



**Rapport du Conseil communal  
au Conseil général concernant l'octroi d'un  
droit de superficie pour des terrains sis à  
la rue Edmond-de-Reynier et le  
déménagement du jardin potager social du  
Drop-In**

(Du 10 juin 2009)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

**1. Introduction**

En 1882, Monsieur Edouard Desor a, par testament, institué héritière la Ville de Neuchâtel qui est ainsi devenue propriétaire à la rue Edmond-de-Reynier de plusieurs terrains, dont le principal (article 5669 du cadastre de Neuchâtel) était occupé jusqu'en 1995 par l'établissement horticole de la Ville. D'autres petites parcelles contiguës au sud (articles 820, 45 et 12900) appartiennent également à la Ville, à l'exception de deux enclaves (articles 1446 et 5670) en main de privés (voir plan cadastral annexé). La rue privée (article 3613) appartient en copropriété à la Ville, à la Caisse de pensions de la Ville et à des propriétaires privés.



Ces parcelles sont classées en zone d'habitation, secteur d'ordre non contigu 1,5 du plan d'aménagement communal et offrent un potentiel intéressant pour la réalisation d'un bâtiment d'habitation collective, d'autant qu'elles se trouvent au milieu d'un quartier résidentiel possédant des qualités urbanistiques certaines, à proximité des commerces (Maladière-Centre à moins de 250 m), des centres de formation ou de santé et des transports publics (gare, Fun'ambule, lignes de bus). La densification des constructions à cet endroit répond donc aux critères de développement durable de notre ville.

Depuis 1995, plusieurs tentatives de mise en valeur de ces terrains ont été faites par des architectes ou des promoteurs. Ces démarches n'ont cependant pas abouti. Outre certains aspects financiers purement conjoncturels, une des raisons de ces échecs tenait à la difficulté d'élaborer un projet cohérent, l'existence des enclaves privées réduisant singulièrement les possibilités de bâtir et pénalisant le montage financier.

Au surplus, il est rapidement apparu que le développement d'un projet dépendrait de la qualité des relations entretenues avec les propriétaires voisins, au sud notamment. On a relevé notamment que l'article 3613, rue privée séparant les terrains cités plus hauts des immeubles d'habitation au sud, était une copropriété de l'ensemble des propriétaires riverains, dont la Ville, et qu'il pouvait constituer un enjeu dans l'aménagement et l'utilisation des lieux.

## **2. Le projet de construction**

### **2.1. Genèse et développement**

En automne 2007, un architecte promoteur a établi un avant-projet pour les terrains de la rue Edmond-de-Reynier.

Après vérification des aspects réglementaires et accord de principe de notre Conseil, le projet a été développé en prenant en compte les relations avec les propriétés voisines au sud. Ainsi, des négociations ont été engagées en 2008 par l'architecte avec les propriétaires des terrains enclavés en vue de leur acquisition. D'autre part, plusieurs séances se sont tenues avec l'Association de quartier et les propriétaires voisins au sud pour présenter un projet intégrant la totalité des parcelles déjà citées, ainsi qu'un aménagement de la rue privée (article 3613).

L'association du quartier de Vieux-Châtel et d'Edmond-de-Reynier

(AVE) a exprimé son opposition au projet par le biais d'une pétition munie de 407 signatures, déposée le 27 novembre 2008, ayant « pour but de préserver le Jardin potager social dans les anciennes serres de la Ville de Neuchâtel (...) et de sauvegarder l'un des derniers espaces verts du quartier historique de Vieux-Châtel ». La section neuchâteloise de « Patrimoine suisse » nous a également fait part de son opposition par courrier du 10 avril 2009 en ces termes « *nous jugeons que les bâtiments réalisés par Guillaume Ritter doivent être considérés comme une entité urbanistique propre à son époque. Sa typologie « rue, jardin, immeuble, ruelle et dépendances » est spécifique à la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. Cette réalisation constitue un ensemble unique, digne d'être préservé dans son intégralité. La suppression de l'une ou l'autre de ses composantes en altérerait substantiellement la valeur* ». Nous avons répondu à « Patrimoine suisse » qu'il convenait de distinguer la qualité des immeubles principaux de celle des annexes situées au sud (au nord des bâtiments principaux), annexes vouées à la démolition en raison du projet. Les annexes ont en effet été colloquées en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie du plan de site. C'est donc bien la typologie « rue, jardin, immeuble, ruelle et dépendances » qui présente un réel intérêt et non les dépendances elles-mêmes. Les objectifs assignés au promoteur ont donc bel et bien été de maintenir, voire rétablir, la relation immeubles-dépendances et de revaloriser l'espace de la ruelle par un aménagement permettant une réappropriation par les habitants alors que dite ruelle est actuellement entièrement dédiée à la circulation et au stationnement et que les annexes ne sont pratiquement plus utilisées comme dépendances des immeubles.

## **2.2. Description du projet**

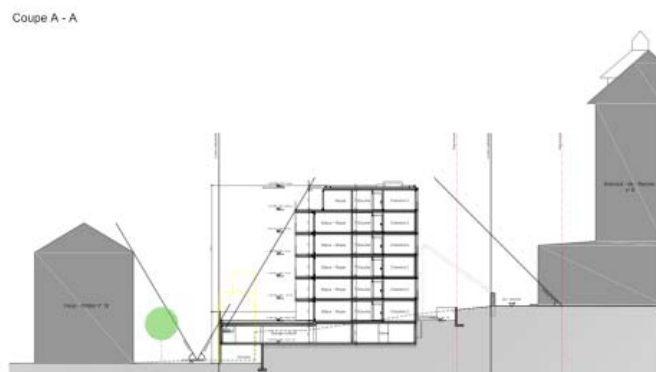
L'immeuble comprend 34 appartements organisés sur 5 niveaux plus un attique. Il est construit sur un sous-sol affecté principalement en parking de 37 places, relié au domaine public au sud-est de la parcelle 5669. Ce sous-sol entraîne la démolition de constructions de peu d'intérêt, dans un état de quasi ruines, se trouvant au sud sur les parcelles 820, 1446, 45, 5670 et 12900. Seul un immeuble (Edmond-de-Reynier 3) est encore en état, mais vétuste. Il appartient à la Ville et seul un appartement de trois pièces est encore loué pour un loyer de 7'740 francs annuellement, bail résiliable à trois mois. Un dépôt est également encore loué pour un loyer de 1'314 francs annuellement, dont le bail est également résiliable à trois mois. Compte tenu de la dénivellation des terrains, des locaux accessibles depuis la rue privée 3613 (couvert à voitures, garages à vélos...) trouvent place sous le parking de l'immeuble. La suppression du stationnement dans la rue privée (compensée par les places sous le

couvert), permettrait un réaménagement de l'espace en zone de rencontre avec aménagements urbains et paysagers au profit des habitants des immeubles d'habitation, grâce au caractère plus convivial donné par des plantations et des revêtements de sol soignés. La place de jeux du nouvel immeuble serait située à l'ouest de la parcelle 5669. Sa position à proximité du chemin et de l'escalier publics conduisant à la gare la prédispose à devenir une place de jeux de quartier, en complément de la petite aire de détente se trouvant au nord de la rue Edmond-de-Reynier.



Plan d'aménagements extérieurs

Coupe transversale



Le comité de la Caisse de pensions de l'Etat s'est prononcé favorablement pour devenir investisseur final de ce projet immobilier. Le président de cette caisse de pensions, Monsieur le Conseiller d'Etat Jean Studer, l'a confirmé à teneur d'un courrier du 4 juin 2009 à notre adresse, en ces termes « *nous avons l'avantage de vous confirmer que le comité de la Caisse de pensions de l'Etat, dans sa séance du 19 février 2009, a émis un préavis favorable en vue de réaliser le projet de construction « Vieux-Châtel » à la rue Edmond-de-Reynier. Nos services ont eu différents contacts avec le bureau R. Binda, architecte, en vue d'optimiser cet intéressant projet tant du point de vue de la typologie des appartements que du concept énergétique. A cet effet et afin de poursuivre une politique respectueuse de l'environnement, nous souhaitons réaliser cette opération sur la base du standard minergie. Pour cette année encore, les décisions d'investissements restent de la compétence des caisses respectives mais il est bien entendu que la réalisation se fera dans le cadre de la Caisse unique qui sera opérationnelle dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010.* ». La politique de gestion de cette institution la conduit à mettre sur le marché des logements à loyer raisonnable (appartements de 4,5 pièces de 1'590 francs à 1'750 francs) s'agissant d'une construction neuve respectant le standard Minergie. Les types d'appartements varieront du 2,5 au 5,5 pièces, avec une majorité de 3,5 et 4,5 pièces.



Maquette du projet





Rue privée : situation existante et projet de réaménagement



### 3. Avenir du jardin potager social

#### 3.1 Déménagement à Pierre-à-Bot

Après que les anciennes serres aient été désaffectées, la Ville de Neuchâtel a, en 1998, mis gracieusement à la disposition du Drop-In la jouissance du terrain pour son projet de réinsertion sociale « 13 ouvert » dont l'un des ateliers est « le jardin potager social ». Il occupe une douzaine de personnes au bénéfice de contrats d'insertion socio-professionnelle sous la supervision d'un « chef de la culture » (un patient qui a investi le jardin dès la première heure) et d'un maître socio-professionnel. Le travail des jardiniers permet notamment de ravitailler le bistrot « 13 ouvert » à la rue des Chavannes quotidiennement en produits frais. Une vie de quartier s'est développée dans une certaine mesure autour de cet atelier notamment par le biais des deux fêtes du printemps et d'automne auxquelles participent une centaine de personnes et par la visite de quelques habitants aux personnes qui y travaillent. L'action « jardin potager social » figure par ailleurs dans l'Agenda 21 sous l'action « acteurs sociaux associatifs » (soutenir le jardin potager social en maintenant la mise à disposition d'un terrain par la Ville, mettre un professionnel et du matériel à disposition, sensibiliser les personnes à la protection de l'environnement).

Dès que le projet immobilier s'est confirmé, le Drop-In et notre Conseil se sont concertés pour trouver une solution de rechange pour ce jardin sur le territoire communal. Un terrain situé à l'est de la ferme de Pierre-à-Bot et des locaux dans la ferme même convenant parfaitement au projet du Drop-In ont été retenus. Le sous-directeur du Drop In s'est exprimé en ces termes dans l'Express du 27 novembre 2008 *« nous ne sommes pas à l'origine de la pétition. La Ville de Neuchâtel nous met gratuitement le jardin et les anciennes serres à disposition depuis 1998. Quitter ce terrain est une perte mais la situation est claire depuis le début : si un projet aboutit, nous devons déménager. La solution du jardin à Pierre-à-Bot nous convient parfaitement. Nos activités pourront se poursuivre, l'objectif étant de pérenniser les contrats d'insertion pour nos patients »*. Cette nouvelle infrastructure permettra par ailleurs aux participants au jardin social de travailler dans de bien meilleures conditions. Ces locaux pourront être mis à disposition de l'institution après quelques travaux d'aménagement pris en charge par la Ville et le Drop-In, lequel a obtenu des subventions de la Loterie romande et de la Commission de répartition des bénéfices de la Dîme de l'alcool, selon la répartition suivante :

- Montant pris en charge par la Ville Frs. 118'000.—  
(transformation des locaux, soit travaux préparatoires par 16'300 francs et bâtiment par 101'700 francs)
  
- Montant pris en charge par la Commission de répartition des bénéfices de la dîme de l'alcool Frs. 50'150.—  
(aménagement du jardin potager social)
  
- Montant pris en charge par la Loterie Romande Frs. 138'800.—  
(transformation des locaux en ateliers)
  
- Montant pris en charge par le Drop-In Frs. 154'200.—  
(solde transformation des locaux en ateliers)

Lors de sa séance du 30 mars 2009, notre Conseil a accepté de libérer un montant de 118'000 francs, dans le cadre de ses compétences financières, au titre de participation au déménagement du jardin potager social du Drop-In à la Ferme de Pierre-à-Bot.

### **3.2 Projet de « Maison de l'Environnement »**

Le plan directeur sectoriel 6.5 « Pierre-à-Bot » demande un réaménagement de ce lieu dans le sens « d'un type d'affectation ouvert au public en adéquation avec le caractère de parc. Il pourrait s'agir par exemple d'ateliers d'éducation ou encore d'un lieu de formation et de rencontre ». En collaboration avec la Fondation suisse d'Education pour l'Environnement (FEE) qui a quitté le site pour Berne le 31 août 2008 mais qui est toujours titulaire du droit de superficie sur cet immeuble, nous étudions la création d'un projet d'éducation à l'environnement sur le

site de Pierre-à-Bot axé sur les trois volets du développement durable : environnement (mobilité douce, rénovation selon les standards Minergie, ...), social (centre dédié aux échanges entre écoles, entreprises, collectivités publiques, ...), économique (partenariat avec des entreprises proches du sites telles que Baxter, Kyphon, Fédération des étudiants, promotion des produits du terroir en collaboration avec Rétropomme, le Lopin Bleu, ...). Déjà à l'heure actuelle, les synergies ou collaborations entre le Drop-In et les autres utilisateurs des lieux (Rétropomme, service des Parcs et promenades, etc...) apportent des perspectives intéressantes à ce projet, qui s'inscrit en outre également de manière optimale dans le concept du projet « Maison de l'environnement », approuvé sur le principe par notre Conseil le 30 mars 2009 et à l'étude sur ce site de Pierre-à-Bot.

En tout état de cause, soit indépendamment de l'avenir du projet immobilier à Edmond-de-Reynier, le Drop-In s'installera en conséquence, dès début 2010, sur le site de Pierre-à-Bot.

#### **4. Patrimoine bâti à Vieux-Châtel**

Les petits bâtiments qui devront être démolis font partie d'un ensemble réalisé par l'architecte Guillaume Ritter à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle représentant une réelle valeur patrimoniale. Ainsi que déjà relevé, il convient toutefois de distinguer la qualité des immeubles principaux de celle des dépendances à démolir situées au nord, lesquelles ont été colloquées en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie du plan de site (notes 6 ou 8 au recensement, soit bâtiments banals ou perturbants). C'est donc davantage la typologie « rue, jardin, immeuble, ruelle et dépendances » qui présente un réel intérêt, et non les dépendances elles-mêmes.

Ainsi également que d'ores et déjà mentionné, les objectifs assignés au promoteur du projet ont été de maintenir, voire de rétablir, la relation entre les immeubles et leurs dépendances, et de revaloriser l'espace de la ruelle par un aménagement permettant une réappropriation par les habitants. Les intentions exprimées par l'auteur du projet sont respectueuses de la typologie originelle et apportent une amélioration à la situation actuelle, même si, de fait, les annexes seront occupées par des garages et des locaux pour poussettes et vélos.

Nous précisons que la Commission d'urbanisme de la Ville de Neuchâtel a eu l'occasion de se pencher à plusieurs reprises sur le dossier et, lors de sa séance du 20 mars 2009, a donné un préavis favorable pour le projet, notamment pour la démolition/reconstruction des annexes et le réaménagement de la rue privée. Le 13 février 2008, une séance

d'information a eu lieu à l'attention de l'Association des habitants du quartier du Vieux-Châtel et d'Edmond-de-Reynier (AVE). Aucune opposition fondamentale ni aucune réserve n'ont alors été exprimées de la part de ses membres. Le 2 septembre 2008, chaque propriétaire de la rue du Vieux-Châtel 11 à 23 a participé à une réunion avec les services de l'urbanisme et l'architecte pour la présentation des plans ainsi que de la maquette. Aucun des propriétaires n'a, alors, manifesté d'objections de principe ni de fond à la réalisation du projet immobilier.

#### **4.1. Espaces libres**

La disparition de terrains non construits peut sembler une perte pour le quartier, mais est indissociable de l'objectif d'utilisation rationnelle du sol que nous nous sommes fixé. Au demeurant, la densification du territoire bâti reste très raisonnable dans le projet présenté, avec un indice d'utilisation du sol (indice 1.4) comparable à ceux mesurés dans le quartier, inférieur au maximum réglementaire (indice 1.5), et nettement en dessous des valeurs du Crêt-Taconnet ou de l'Espace de l'Europe (indices 1.8 à 2.0). Cette densification ne remet pas en cause la qualité patrimoniale de l'ensemble construit par Guillaume Ritter et les espaces paysagers (dont la place de jeux accessible au public) donnent la respiration et les dégagements nécessaires pour le quartier.

Nous relevons que, compte tenu de la démolition des petits bâtiments au sud et de l'importante couverture minérale du terrain des serres (cheminements bétonnés, petites constructions), le projet immobilier ne fera pas augmenter l'emprise au sol des constructions ni diminuer la grandeur des surfaces vertes des parcelles concernées, par rapport à la situation actuelle.

Enfin, nous précisons que la réalisation d'un parc public sur le terrain des anciennes serres, en lieu et place du projet immobilier, tel que semble-t-il, souhaité par « l'Association du quartier du Vieux-Châtel et d'Edmond-de-Reynier » (AVE) reviendrait à un montant de l'ordre de 650'000 francs. Ce projet ne fait pas partie des intentions de notre Conseil, qui souhaite privilégier la construction de logements, particulièrement dans des secteurs se prêtant idéalement à cette affectation résidentielle. Par ailleurs, le projet immobilier prévoit, à cette endroit, la création d'une place de jeu publique et arborisée financée et entretenue par le promoteur, respectivement par le propriétaire final.

## **5. Conditions de mise à disposition des terrains**

### **5.1 Constitution d'un droit de superficie**

Nous proposons de constituer un droit de superficie portant sur l'ensemble des terrains, y compris les parcelles promises-vendues (1446, 5670) d'une surface totale de 110 m<sup>2</sup> que la Ville pourra acquérir par substitution. Cette opération nécessitera la réalisation préalable d'un plan de réunion par le service du cadastre et de la géomatique.

Le droit de superficie sur les terrains alors propriété de la Ville (réunion des articles 45, 820, 1446, 5669, 5670 et 12900) d'une surface totale de 2'496 m<sup>2</sup> est accordé pour une durée de 99 ans. Le promoteur versera une rente unique d'un montant de 596'500 francs correspondant à une valeur de terrain de 250 francs/m<sup>2</sup> pour les parcelles actuellement déjà propriétés de la Ville (45, 820, 5669 et 12900), d'une surface de 2'386 m<sup>2</sup>. Les propriétés de tiers seront par la suite acquises par la Ville par substitution ce à titre gracieux dans la mesure où le montant du droit de superficie est réduit à concurrence de leur valeur.

La valeur du droit de superficie tient également compte des travaux de démolition (224'000 francs) et d'une partie des frais d'aménagement de la parcelle 3613 (couverts à voitures, garages, local à vélos et aménagement de la rue de desserte privée par 638'000 francs), assumés par le promoteur, qui surenchérisent le coût du terrain ; on peut estimer que la valeur du terrain libre de constructions atteindrait ainsi 400 francs/m<sup>2</sup>, correspondant au prix du marché dans le secteur.

Les deux parcelles appartenant à des tiers dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'aménagement de la rue privée ont fait l'objet de négociations pour leur acquisition. Le 12 août 2008, la propriétaire du bien-fonds 5670 a signé une promesse de vente irrévocable en faveur de l'architecte promoteur du projet, Monsieur Roberto Binda. Quant à la propriétaire du bien-fonds 1446, elle nous a fait savoir, et nous l'a confirmé téléphoniquement le 9 juin 2009 par le biais de son représentant, qu'elle était favorable au projet et qu'elle était dès lors prête à signer un acte de vente mais qu'elle ne souhaitait pas conclure une promesse de vente, estimant cette démarche inutile attendu que soit le projet de réaménagement de la rue privée se réalise et la vente a lieu, soit il ne se réalise pas et la vente n'a pas lieu.

## 5.2 Bilan financier

La valeur cadastrale des immeubles propriétés de la Ville à démolir sont les suivantes :

- Edmond-de-Reynier 3            Frs. 293'000.—
- Vieux-Châtel (article 45)        Frs. 0
- Vieux-Châtel 19-21             Frs. 65'000.—

Leurs valeurs au bilan ascendent à 126'214.40 francs. La remise de ces terrains en droit de superficie à raison de 596'500 francs permettra de dégager une plus-value comptable de 470'285.60 francs. Ce montant sera versé à la fortune nette de la Ville.

## 5.3 Coûts du projet pour le promoteur

Déduction faite des coûts de démolition, des coûts d'aménagement de la desserte privée et des coûts d'achat des parcelles de tiers déjà inclus dans le calcul du droit de superficie, le coût global de réalisation du projet immobilier, y compris le terrain, est de l'ordre de 11,5 millions.

L'acquisition des parcelles enclavées 1446 et 5670, de même que la majeure partie des coûts de réalisation des couverts à voitures (à l'usage des bâtiments voisins au sud) et du réaménagement de la rue privée sur la parcelle 2623, seront en effet pris en charge par le promoteur dans l'intérêt principal des autres propriétaires et locataires du quartier. Comme les décisions doivent être prises à l'unanimité, si un ou plusieurs copropriétaires de la rue privée (article 3613) devaient manifester quelque opposition, cela n'empêcherait pas la réalisation du projet immobilier mais en revanche cela rendrait caduc le projet de réaménagement de la rue et des couverts à voitures et vélos et, partant, générerait une importante économie financière pour le promoteur. A notre sens, cela constituerait cependant une occasion manquée d'améliorer la situation existante. Dans cette hypothèse, le montant du droit de superficie devrait alors être revu à la hausse.

Conformément à l'article 106 al. 2 du Règlement général, la commission financière sera consultée.

## **6. Conclusion**

Le projet que nous vous demandons de soutenir en mettant nos terrains de la rue Edmond-de-Reynier à disposition d'un investisseur immobilier, permettra de créer une trentaine de logements dans un secteur résidentiel particulièrement favorable. Cette réalisation contribuera à atténuer les effets de la pénurie de logements que notre ville connaît encore, dans le respect des principes de l'utilisation rationnelle du territoire et du développement durable. Nous estimons que le projet immobilier apporte une réelle valorisation, non seulement de nos terrains mais également de leurs abords, grâce à un effort particulier porté sur la qualité des aménagements extérieurs, valorisation qui, nous l'espérons, profitera à l'ensemble du quartier.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 10 juin 2009

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Françoise Jeanneret

Rémy Voirol



Projet

**Arrêté  
concernant l'octroi d'un droit de superficie  
pour les terrains sis à la rue Edmond-de-Reynier**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à acquérir, à titre gratuit, les biens-fonds 1446 et 5670 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 110 m<sup>2</sup>.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est autorisé à réunir les articles 45, 820, 1446, 5669, 5670 et 12900 du cadastre de Neuchâtel.

**Art. 3.**- Tous les frais relatifs à l'acquisition des biens-fonds et à la réunion parcellaire (notaire, lods, inscription au Registre foncier, frais de géomètre cantonal) sont à la charge du superficiaire.

**Art. 4.**- Le Conseil communal est autorisé à octroyer un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 99 ans à compter de la signature de l'acte, sur le bien-fonds résultant de la réunion des parcelles mentionnées à l'article 2, à Monsieur Roberto Binda. La redevance unique du droit de superficie s'élèvera à 596'500 francs.

**Art. 5.**- Ce droit de superficie n'est cessible qu'avec l'accord des propriétaires des biens-fonds.

**Art. 6.**- La Commune de Neuchâtel dispose d'un droit de réméré si le projet immobilier fondant l'octroi du droit de superficie n'est pas réalisé dans un délai de cinq ans dès la signature de l'acte constitutif du droit de superficie.

**Art. 7.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.

