



Delémont
european energy award



DELÉMONT
Cap sur... **2030**

La politique foncière et immobilière de Delémont

Ou comment promouvoir et renforcer l'attractivité de la Ville

L'IMMOBILIER, MOTEUR DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL?

Neuchâtel, le 27 octobre 2017

Hubert Jaquier, chef du Service UETP, urbaniste communal FSU/SIA
par Céline Wermeille, aménagiste-urbaniste FSU, Service UETP

PLAN DE LA PRESENTATION

La politique foncière et immobilière de Delémont Ou comment promouvoir et renforcer l'attractivité de la Ville

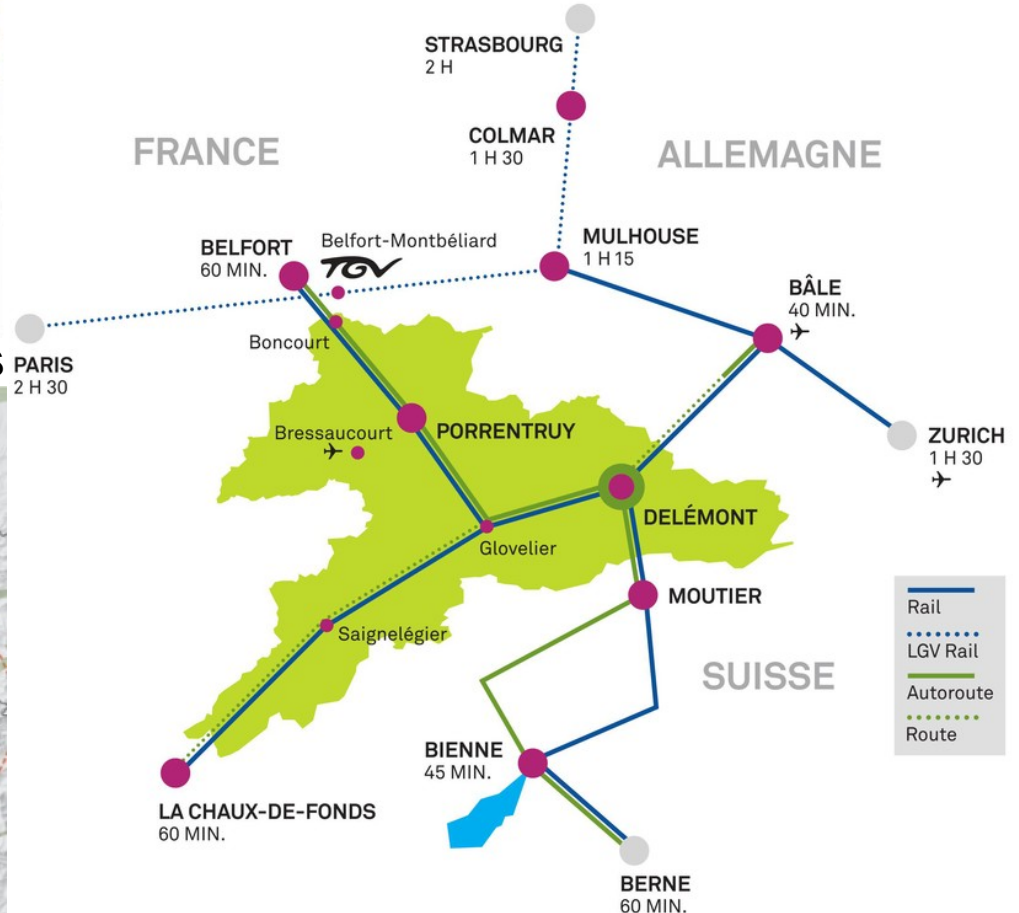
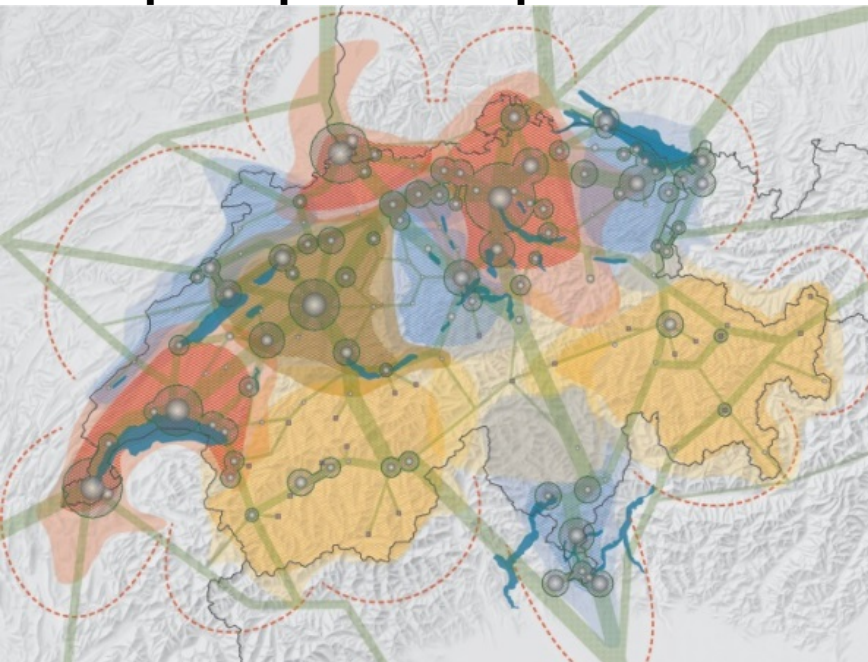
Contexte lié à la Ville de Delémont en bref

1. En amont : des stratégies de marketing territorial et de planification
2. Stratégie foncière : élément-clé du développement (exemples concrets)
3. Enjeux et perspectives pour une bonne politique foncière et immobilière
4. Conclusions et recommandations

CONTEXTE : AUGMENTATION DE L'ATTRACTIVITE DE DELEMONT



Transports publics et privés attractifs



Un meilleur positionnement dans les réseaux des agglomérations et des villes suisses

CONTEXTE : DEPUIS 2009 EN PARTICULIER DELEMONT SE DEVELOPPE RAPIDEMENT...

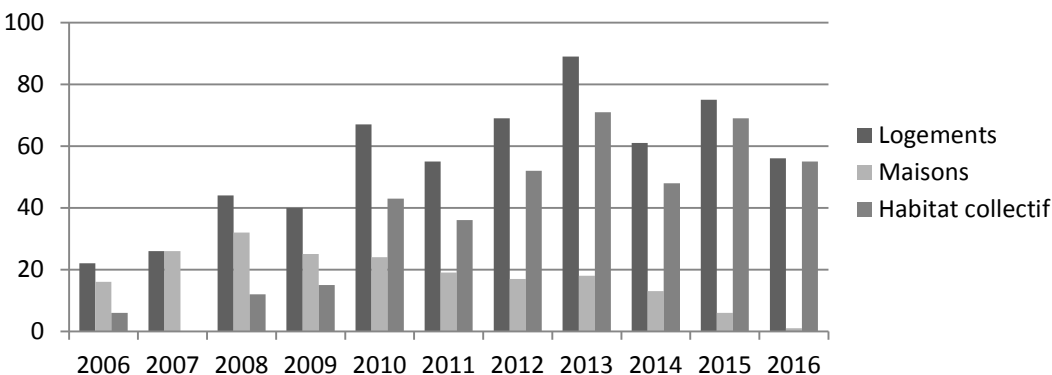
2009	11'584	+124	
2010	11'590	+6	
2011	11'628	+38	
2012	11'773	+145	
2013	12'090	+317	
2014	12'415	+325	
2015	12'524	+109	
2016	12'463	- 61	Effets liés à la conjoncture et aux migrations

DEPUIS DEBUT 2009 :

+ 1'003 HABITANTS

Agglomération : 27'000

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS



Evolution des nuitées hôtelières par année à Delémont



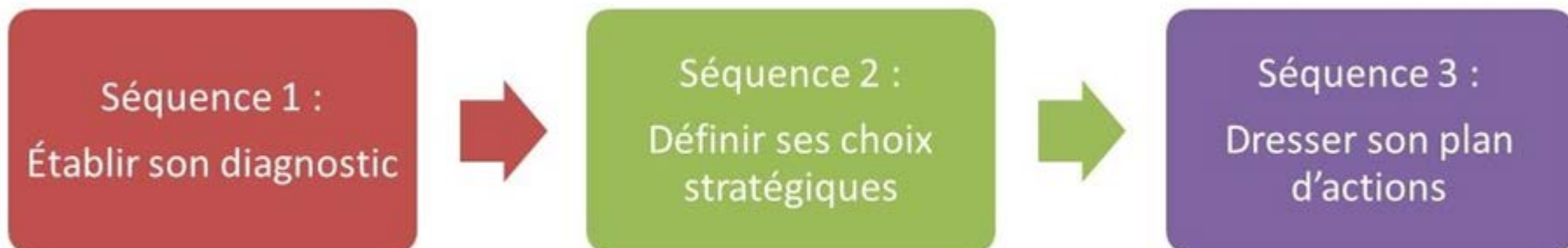
1. EN AMONT : STRATEGIE DE MARKETING TERRITORIAL



Assez informelle au départ...

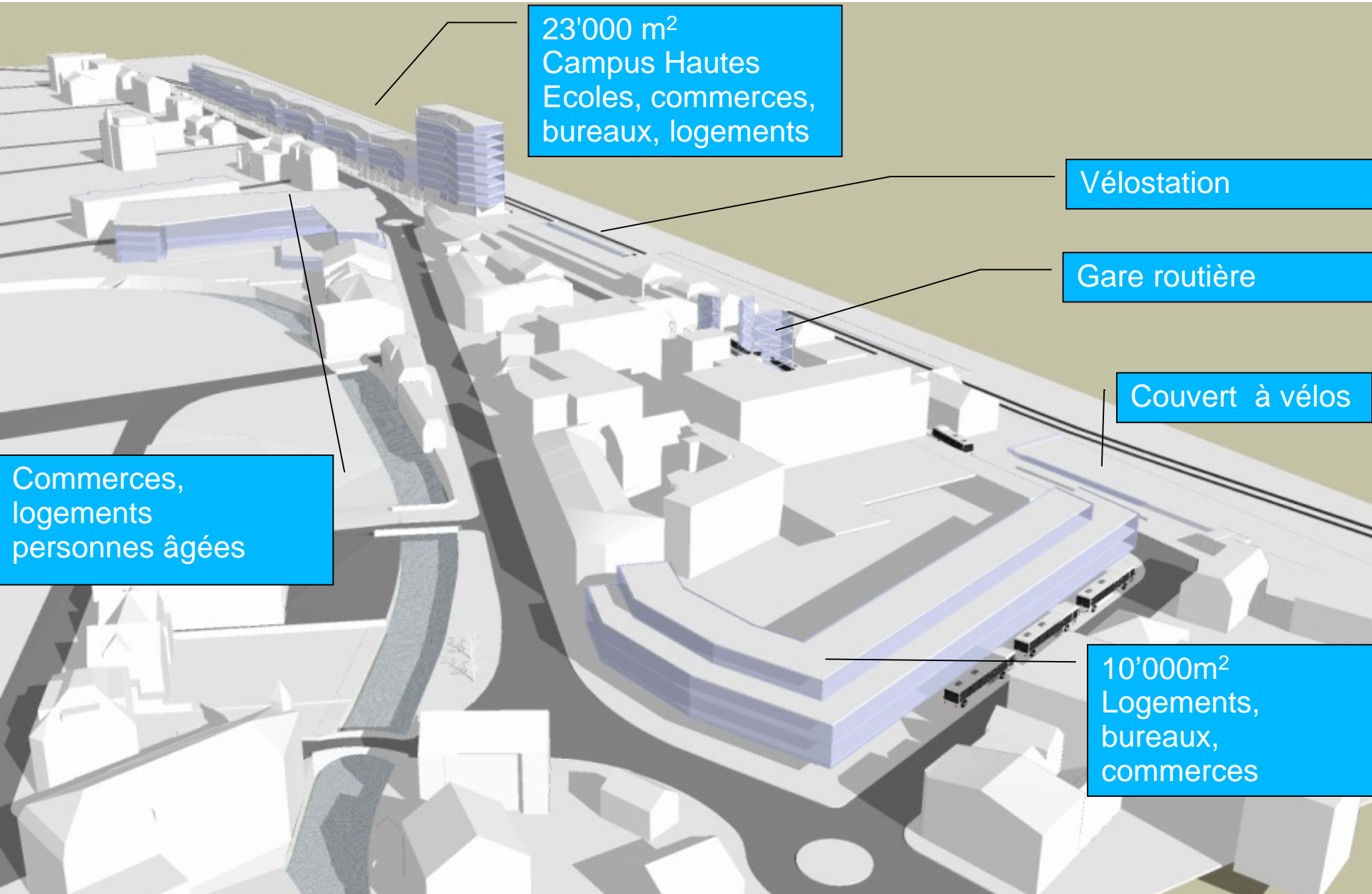
Formalisée depuis 2012 en particulier dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local :

DELÉMONT
Cap sur... **2030**



1. EN AMONT : STRATEGIE DE PLANIFICATION

Masterplan Gare 2009 : une simple image ...



23'000 m²
Campus Hautes
Ecoles, commerces,
bureaux, logements

Vélostation

Gare routière

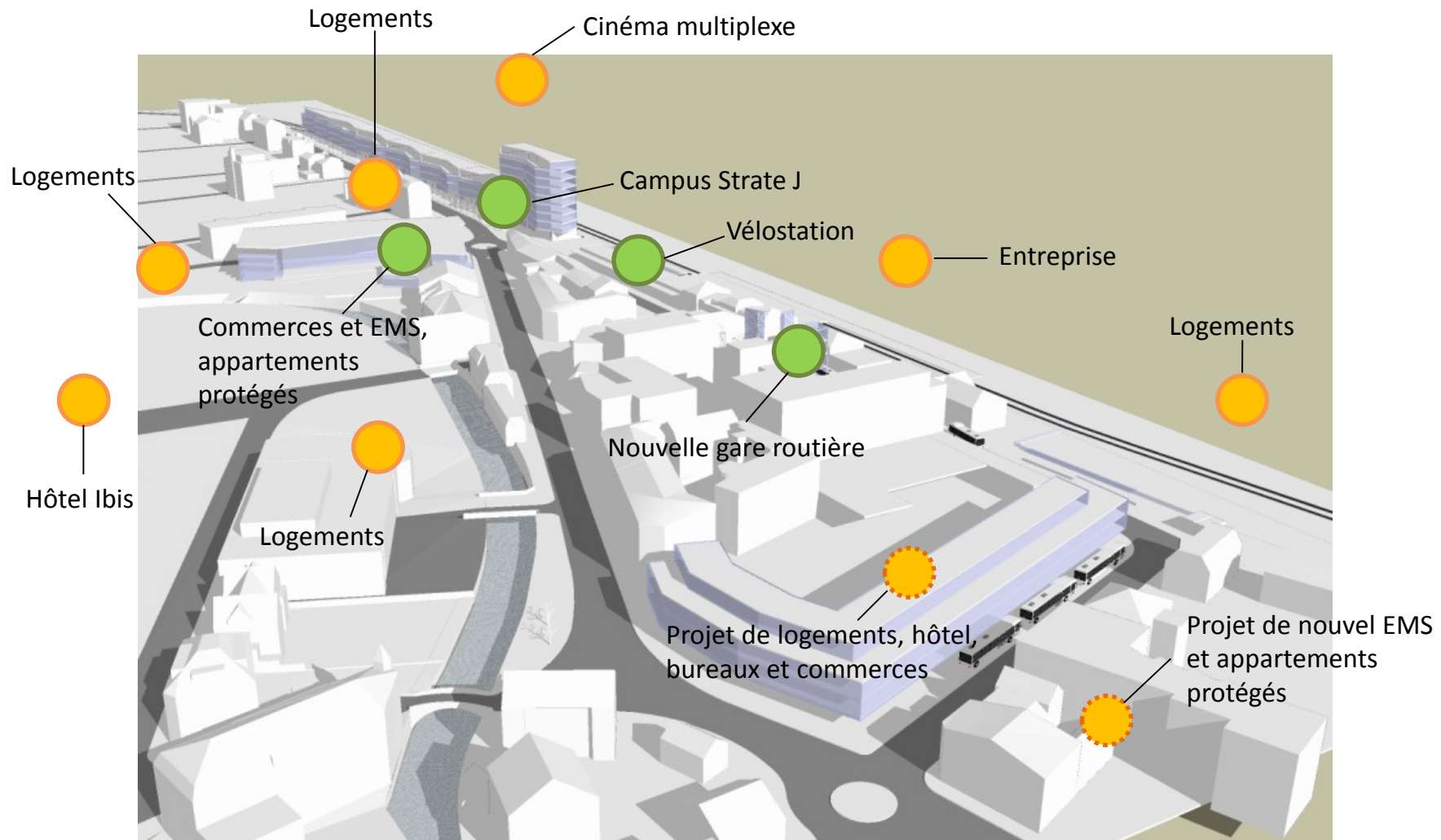
Couvert à vélos

Commerces,
logements
personnes âgées


10'000m²
Logements,
bureaux,
commerces

1. EN AMONT : STRATEGIE DE PLANIFICATION

Des effets multiplicateurs presque inattendus...

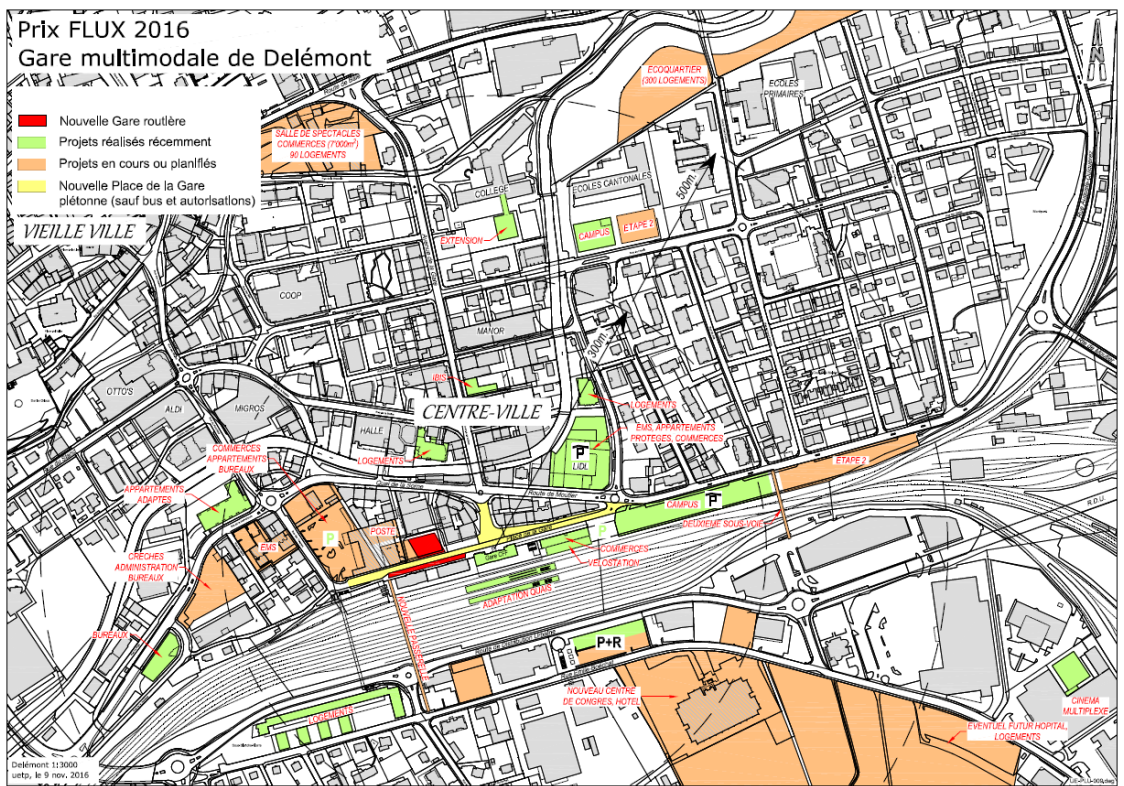


Crèche, administration
fédérale et logements
étudiants



1. EN AMONT : STRATEGIE DE PLANIFICATION


Des effets multiplicateurs presque inattendus...



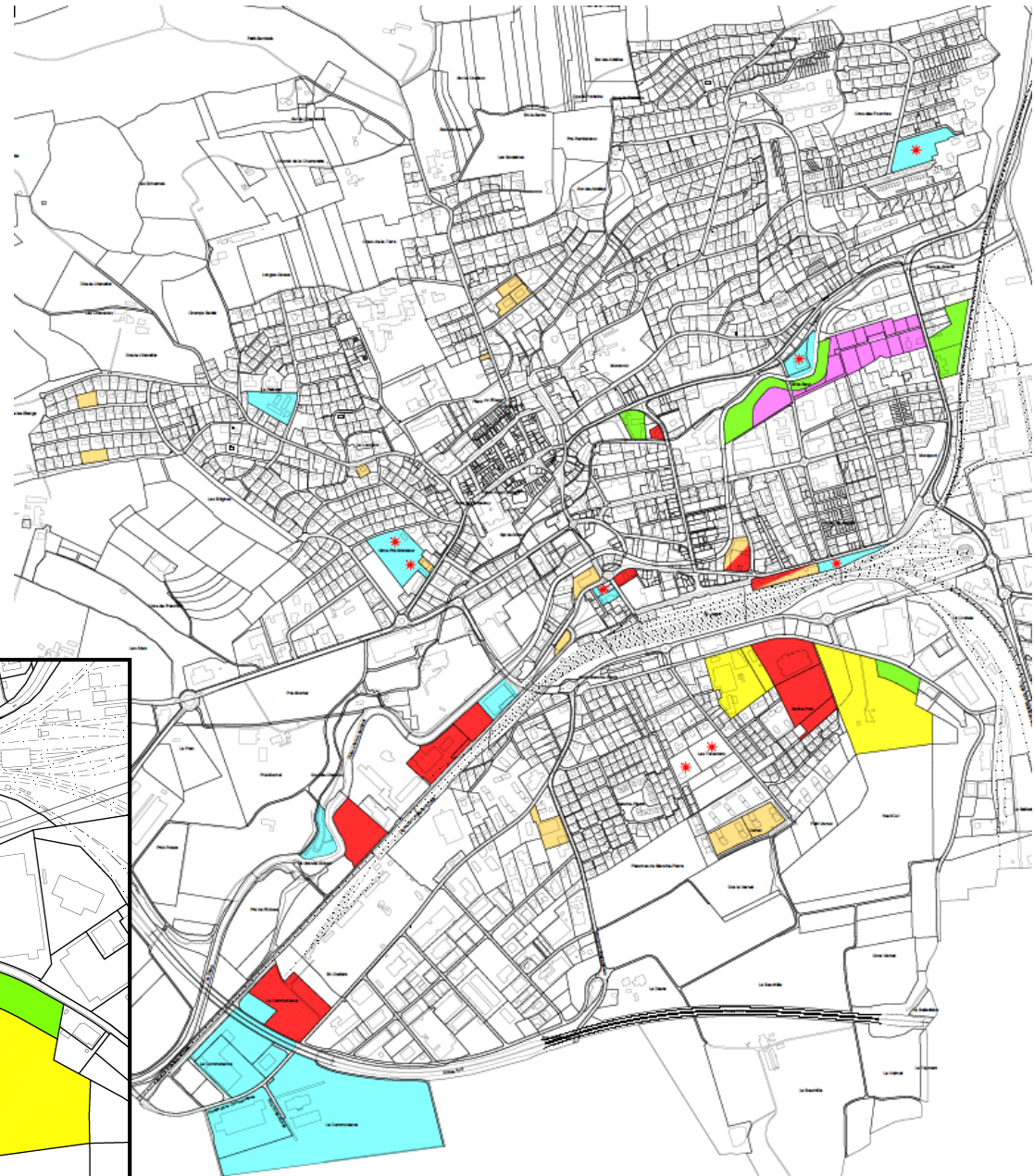
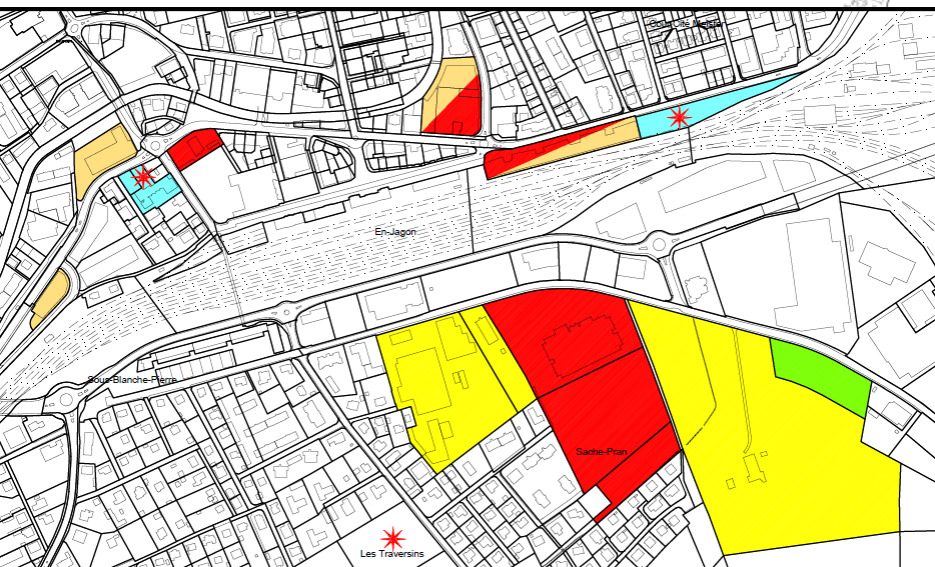
2. STRATEGIE FONCIERE : ELEMENT-CLE DU DEVELOPPEMENT

Résumé des opérations depuis 2009 en particulier

Légende:

-  Achat de terrains
-  Vente de terrains
-  Droits de superficie (existant / à venir)
-  Echange de terrains
-  Autres (droits particuliers)
-  Remembrements parcelaires
-  Propriétés communales "stratégiques"

ZOOM SUR LE SECTEUR GARE



a. Achat et vente de biens immobiliers



Projet de la Jardinerie
Commerces, parking public, résidence
protégée – EMS

Achat puis revente mais...
Problématique : PPP partiel mal comprise



Appartements adaptés

Vente simple mais...
Problématique sites pollués
(négociations difficiles)



Projet Strate J
Campus tertiaire : HES SO, HE Arc, HEP
BEJUNE

Achat aux CFF puis revente au Canton
Problématique : rapidité et simplicité
des procédures

a. Achat et vente de biens immobiliers



Voirnet : environ 100 logements en 2 étapes

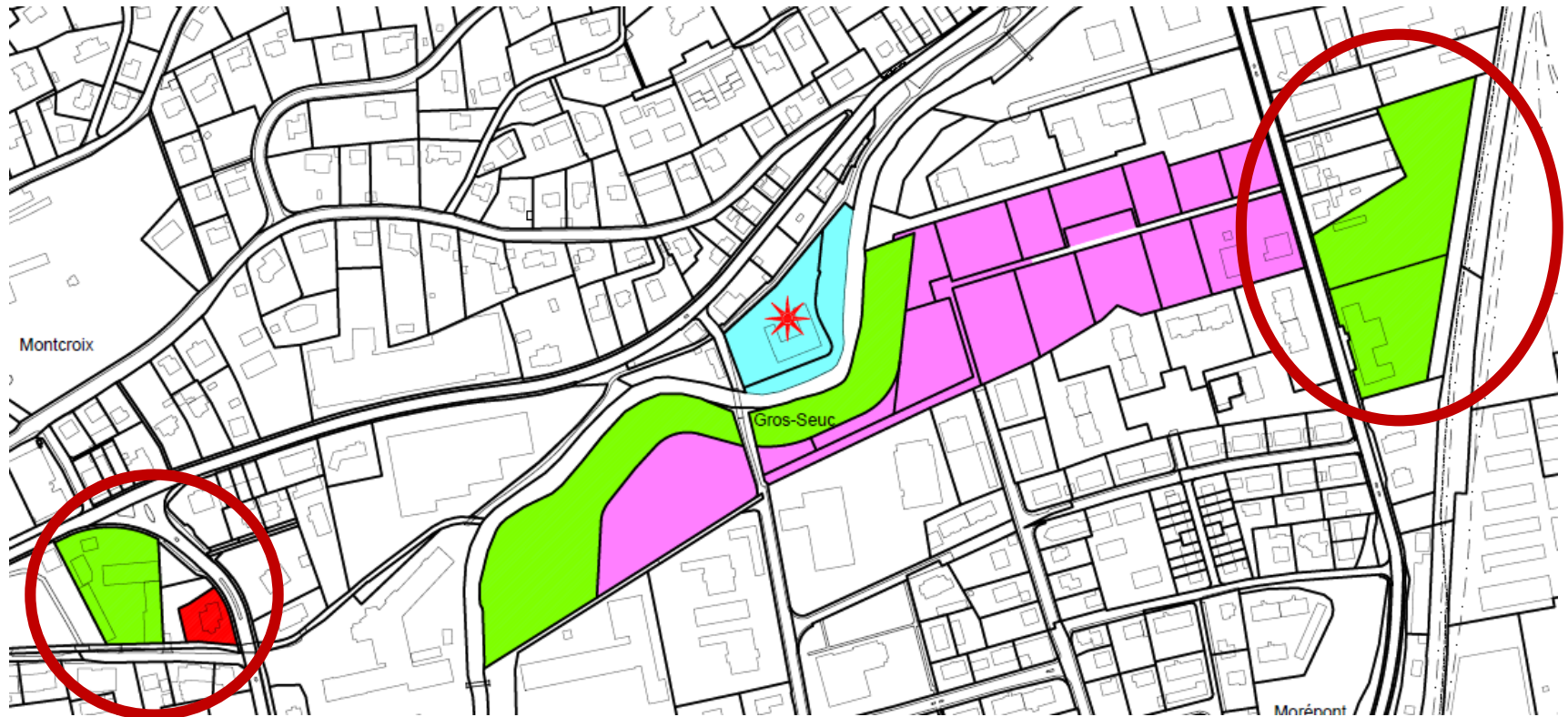
Vente à La Mobilière et à La Bâloise
Problématique : investisseurs à trouver
et à convaincre...



Projet Polyadès

Vente en partenariat avec Losinger
Problématique sites pollués

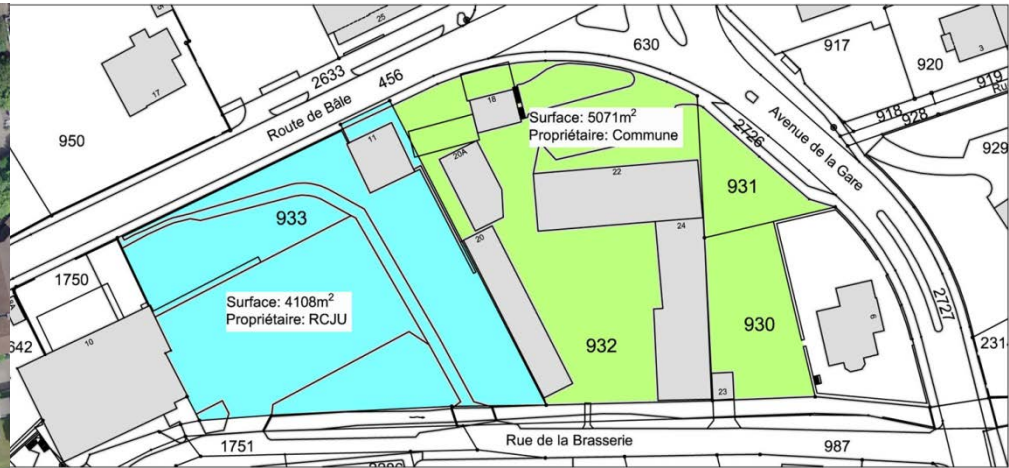
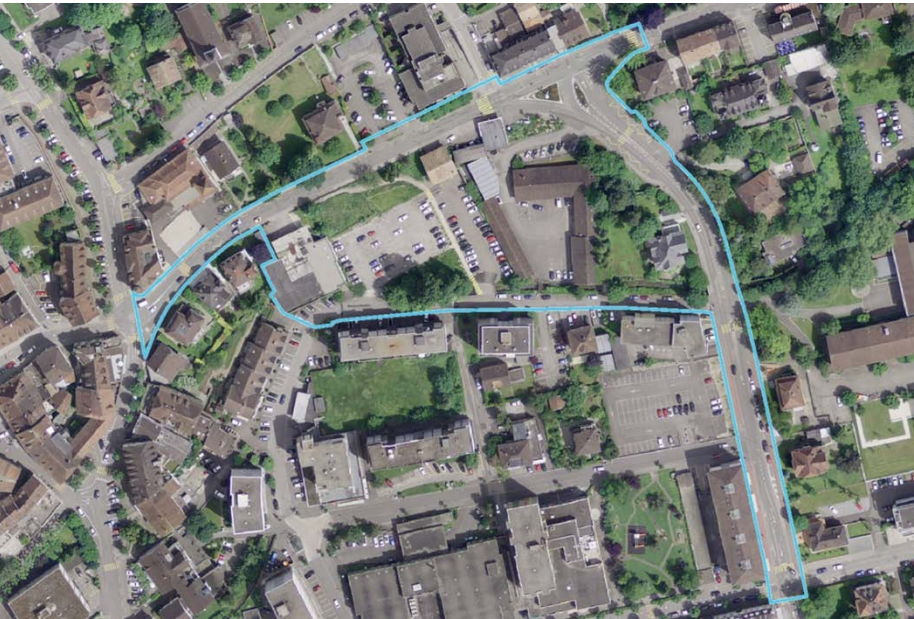
a. Achat et vente de biens immobiliers avec échanges



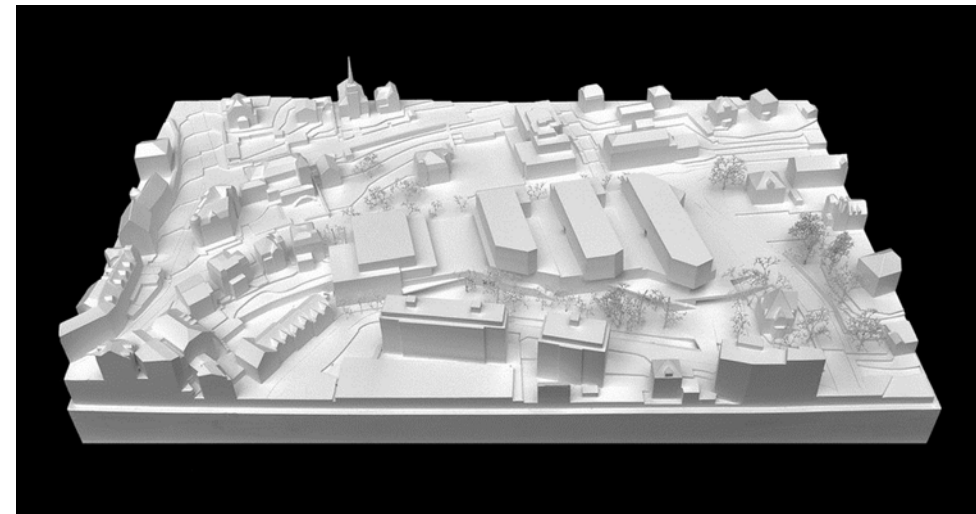
Plusieurs projets combinés

- 1. Achat** : libération d'un terrain
- 2. Echange** avec un garagiste pour avoir une parcelle stratégique
- 3. Cession gratuite** pour le futur le Théâtre du Jura

b. Echange de terrains



- PPP «partiel» (RCJU, Commune, COOP, HRS)
- Au début : convaincre le Canton de retenir ce terrain pour le Théâtre du Jura
- Puis : convaincre COOP de développer le projet avec places de parc « publiques »
- Ensuite : établir une convention et organiser un concours avec les promoteurs intéressés
- **Le Ticle - CREA : salle de spectacles, commerces, bureaux, logements (plus de 20'000m²)**



Un partenariat «gagnant – gagnant» - avantages, notamment :

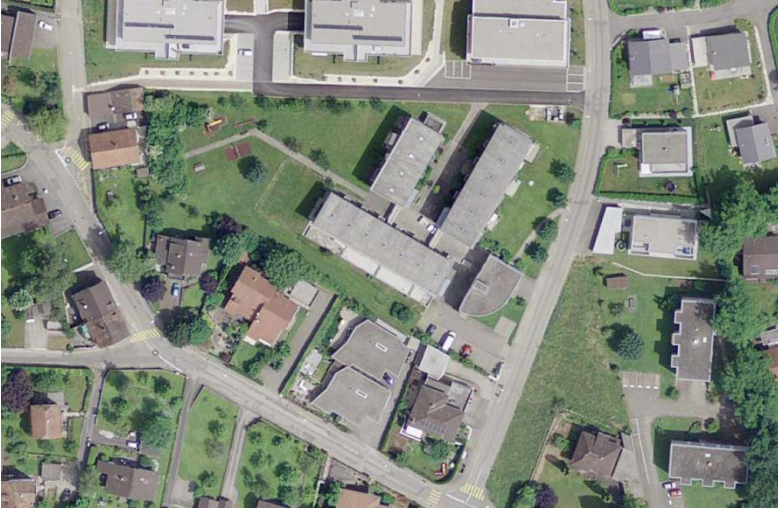
- Procédure très rapide
- Sans frais pour les premières études (économies pour la collectivité publique)
- Optimisation des synergies entre projets public-privé
- Places de parc pour le Théâtre du Jura (économie de plus de 10 mios)

c. Droit de superficie : en zone d'activités notamment

En vigueur depuis plus de 20 ans – terrains propriété de la Bourgeoisie
Conventions entre entreprises, Bourgeoisie et Commune



c. Droit de superficie : en zones mixtes et d'habitation

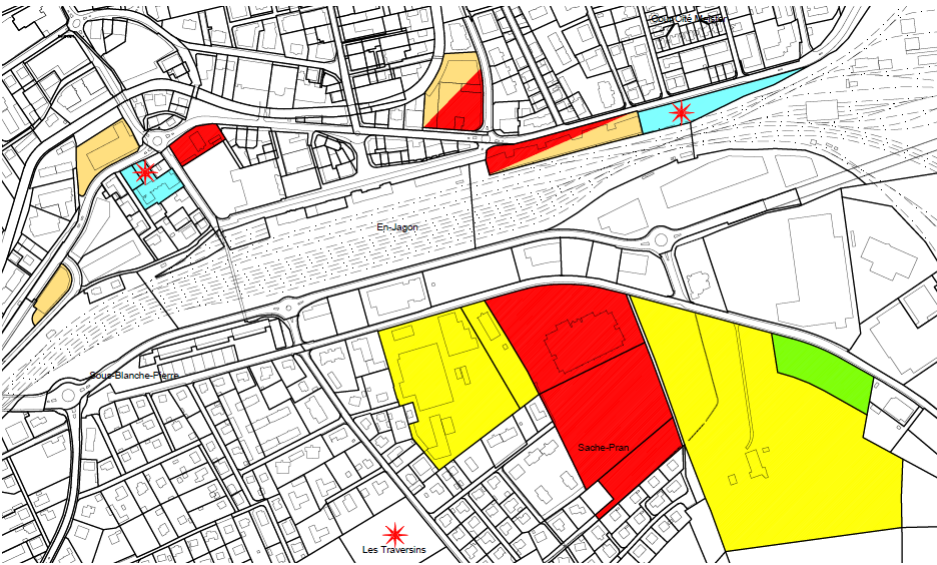


Projets de logements, dont certains à loyers modérés



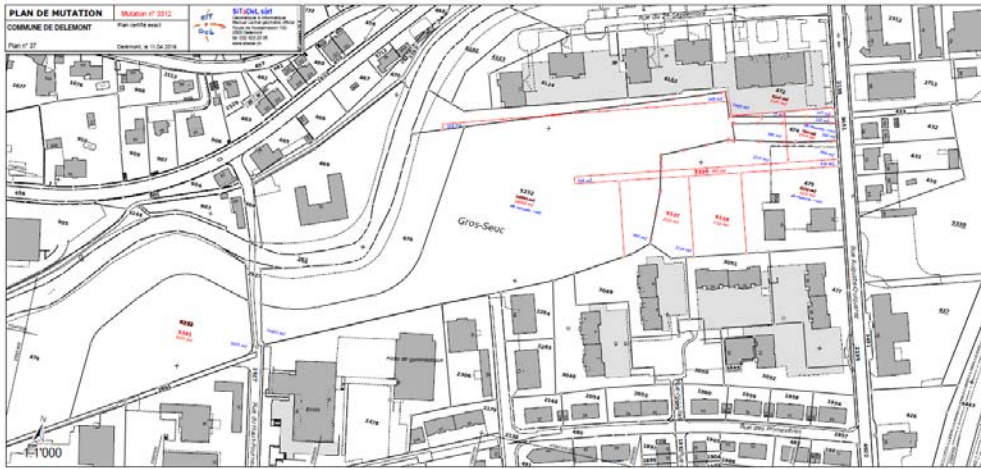
Deux structures d'accueil pour personnes âgées publiées en juillet 2017

d. Autres droits particuliers : droits d'emption et de préemption



- Périmètre de plus de 100'000m2
- Contrats entre commune et propriétaires en vue d'un achat à terme
- Changement de zone approuvé en 2017
- **Maîtrise foncière garantie pour de futurs projets : éventuel futur Hôpital, halles de sport, centre de séminaires, bureaux, logements, hôtel, etc.**

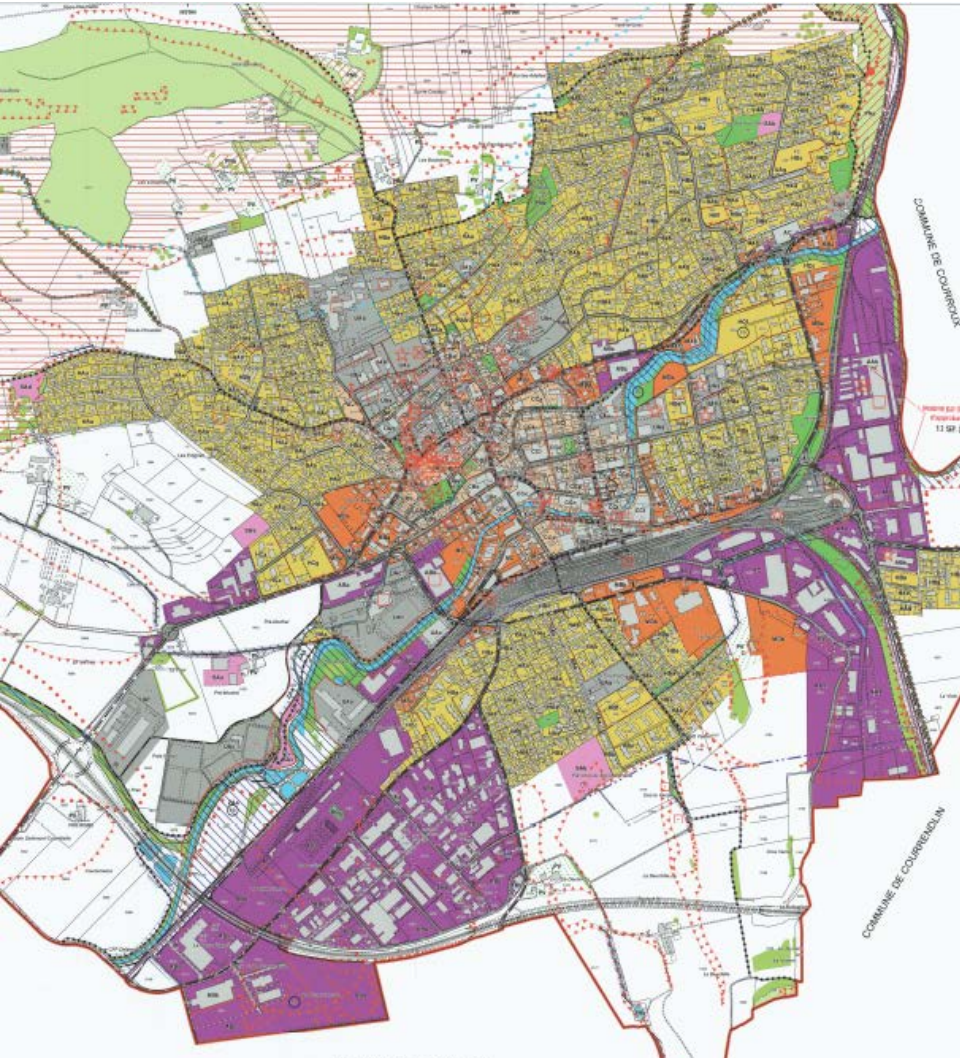
e. Remembrement parcellaire



- Au départ, concours EUROPAN 9 – logements et lutte contre les crues
- Projet d'écoquartier pour plus de 300 logements
- Cession gratuite à la commune de 14'000m² (en zone à bâtir) pour les espaces cours d'eau et détente
- Contrat pour l'équipement des terrains
- Réalisation d'un parc urbain

3. ENJEUX ET PERSPECTIVES POUR UNE BONNE POLITIQUE FONCIERE ET IMMOBILIERE

Enjeu no 1 : disposer d'une excellente planification



Le plan de zones :

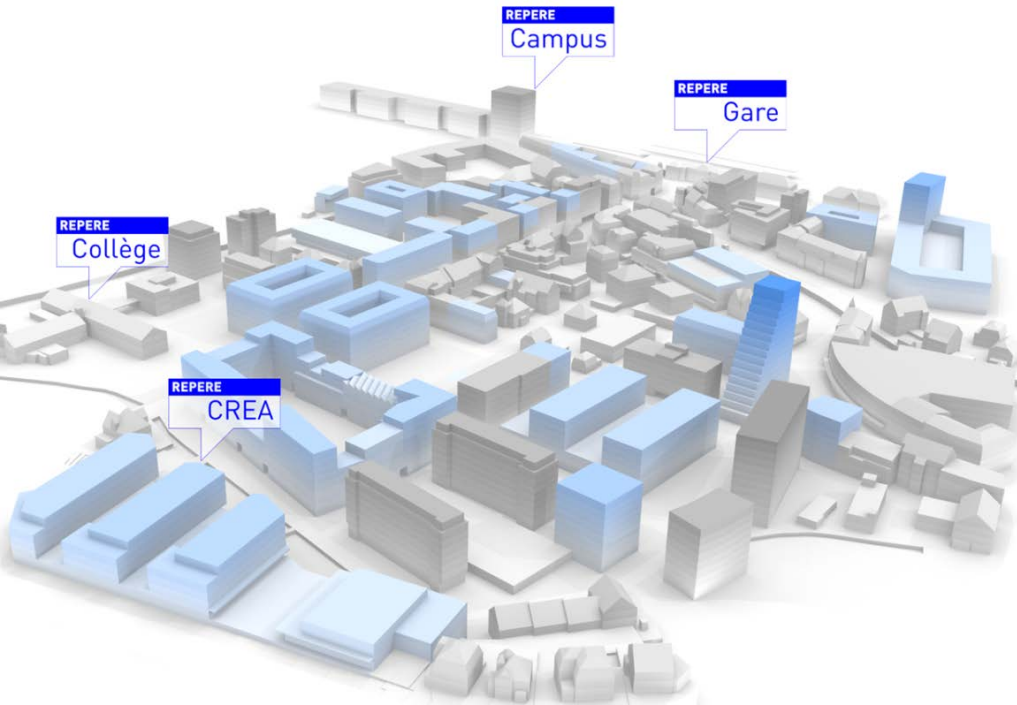
- ne donne que des règles générales...
- ne suffit pas à développer des projets complexes !

Autres planifications nécessaires à faire de manière anticipée :

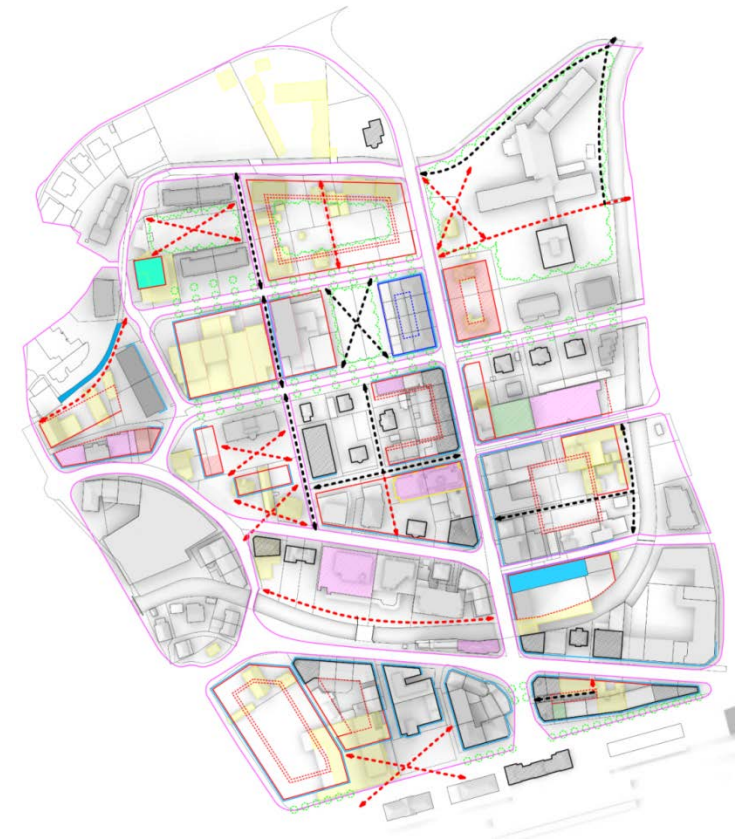
1. Plans directeurs
2. Plans de quartier
3. Cahiers des charges : une approche novatrice et performante

Enjeu no 2 : **densifier via des cahiers des charges** avec des principes généraux d'urbanisation cohérents

Enjeu no 3 : **assouplir, simplifier et accélérer les procédures**



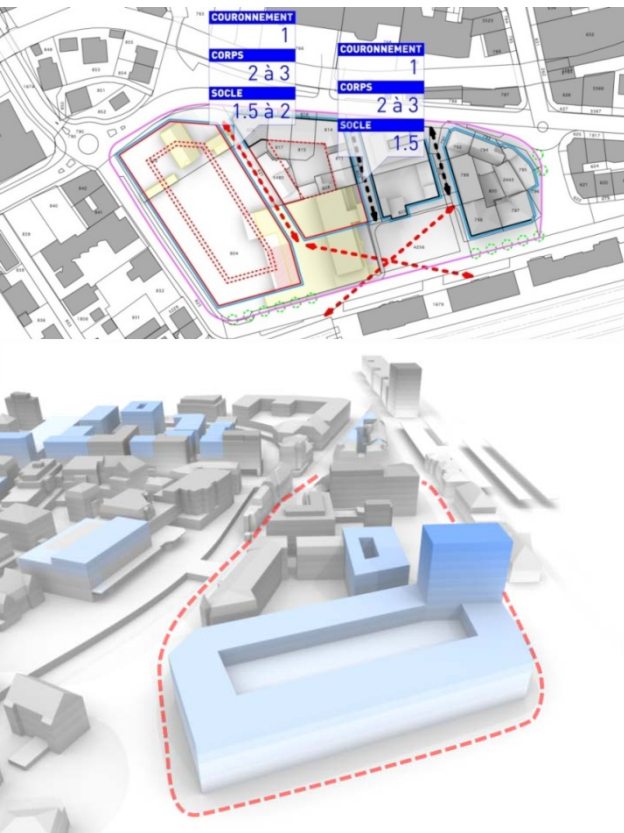
DELÉMONT
Cap sur... **2030**



Enjeu no 2 : densifier via des cahiers des charges

Enjeu no 3 : assouplir, simplifier et accélérer les procédures

Exemple : futur projet Poste Immobilier – Losinger - Ville



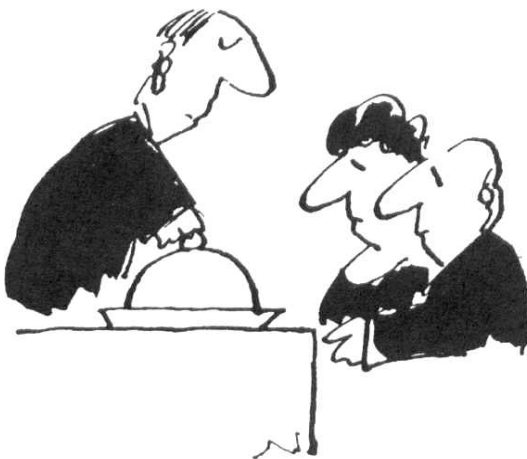
Avantages des cahiers des charges :

- Vision claire du côté public
- Données bien définies du côté privé
- Simple procédure de permis de construire, si conforme au cahier des charges !

Enjeu no 4 : avoir une parfaite maîtrise des permis de construire

Quelques conditions d'une bonne collaboration entre public et privé :

- Vision claire du développement souhaité (stratégie de planification)
- Une certaine souplesse via les cahiers des charges
- Procédures simples et rapides
- **Très grande disponibilité des autorités communales et des services pour informer, appuyer, faire de l'aide au projet**
- Dossiers de qualité, complets et conformes au droit du côté des privés



Enjeu no 5 : améliorer la qualité des espaces publics

Rôle très important des autorités communales :

- Avoir une assise politique forte traduite dans une planification directrice
 - Avec une vision claire et cohérente
 - Mettre en place la vision de manière participative
 - Montrer l'exemple en tant que maître d'ouvrage...
- *Améliorer le cadre et la qualité de vie afin d'accroître l'attractivité des secteurs concernés*
 - *Donner envie aux privés d'investir...*
 - *Faire venir des entreprises et des habitants*

Enjeu no 5 : améliorer la qualité des espaces publics

Mesures réalisées à la Place de la Gare (étape 1 - 2003)



Enjeu no 5 : améliorer la qualité des espaces publics

Mesures réalisées à la Place de la Gare – Gare routière (2016)



Enjeu no 5 : améliorer la qualité des espaces publics

Objectif : donner une perception positive de la volonté de la Ville de dynamiser son développement

DEPUIS LA PLACE DE LA GARE
Aujourd'hui



AVENUE DE LA GARE
Aujourd'hui



DEPUIS LA PLACE DE LA GARE
Arbres



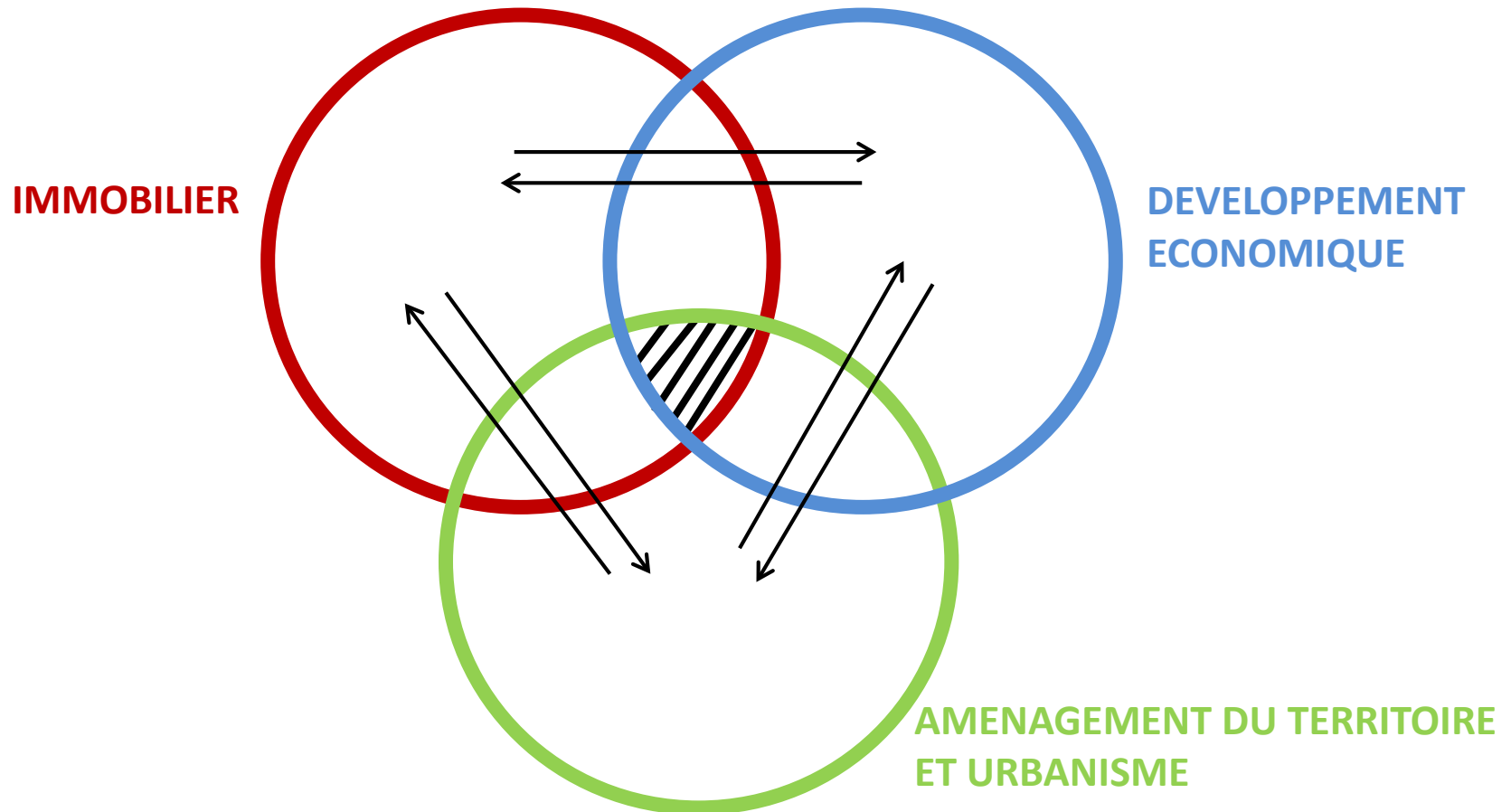
AVENUE DE LA GARE



4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

L'immobilier, moteur du développement économique?

- Rôle déterminant de la maîtrise foncière
- Des stratégies multiples et combinées...
- Avec des causes et des conséquences variables de cas en cas



4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Quelques principes essentiels du côté des collectivités publiques...

1. Avoir un **guichet unique**, une personne de contact au niveau politique et une au niveau administratif avec des compétences pour agir rapidement avec une très grande disponibilité et réactivité
2. Des **documents de planification et des supports d'informations clairs**, à jour et immédiatement mobilisables avec une vraie **vision** du développement souhaité pour donner envie aux investisseurs, promoteurs, architectes et constructeurs de développer leur projet
3. Simplifier, assouplir et accélérer les **procédures de construction** au centre-ville : enjeu stratégique
4. Anticiper, intervenir en amont des projets, **prendre l'initiative de la négociation et de la recherche de solutions**
5. Mettre en place des **démarches participatives**
6. Recourir au **partenariat** – PPP dans certains cas
7. Montrer l'exemple en tant que maître d'ouvrage... au niveau des **espaces publics notamment** afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie