



Complément au rapport n° 14-024 du Conseil communal au Conseil général concernant la vente du domaine Cité-Joie à Haute-Nendaz.

(Du 12 août 2015)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent complément de rapport et à la suite des travaux de la Commission « Sport pour tous » instituée par la Conseil général, notre Conseil confirme son intention de vendre le domaine Cité-Joie, sis à Haute-Nendaz, sur le bien-fonds 873 du cadastre de Nendaz, et présente un amendement au projet d'arrêté, initialement objet de son rapport 14-024 du 8 décembre 2014.

1. Commission spéciale « Sport pour tous »

Lors de sa séance du 12 janvier 2015, votre Autorité a décidé de constituer une Commission spéciale intitulée « Sport pour tous ». L'objectif était d'approfondir les réflexions concernant la politique du sport de la Ville s'agissant de la pratique du ski, la situation des camps de ski organisés par les écoles ainsi que le prix de vente du domaine.

Composée de Mme Nicole Baur (présidente), MM. Gianfranco de Gregorio (vice-président), Mirko Kipfer (secrétaire), Dobrivoje Baljovic, Philippe Loup, Nicolas de Pury, Alexandre Brodard, Julien Spacio et Joël Zimmerli, cette commission s'est réunie à trois reprises entre le 21 janvier et le 16 février 2015.

Le compte rendu des travaux, datant du 5 avril 2015, repose sur quatre axes principaux de réflexion qui ont été abordés lors des séances, à savoir :

- La politique « sport pour tous de la Ville », pratique du ski dans ce contexte et rôle des camps de ski,
- L'élément Cité-Joie,
- L'aménagement du territoire de la commune de Haute-Nendaz, le marché immobilier et le prix de vente du domaine,
- Les investissements nécessaires si maintien de l'exploitation actuelle.

La Commission a préavisé la vente du domaine de Cité-Joie par quatre voix pour, quatre contre, pas d'abstention.



Vue d'ensemble de la propriété « Cité-Joie »

2. Politique en matière de sports de neige

Dans le prolongement des travaux de la Commission « Sport pour tous », le Service des sports de la Ville va examiner, en complément aux activités et camps polysportifs déjà existants, la possibilité de proposer des nouvelles formules d'initiation aux sports de neige (ski de fond, raquettes, luge, randonnée, ski, etc.), en particulier pour les jeunes, en utilisant les infrastructures de la région neuchâteloise. Cette dernière se prête en effet bien à de telles activités et elle pourrait ainsi être valorisée. Les deux pistes suivantes sont notamment à l'étude :

- Organisation d'après-midi au départ de Neuchâtel, pour initier les jeunes aux sports de neige dans les stations du Jura neuchâtelois, par exemple le mercredi ou le samedi, en collaboration avec les clubs de ski de la région.
- Organisation de colonies de « vacances de neige » à la Rouveraie, par exemple durant les vacances scolaires d'hiver. Cette Institution sans but lucratif dispose de toute l'infrastructure nécessaire avec 98 lits et des bus pour les transports. La Ville est copropriétaire des lieux et deux représentants siègent dans les organes de l'association. Des subventions sont déjà proposées aux écoliers neuchâtelois pour des camps de vacances durant la belle saison.

La politique du sport de la Ville pourrait ainsi être étoffée avec des initiations aux activités de neige, possibilité qui n'existe pas actuellement et qui compléterait l'offre de sport pour tous de la Ville.

3. Prix de vente du domaine Cité-Joie

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Nendaz sont actuellement en cours de révision, ils ont été mis à l'enquête publique du 3 avril au 4 mai 2015. Ils ont suscité une opposition du WWF. Il est impossible de se prononcer sur la date d'homologation des instruments de planification en cours de révision, probablement plusieurs années. Dans tous les cas, ce sont les plans et règlements actuels qui ont force de loi.

Pour rappel, la Ville avait mandaté deux expertises, une première en 2009 et une seconde au début de l'année 2014, pour connaître la valeur vénale du domaine de Cité-Joie dans l'optique d'une vente. Il ressortait des rapports soumis par les bureaux d'experts que cette valeur était

estimée à CHF 2.2 millions, respectivement CHF 2.3 millions cinq années plus tard.

L'estimation du prix du terrain dépend des possibilités de bâtir en fonction du statut réglementaire affectant la zone dans laquelle il se situe (zone H20 définie ci-après). Pour ce qui concerne les éléments bâtis, les experts avaient tenu compte de l'année de construction (bâtiment initial milieu du XX^e siècle, nouveau bâtiment 1990, rénovations et entretien de 1973 à 2000), de la qualité de l'ouvrage, du degré d'entretien, de la disposition des locaux, de l'implantation et de la qualité des installations techniques, de la dimension des espaces intérieurs et des prix de la construction au moment de l'expertise.

Dans le cas d'espèce, le terrain se situe dans une zone d'habitation individuelles à caractère touristique, soit en zone « B » H20/500 m², ce qui correspond à un indice d'utilisation du sol (u) de 0.20 (avec une surface minimale par construction ou unité de construction de 500 m²). Une construction ou unité de construction ne comportera pas plus de trois logements. Le nombre de niveaux est limité à deux y compris le rez-de-chaussée et la hauteur maximale est fixée à 7.50 m. Les constructions de caractère artisanal et industriel, les écuries, étables, porcheries, les ateliers, etc. sont interdits.

Compte tenu de la situation, de l'affectation, de la vétusté, de l'entretien, des rénovations faites et à faire et du marché actuel régional de l'immobilier, les deux premiers experts estiment qu'une pondération entre deux fois la valeur de rendement (revenu locatif capitalisé à 6.5%, soit CHF 1'538'500.-) et une fois la valeur intrinsèque de CHF 3'853'000.- (qui tient compte des nouvelles dispositions législatives (lex Weber), des constructions existantes et de la surface de la parcelle) représente valablement la valeur vénale actuelle du domaine, soit CHF 2'310'000.- francs arrêtés à CHF 2'300'000.-.

Consécutivement aux nouvelles modifications réglementaires envisagées, mais pas en vigueur notamment en raison de l'opposition du WWF, la Ville a souhaité connaître les conséquences de celles-ci sur la valeur de la parcelle concernée et a mandaté, à cet effet, un troisième expert. Pour répondre à son mandat, l'expert judiciaire a :

- Pris contact avec l'architecte de la Commune de Nendaz,
- Procédé à une vision locale et à une séance de mise en œuvre en date du 28 mai 2015, à Haute-Nendaz et à Nendaz avec l'architecte de la Commune,
- Dialogué avec l'architecte communal en vue de déterminer les

incidences de la révision des PAZ et RCCZ de Nendaz sur la valeur vénale du domaine,

- Procédé à une première série d'investigations (analyse des documents et des expertises),
- Etabli une troisième expertise et défini une valeur vénale.

Avec la révision du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), en voie d'homologation (sans aucune garantie sur la durée de la procédure); la parcelle passe de la zone H20 à la zone T20 (la nouvelle attestation de zone sera communiquée à notre Autorité dès qu'exécutée par le géomètre officiel de la Commune de Nendaz). Les grandes différences entre l'ancien et le nouveau règlement sont les suivantes :

- pour 2/3 unités d'habitation la densité passe de 0,20 à 0,25,
- en cas de construction hôtelière la densité passe de 0,20 à 0,40,
- pour des constructions contigües, la hauteur passe à 9,50m et à 10m (pour un hôtel), contre 7,50m auparavant.

Le troisième expert, confirme l'expertise de 2014, sous réserve que la valeur moyenne de la parcelle passe à CHF 200.- le m² pour l'ensemble de la parcelle ou à **CHF 2'500'000.-**.

Les deux candidats qui avaient déposé une offre ont été informé de la démarche et des résultats de la troisième expertise, qui fait apparaître que la valeur moyenne réadaptée de la parcelle concernée s'élève à CHF 2'500'000.-. Par voie de conséquence, les candidats ont été priés de faire parvenir une nouvelle offre, afin de prendre en considération la réactualisation de la valeur moyenne du domaine.

Seul Raffles Education Corporation (REC) a fait une nouvelle offre, proposant CHF 100'000.- de plus et s'alignant ainsi sur la valeur vénale adaptée en fonction de la future législation, qui n'est toutefois pas en vigueur. De plus, l'acquéreur souhaite concrétiser cette acquisition au plus vite et démarrer les travaux. Par conséquent, il sera contraint de tenir compte de la réglementation actuelle et ne pourra, dans la rénovation imminente des installations et bâtiments de Cité-Joie, pas tenir compte des droits à bâtir supplémentaires, tant et aussi longtemps qu'ils ne seront pas homologués. L'acquéreur a également confirmé par écrit que son unique but était de réaliser une école internationale sur le domaine de Cité-Joie. Une condition particulière dans ce sens sera prévue dans l'acte authentique comme confirmé par le futur acquéreur par courrier du mois de janvier 2015.

En complément, un droit de préemption est prévu en faveur de la Ville de Neuchâtel. Cette condition a été validé par le courtier en août 2015.

4. Conclusion

Sur la base des motivations exposées dans le rapport initial 14-024 du 8 décembre 2014, concernant la vente du domaine de Cité-Joie à Haute-Nendaz et du complément présenté dans le présent document, notre Conseil confirme sa volonté de vendre ce domaine.

Par conséquent, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir accepter le nouveau projet d'arrêté lié au présent rapport complémentaire.

Neuchâtel, le 12 août 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant la vente du domaine « Cité-Joie » sis sur le bien-fonds 873 du cadastre de Haute-Nendaz

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Vu le rapport du Conseil communal 14-024 du 8 décembre 2014,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre le domaine « Cité-Joie » sis sur le bien-fonds 873 du cadastre de Haute-Nendaz à Raffles Education Corporation (REC), **au prix de 2'500'000 francs.**

Art. 2.- Raffles Education Corporation (REC) octroie à la Ville de Neuchâtel un droit de préemption sur le domaine « Cité-Joie » sis le bien-fonds 873 du cadastre de Haute-Nendaz, qui sera inscrit au Registre Foncier.

Art. 3.- La plus-value relative à la vente est affectée à la réserve destinée à des infrastructures sportives nouvellement créée.

Art. 4.- Tous les frais relatifs à la vente (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.