

Autorisation de vendre la parcelle n° 822 à la Poste en vue de la réalisation du projet "Poste Immobilier" pour un montant de Fr. 1'250'000.-

1. OBJECTIFS LIES A LA VENTE DE LA PARCELLE N° 822

Par le présent message, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à accepter la vente de la parcelle communale n° 822 pour un montant de Fr. 1'250'000.-. La parcelle se situe en zone Centre CCd et possède une surface de 1'721 m², sise dans le secteur centre-gare, au carrefour entre le quai de la Sorne et la rue des Texerans.

Le Plan d'aménagement local "Delémont, cap sur 2030" contient des principes et objectifs qui visent à garantir une utilisation judicieuse, rationnelle et économe du sol, afin de favoriser une urbanisation vers l'intérieur, occuper les terrains libres et reconvertir les friches urbaines en densifiant les terrains concernés, dont fait partie la parcelle n° 822.

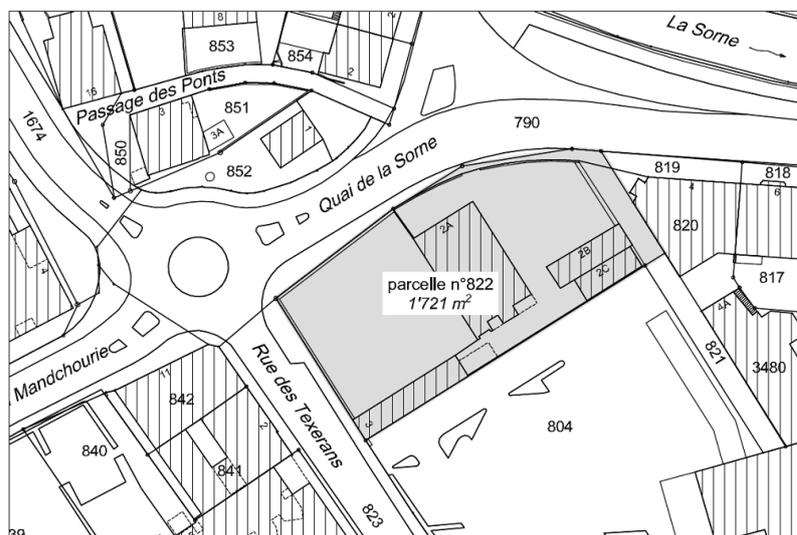
Conformément au Plan de zones 1 "Bâti" et au Règlement communal sur les constructions de 2017, la parcelle est affectée à la zone centre CCd qui, au centre-gare, constitue le cœur commercial de Delémont, à proximité directe de la gare. Ce secteur doit permettre, en matière d'aménagement et d'urbanisme, de renforcer l'attractivité du centre, en particulier le long de l'axe centre-gare / Vieille Ville.

Comme indiqué dans le message adressé au Conseil de Ville en 2016, lors de l'achat de cette parcelle par la Municipalité, le but principal était d'utiliser ce terrain, pour initier un projet, en le mettant à disposition, le cas échéant, à un tiers investisseur. Dans le cas présent, une revente est proposée, afin de permettre la réalisation du projet "Poste Immobilier", pour lequel un permis de construire a été délivré le 29 novembre 2018.

L'investissement pour ce projet, qui se monte à environ 70 millions de francs, sera réalisé par La Poste.

2. DESCRIPTION ET VENTE DE LA PARCELLE N° 822

La parcelle n° 822 présente une surface de 1'721 m². Depuis quelques années, les derniers locataires ont libéré les bâtiments qui y sont érigés, soit un grand bâtiment d'habitation partiellement converti en bureaux (n° 2a) et trois autres constructions, de volume plus réduit, abritant des ateliers et des dépôts. Les bâtiments ne peuvent plus être utilisés en l'état et la Municipalité n'a pas entrepris de travaux d'entretien puisqu'un nouveau projet était prévu.



Situation de la parcelle n° 822, d'une surface de 1'721 m²

En annexe au Règlement communal sur les constructions, le secteur est régi par un cahier des charges, qui prévoit la création d'un nouvel îlot sur les parcelles n°s 822 et 804, cette dernière appartenant déjà à La Poste. Le projet développé se base sur le cahier des charges et le respecte entièrement : il ne peut pas être concrétisé sans la maîtrise immobilière des deux parcelles n°s 804 et 822 par un seul et même propriétaire, puisque les surfaces des commerces, bureaux et logements projetés sont définies indépendamment des limites des parcelles.

Les travaux du projet "Poste Immobilier", issu d'un concours d'architecture, commenceront normalement au début de l'année 2019.



Images du projet "Poste Immobilier" – vues des côtés Sud (place de la Gare) et Nord (quai de la Sorne)

La Poste sera l'unique propriétaire des terrains sur lesquels se situera le projet "Poste Immobilier" pour des questions de cohérence. Un droit de superficie n'est pas réalisable du fait que le futur bâtiment se trouverait sur deux parcelles appartenant à des propriétaires différents, ce qui poserait des problèmes tant pour le financement du projet que pour sa gestion.

3. PRIX DU TERRAIN, CONDITIONS ET AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE

En 2016, dans le cadre des négociations menées avec le propriétaire précédent, un montant de Fr. 1'200'000.- a permis de déboucher sur un accord en vue de l'acquisition de cette parcelle, soit environ Fr. 700.-/m². Un montant de Fr. 50'000.- avait été réservé pour les frais liés notamment à l'acquisition (mutation, notaire, registre foncier) à charge de la Municipalité.

Le prix de vente du bien-fonds n° 822 est proposé à Fr. 1'250'000.-, montant correspondant au prix d'acquisition et aux frais que la Commune a eus en lien avec cette transaction. Le montant de la vente ne sera pas soumis à la TVA.

En outre, tous les frais liés à la vente (mutation, notaire, registre foncier) seront à la charge de La Poste. Un droit de réméré sera inclus dans l'acte de vente au cas où le projet ne se concrétiserait pas, hypothèse très peu probable, mais qui ne peut pas être exclue. Le produit de la vente sera versé dans un fonds pour l'acquisition de terrains stratégiques, afin de poursuivre la politique foncière communale en vue de la concrétisation de projets importants prenant en compte des critères sociaux et écologiques.

4. PRÉAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

La Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics ainsi que la Commission des finances ont préavisé favorablement la proposition de vente de la parcelle n° 822.

Tenant compte de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil de Ville à suivre sa proposition et à accepter la vente de la parcelle communale n° 822 à La Poste pour un montant de Fr. 1'250'000.-.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 14 janvier 2019 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 21 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - les préavis favorables de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. La vente de la parcelle n° 822 à la Poste en vue de la réalisation du projet "Poste Immobilier" pour un montant de Fr. 1'250'000.- est acceptée.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Christophe Günter

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 28 janvier 2019