



Votations communales des 8 et 9 février 2025

MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CORPS ELECTORAL

1. APPROUVEZ-VOUS LES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER COMMUNAL POUR PERMETTRE LA REALISATION DU PROJET CITE-JARDIN, SOIT LA CREATION DE DEUX DROITS DE SUPERFICIE D'UNE DUREE DE 90 ANS ET UNE RENTE ANNUELLE DE CHF 8.-/M² CHACUN ?

Introduction et historique

La Municipalité de Porrentruy a acquis en 2018 le bâtiment appartenant aux BKW situé à la rue Achille-Merguin 2, ainsi que les parcelles attenantes. Le déménagement des anciens propriétaires, les travaux de transformation puis l'emménagement de l'administration communale ont pu se dérouler dans les années qui ont suivi.

L'ancien site BKW a été identifié comme un secteur stratégique dans plusieurs instruments de planification, avec pour objectif d'accueillir un parking public souterrain permettant d'absorber la réduction progressive des places de stationnement en centre ancien. Il est rapidement apparu que les capacités financières communales ne suffiraient pas à porter à elles seules un projet d'une telle envergure. C'est pourquoi, le Conseil de ville a approuvé un crédit d'études visant à développer les parcelles communales sous la forme d'un partenariat public-privé en juin 2022. Dès lors, le Conseil municipal a démarré une procédure d'appel à investisseurs. Deux concurrents ont répondu à la première phase de sélection. L'un d'eux a abandonné lors du lancement de la seconde phase. Le concurrent restant étant fiable et motivé, les autorités municipales ont choisi de poursuivre la procédure avec la transmission d'un avant-projet architectural.

À la demande des autorités municipales, un collège d'experts, mandaté, a accompagné l'avant-projet. Son rôle a notamment consisté à critiquer les rendus et à proposer des pistes d'amélioration. Le collège d'experts était composé d'architectes reconnus en Suisse romande, ainsi que de représentants de la Municipalité de Porrentruy et de la Section des monuments historiques de l'Office de la culture. L'avant-projet, présenté à la population en séance d'information publique le 26 mars 2024, répond aux nombreuses conditions fixées dans le cahier des charges de la Municipalité de Porrentruy et propose une densification jugée de qualité.

En parallèle de l'élaboration de l'avant-projet architectural, un processus permettant la mise à disposition du foncier a été négocié sous la forme d'un contrat réglementant deux droits de superficie distincts et permanents. Ce qui signifie que la Municipalité de Porrentruy restera la propriétaire des bien-fonds et percevra un loyer annuel. Les conditions du contrat sont définies aux pages suivantes. Il s'agit du sujet de la présente votation.

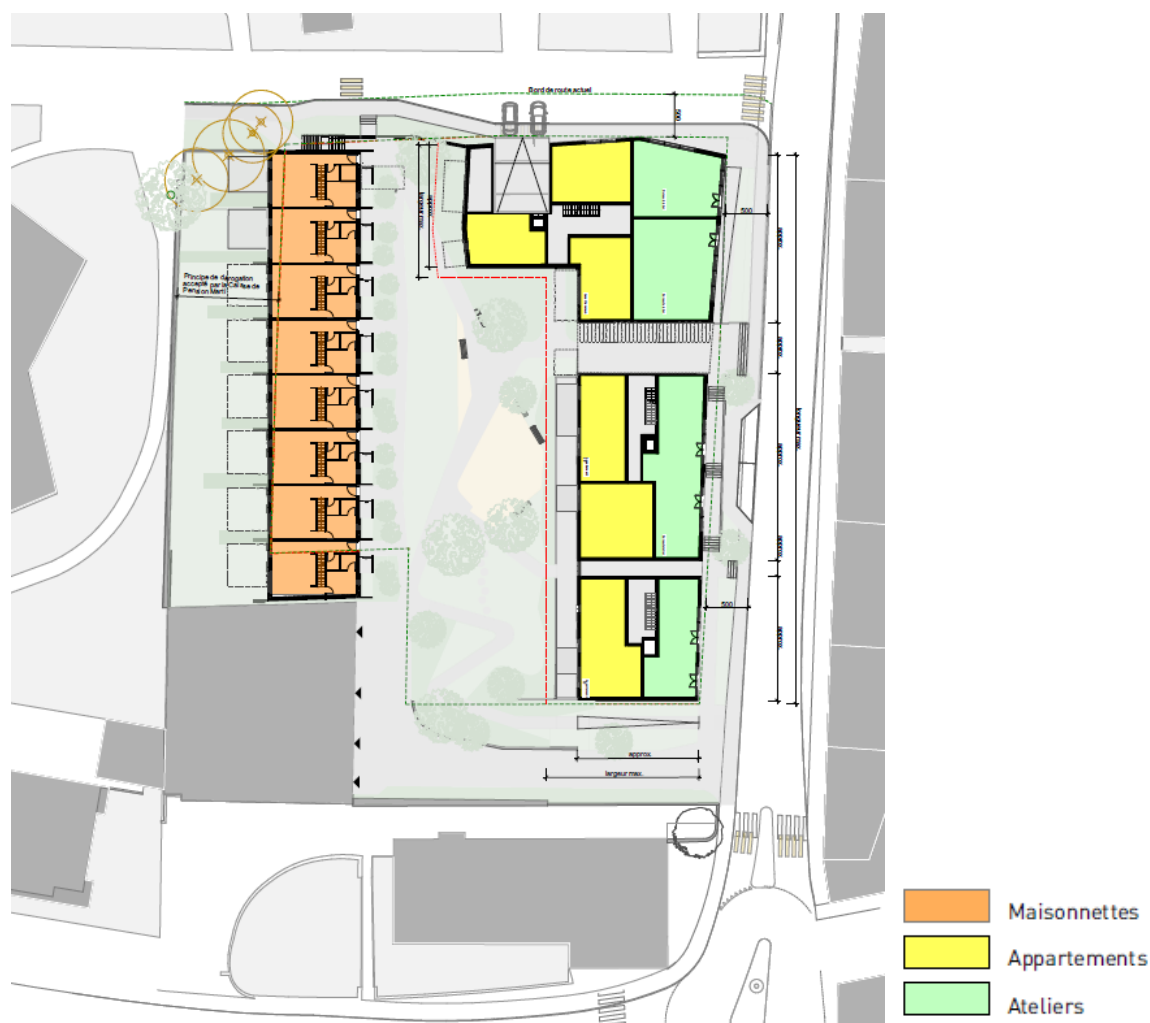
Dans le but de concrétiser l'avant-projet dénommé Cité-Jardin, le Conseil municipal propose au Corps électoral de valider les conditions de mise à disposition des propriétés communales.

Projet Cité-Jardin

Le projet Cité-Jardin fera l'objet d'une procédure de demande de permis de construire durant le courant de l'année 2025. L'avant-projet prévoit une mixité d'usages : logements, commerces, ateliers et bureaux. Certaines surfaces pourraient légèrement évoluer lors de la demande de permis de construire. À l'heure actuelle, les différentes affectations se présentent ainsi :

- 8 maisonnettes en rangée d'environ 145 m² chacune.
- 8 ateliers / bureaux au rez-de-chaussée, entre 90 et 120 m² chacun.
- 46 logements locatifs, de 2.5 à 4.5 pièces, dont 10% minimum seront à loyer modéré, soit en-dessous du prix du marché, et au minimum 25% conformes à la norme SIA 500, c'est-à-dire adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- Un parking souterrain avec 162 places de stationnement, dont au minimum 100 places publiques et 12 places réservées pour les gardes-frontières (locataires du bâtiment à la rue Achille-Merguin 4), le solde étant réservé aux propriétaires fonciers, à leurs locataires et aux commerces. Au minimum 15% des places seront équipées en bornes de recharge pour les véhicules électriques. L'entrée se fera au niveau de la rue du Creugenat.
- Les espaces verts seront végétalisés par des espèces indigènes résistantes aux changements climatiques issues du plan directeur Nature en ville. La cour intérieure sera ouverte au public et un droit de passage pour la mobilité douce fera l'objet d'une inscription au Registre foncier.
- Les bâtiments respecteront les conditions du label Minergie P ou équivalent. Ils seront raccordés au Thermoréseau-Porrentruy SA.



Plan du rez-de-chaussée de l'avant-projet, octobre 2024

Mise à disposition du foncier

La présente votation a pour objectif de valider les conditions de mise à disposition du foncier communal. Il est prévu de constituer deux droits de superficie distincts et permanents. Le premier, côté rue du Gravier, permettra la réalisation des constructions denses et du parking souterrain. Le second, côté ouest, concernera uniquement les maisonnettes en rangée.

Les deux droits de superficie seront signés selon des conditions identiques. Les grandes lignes du contrat sont définies ci-dessous :

- La mise à disposition étant valable uniquement pour l'avant-projet issu de la mise au concours, la Municipalité de Porrentruy doit donner son accord à toute modification éventuelle apportée jusqu'à la construction.
- La durée du droit de superficie est de **90 ans**.
- Le prix est de CHF 8.-/m² par an pour une surface de 5'082 m², soit une rente de **CHF 40'656.-/an**.

- Le paiement du prix démarre à l'entrée en force du permis de construire. Il est dans un premier temps de 50%, soit CHF 4.-/m² par an, jusqu'à la signature du premier contrat de bail.
- À l'échéance de chaque période de cinq ans, la rente sera déterminée à nouveau, à la hausse ou à la baisse, en tenant compte, entre autres, de l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) et des variations du taux d'intérêt de référence.
- Cinq ans avant l'échéance du contrat, les parties prendront contact afin d'indiquer leurs intentions mutuelles, notamment celle de prolonger le droit de superficie.
- Une pénalité de CHF 50'000.-/an est prévue si la demande de permis de construire n'est pas déposé trois ans après la signature du droit de superficie, sauf situation extraordinaire indépendante des promoteurs. La Municipalité de Porrentruy pourrait aussi résilier les accords fonciers et devenir à nouveau propriétaire des parcelles, sans devoir dédommager les études et travaux entrepris. Il serait aussi possible d'acheter le projet architectural afin de le poursuivre avec un autre partenaire.
- Une seconde pénalité de CHF 100'000.-/an est prévue si le projet n'est pas achevé dix ans après la signature du droit de superficie, sauf situation extraordinaire indépendante des promoteurs.

Autres procédures parallèles

Les parcelles communales concernées sont les bien-fonds n°1023, 1024, 1025, 1026, 1028, 1032 et 2089. Un acte de mutation, permettant le rassemblement des parcelles de l'ancien site BKW en une seule, est en cours de rédaction auprès d'un notaire afin de simplifier le foncier.

Actuellement, l'indice d'utilisation du sol autorisé sur ces terrains dans le plan de zones de Porrentruy ne permet pas de réaliser un projet rentable pour un investisseur privé. Une modification mineure du plan de zones est donc nécessaire pour affecter l'ensemble des parcelles concernées en zone centre B, offrant un indice d'utilisation du sol plus adapté à la densification attendue. Le rapport de la modification a déjà fait l'objet d'un préavis positif auprès des différents services cantonaux. Le plan de zones étant de la compétence du Corps électoral, la population de Porrentruy sera aussi amenée à se prononcer sur cet objet en votation populaire au mois de mai 2025.

Une étude de mobilité concernant le réaménagement de la rue du Creugenat est également en cours d'élaboration afin de solutionner l'impact des circulations engendrées par le projet Cité-Jardin. Elle fera ultérieurement l'objet d'une procédure de plan de route.



Vue 3D de l'avant-projet depuis la rue du Gravier, octobre 2024



Vue 3D sur les maisonnettes depuis la rue du Creugenat, octobre 2024

Impacts financiers complémentaires

En raison des incertitudes sur la rentabilité du parking souterrain, le promoteur a demandé que la Municipalité de Porrentruy s'engage à participer financièrement à la création de places publiques. Une contribution unique de CHF 400'000.-, à verser une fois l'ensemble des constructions terminées, est ainsi demandée par le promoteur, représentant le coût d'environ dix places de stationnement.

Cette dépense de CHF 400'000.- a été validée par le Conseil de ville en séance du 14 novembre 2024 à l'unanimité. Par contre, les études préalables réalisées par la Municipalité de Porrentruy seront remboursées à hauteur de CHF 200'000.- par l'investisseur, lors de la signature du contrat.

Préavis des commissions

La Commission des finances, dans sa séance du 23 octobre 2024, a préavisé positivement la mise à disposition du foncier à l'unanimité des membres présents.

La Commission de l'urbanisme dans sa séance du 30 octobre 2024, a préavisé positivement la mise à disposition du foncier à l'unanimité des membres présents.

Décision du Conseil de ville

Le Conseil de ville s'est positionné sur la mise à disposition du foncier lors de sa séance du 14 novembre 2024 et l'a préavisée favorablement à l'unanimité des membres présents.

Recommandations

L'ancien site BKW situé à proximité directe du centre-ville est un secteur-clé pour un développement urbain de qualité et pour l'aménagement d'un parking souterrain public. Cependant, la Municipalité de Porrentruy n'a pas la capacité financière pour réaliser un tel projet à elle seule. L'avant-projet Cité-Jardin propose une structure urbaine novatrice et répond à l'ensemble des conditions du cahier des charges fixées par les autorités municipales.

C'est pourquoi, le Conseil municipal et le Conseil de ville recommandent au Corps électoral de valider les conditions de mise à disposition du foncier communal par la constitution de droits de superficie selon les conditions évoquées.

Le Conseil municipal