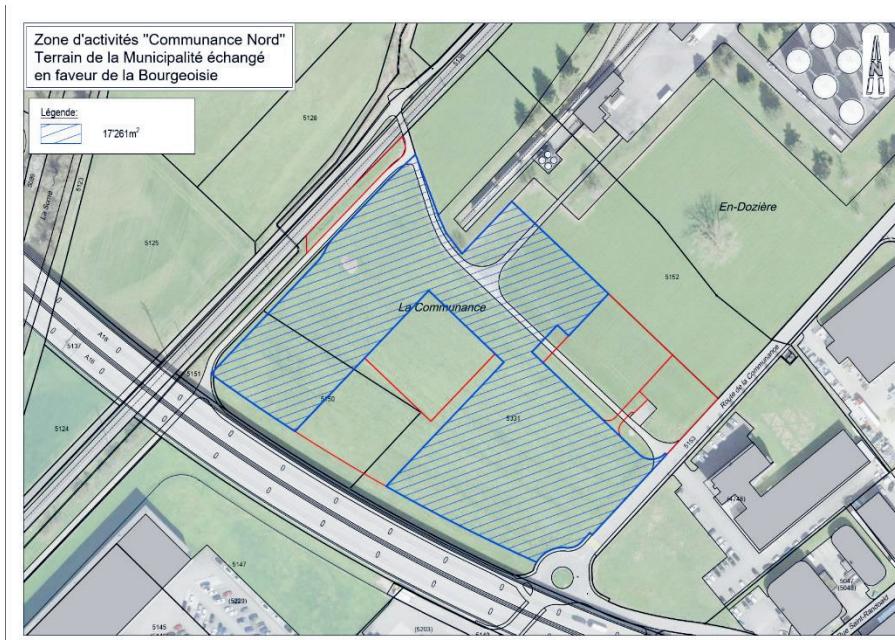
Le directeur a indiqué qu'il veut tout mettre en œuvre pour garder le site actuel à Delémont, malgré les désavantages que présente une localisation éloignée du bassin naturel des clients qui se situe du côté de l'Arc lémanique et de Genève en particulier. Il faut donc contrebalancer les désavantages par d'autres avantages qui peuvent être offerts dans notre région. Devenir propriétaire du terrain est un avantage très important. Le site de Delémont est en concurrence avec un autre site à Genève – Meyrin et il est important de répondre favorablement à l'exigence de l'entreprise d'être propriétaire immobilier.

2. ECHANGE PREVU ENTRE LA MUNICIPALITE ET LA BOURGEOISIE

2.1 Principes retenus pour l'échange

Plusieurs séances ont été mises sur pied avec des délégations des deux conseils, y compris avec les responsables cantonaux en charge de la promotion et du développement économique, afin de trouver un accord en vue d'échanger les terrains du secteur Communance Sud, propriété de la Bourgeoisie, et de Communance Nord, propriété de la Municipalité.

Communance Nord : terrain de la Municipalité proposé pour l'échange qui deviendrait propriété de la Bourgeoisie d'une contenance de 17'261 m²



Une construction est actuellement en cours au Nord du giratoire actuel pour l'entreprise DUKOMETAL qui a fait l'objet d'un contrat de droit de superficie qui sera repris par la Bourgeoisie suite à l'échange de terrains avec Communance Sud.

Soulte : il y a une soulte de 401 m² en faveur de la Bourgeoisie qu'il s'agit de compenser.

2.2 Conditions financières de l'échange convenues entre la Bourgeoisie et la Municipalité et prix de vente du terrain à Swiza

Les séances qui ont été tenues entre la Bourgeoisie et la Municipalité et avec l'entreprise Swiza ont permis de définir les termes d'un accord qui tient compte des intérêts de toutes les parties concernées et permettrait à la Municipalité de vendre le terrain à Swiza.

Soulte en faveur de la Bourgeoisie

La soule de 400'000 francs est liée à plusieurs éléments qui ont été pris en compte dans l'échange de terrains. Il a été tenu compte en particulier des facteurs suivants : la différence en m^2 ; la situation des

terrains, celui de Communance Sud étant plus attractif dans un environnement composé d'entreprises à valeur ajoutée ; la forme des terrains, sachant que celui de la Bourgeoisie est homogène, d'un seul tenant et plus facile à valoriser car il sera attribué d'un seul coup à une seule entreprise, au contraire du terrain de la Municipalité, qui a une forme très découpée, plus difficile à valoriser et qui sera attribué à plusieurs entreprises à court, moyen et long termes ; le fait que la Bourgeoisie, vu l'impossibilité de valoriser son terrain à court terme, aura une perte de rendement car elle ne pourra pas tout valoriser à court terme contrairement à la Municipalité qui encaissera rapidement de l'argent avec l'implantation de Swiza.

Les discussions menées entre les parties ont conduit à définir les termes d'une indemnisation, comprenant la compensation de la soulte (terrain perdu par la Bourgeoisie) qui a été fixée à 400'000.- francs. Cet accord deviendrait caduc si la transaction entre la Municipalité et Swiza ne devait pas se réaliser.

Vente du terrain - recettes en faveur de la Municipalité et frais à déduire

Le terrain obtenu par la Municipalité à Communance Sud pourrait être vendu à un prix CHF 200.-/m². Avec un prix de CHF 200.-/m², la Municipalité encaisserait un montant brut de 3'532'400 francs duquel il faudra déduire notamment la soulte en faveur de la Bourgeoisie, les frais de notaire, mutation et registre foncier, ainsi qu'un éventuel impôt sur le gain immobilier dû par la Bourgeoisie.

2.3 Accord donné par l'Assemblée bourgeoise le 17 juin 2025

Du côté de la Bourgeoisie, les principes de l'échange de terrains avec les conditions susmentionnées ont été soumis à l'**Assemblée bourgeoise du 17 juin 2025** qui a donné son accord. Cette décision préalable était nécessaire avant de soumettre le dossier au Conseil de Ville et au Corps électoral. Le Bureau du Conseil de Ville avait été informé avant cette assemblée par une lettre adressée par le Conseil communal le 3 juin 2025.

3. BILAN FINANCIER DE L'ECHANGE ET DE LA VENTE DU TERRAIN COMMUNANCE SUD

Le bilan financier de l'échange et de la vente du terrain doit prendre en compte les éléments suivants :

- Communance Nord : le terrain échangé de 17'261 m² a été acquis au prix de CHF 85.-/m² et a une valeur officielle comptabilisée à CHF 74.-/m², soit 1'277'314 francs ;
- Communance Sud : le terrain qui sera reçu de 17'662 m² a une valeur officielle comptabilisée à CHF 74.-/m², soit 1'306'988 francs ;
- la recette brute issue de la vente de 17'662 m² représente un montant de 3'532'400 francs ;
- les dépenses à déduire de cette recette sont mentionnées au point 2.2 ci-dessus.

4. SUITE DES DEMARCHEES, PROJET D'EQUIPEMENT ET DEMANDE DE CREDIT

La suite des démarches, une fois l'échange et la vente décidés, sera d'accompagner la société Swiza en vue du développement de son projet et le dépôt d'une demande de permis. C'est dans ce cadre que le projet communal des équipements pourra être défini précisément, concernant en particulier les accès, les dimensions utiles, les infrastructures souterraines, en particulier pour ce qui concerne l'électricité dont la puissance n'est pas connue à ce jour.

La demande de crédit y relative ne peut donc pas être présentée à ce stade. Cette demande tiendra compte également des besoins des autres entreprises qui occuperont le solde des surfaces disponibles. Contrairement à un lotissement pour de l'habitat, le découpage des parcelles, les accès et raccordements nécessaires ne peuvent pas être fixés à l'avance car ils dépendent des besoins de chaque entreprise qui sont très spécifiques.

Comme prévu dans le plan financier présenté lors du budget 2025, un crédit d'investissement devra être soumis au Conseil de Ville pour équiper le solde des terrains Communance Sud, avec ou sans échange avec la Bourgeoisie. Les frais de viabilisation, qui sont habituellement de CHF 90.-/m², seront en partie autofinancés et pris en charge par les entreprises qui participeront à hauteur de CHF 25.- à 35.-/m². Le calcul exact de la contribution de chaque entreprise est déterminé sur la base d'une ordonnance du Conseil communal qui contient les critères à prendre en considération qui sont notamment : la nature de l'entreprise et la valeur ajoutée des prestations réalisées, le nombre de postes de travail créés, les perspectives de

développement, le siège social et les retombées fiscales, les conditions sociales offertes aux employés, les contributions au développement durable, la domiciliation des directeurs et des cadres notamment. Une entreprise qui a des notes élevées aura une contribution plus faible qu'une entreprise qui répond partiellement aux critères fixés. C'est le Conseil communal qui fixe la contribution.

5. DECISIONS A PRENDRE : PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITIONS DU CONSEIL DE VILLE

Les décisions à prendre liées à ce dossier sont les suivantes :

- 1. Accepter le principe d'un échange des terrains Communance Nord, propriété de la Municipalité, d'une surface de 17'261 m², et Communance Sud, propriété de la Bourgeoisie, d'une surface de 17'662 m² ;**
- 2. Accepter de compenser la soulte de 401 m² en faveur de la Bourgeoisie et les inconvénients de cette dernière pour un montant de 400'000 francs ;**
- 3. Accepter la vente du terrain reçu par la Municipalité suite à l'échange au prix de CHF 200.-/m², soit pour un montant brut de 3'532'400 francs.**

Ces 3 décisions sont liées et permettront le développement du projet de nouvelle construction de l'entreprise Swiza.

Les commissions communales suivantes ont été consultées et ont donné leur préavis :

- Commission UETP, lors de la séance du 27 août 2025 : préavis favorable ;
- Commission des finances, lors de la séance du 8 septembre 2025 : préavis favorable.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter l'échange de terrains entre la Municipalité et la Bourgeoisie de Delémont - secteurs Communance Nord et Sud, avec soulte de 400'000 francs, ainsi que la vente d'une surface de 17'662 m² au prix de 3'532'400 francs à l'entreprise Swiza pour une nouvelle construction.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE
Le président : La secrétaire :

Michel Rion

Lucie Üncücan-Daucourt

Delémont, le 29 septembre 2025

L'objet de votation expliqué en français simplifié

Voici le message officiel du vote :

Echange de terrains entre la Municipalité et la Bourgeoisie de Delémont - secteurs Communance Nord et Sud, avec soulté de 400'000 francs, ainsi que la vente d'une surface de 17'662 m² au prix de 3'532'400 francs à l'entreprise Swiza pour une nouvelle construction

De quoi parle-t-on ?

L'entreprise Swiza fabrique des produits d'horlogerie de haute qualité. Elle connaît une forte croissance et veut construire un nouveau bâtiment à Delémont pour se développer. Ce projet permettra de créer **environ 50 nouveaux emplois** dans les deux prochaines années.

Pourquoi un échange de terrains ?

Swiza veut acheter le terrain de Communance Sud pour agrandir son entreprise. Ce terrain appartient à la Bourgeoisie de Delémont, qui ne souhaite pas le vendre. Pour que le projet puisse avoir lieu, la Ville et la Bourgeoisie ont trouvé une solution :

- la Ville donne à la Bourgeoisie le terrain de Communance Nord (17'261 m²) ;
- en échange, la Ville reçoit le terrain de Communance Sud (17'662 m²) ;
- grâce à cet échange, la Ville devient propriétaire du terrain souhaité par Swiza et peut ensuite le lui vendre.

Ces deux terrains n'ont pas la même valeur. La Municipalité versera donc une **compensation de 400'000 francs** à la Bourgeoisie. C'est ce qu'on appelle la soulté. Ensuite, elle pourra vendre le terrain de Communance Sud à Swiza pour **3,5 millions de francs**.

Soulté : somme d'argent payée quand deux terrains échangés n'ont pas exactement la même valeur.

Pourquoi c'est important ?

Cet échange est une chance de garder à Delémont une entreprise qui

- crée des emplois ;
- travaille avec des entreprises locales ;
- fait rayonner notre ville en Suisse et à l'étranger.

La vente du terrain apporte une recette importante pour la Commune.

Sur quoi nous votons ?

La votation concerne les 3 décisions :

1. L'échange des terrains ;
2. Le versement de la compensation financière ;
3. La vente du terrain à Swiza.

Le Conseil de Ville propose de voter OUI.