

Conseil général
Ville de Neuchâtel

Neuchâtel, le 25 juin 2009

Concerne : Communication relative au « 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. » (10 juin 2009)

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le Conseil communal vous a récemment transmis un rapport concernant un projet de construction à l'emplacement des anciennes Serres de la Ville, dans le quartier du Vieux-Châtel et d'Edmond-de-Reynier. Le Conseil général aura à se prononcer sur cet objet lors de sa prochaine assemblée, le lundi 29 juin 2009.

Par la présente, l'Association du Vieux-Châtel et Edmond de Reynier (AVE) tient à vous apporter ses remarques sur ce rapport. En effet, nous considérons que ce projet **mal conçu, partiel, non abouti et destructeur du patrimoine neuchâtelois est de nature à mécontenter une grande partie de la population**. Surtout, nous ne comprenons pas la précipitation du Conseil communal à imposer un tel projet, aussi peu réfléchi et aussi controversé. Nous rappelons, pour mémoire, qu'une pétition visant à faire obstacle à ce projet, et déposée le 27 novembre 2008 a réuni plus de 400 signatures, et que la quasi-totalité des habitants de Vieux-Châtel et d'Edmond-de-Reynier s'est clairement montrée hostile au dépôt d'un cube de béton de six étages qui défigurerait irrémédiablement l'un des quartiers historiques de la Ville (en annexe).

Il y aurait beaucoup à écrire sur le rapport du Conseil communal concernant ce projet. Afin d'aller à l'essentiel, nous nous concentrerons sur les aspects les plus importants.

Des procédés étranges

La Conseillère communale en charge de l'urbanisme, **Mme Valérie Garbani, quittera ses fonctions quatre jours après l'assemblée du 29 juin**, soit le 3 juillet 2009. Nous trouvons pour le moins surprenant que **la Conseillère communale souhaite passer en force un projet mal ficelé, truffé d'approximations et même de contre-vérités**, dont son successeur, M. Olivier Arni, héritera et qu'il devra défendre, potentiellement contre son gré.

Par ailleurs, le Drop-In – qui occupait encore très récemment les jardins censés être remplacés par le projet immobilier – a été déplacé dans l'urgence dans le haut de la ville en vue de limiter les

oppositions à ce projet. Nous nous étonnons **qu'en cette période économique difficile, la Ville parie d'emblée sur un vote positif du Conseil général** et ait ainsi dépensé la somme de 118 000 CHF pour ce relogement avant même toute prise de décision effective.

Un projet immobilier mal défini et non abouti

Contrairement à ce qui a été affirmé dans la presse récemment (annexe : article paru dans *L'Express* le 9 juin 2009) et répété dans le rapport du Conseil communal, **l'une des parcelles nécessaires à la construction du projet fait défaut au promoteur comme à la Ville**. Plus : la propriétaire de cette parcelle, cousine de l'un des membres d'AVE, **n'a aucune intention de la vendre**. AVE a immédiatement démenti ces allégations dans une lettre adressée au Conseil communal en date du 9 juin 2009 (en annexe). En outre, M. Voegelin, commanditaire de Mme Hulliger (propriétaire lot en question, n° 1446), s'est également vu contraint de démentir formellement dans *L'Express* du 12 juin 2009 ces propos tenus par l'architecte de la Ville, M. Fabien Coquillat (voir ci-dessous). Nous le répétons : l'affirmation contenue dans le rapport du Conseil communal est fautive, et sans cette parcelle, le projet n'est tout simplement pas réalisable tel quel.



Démenti de M. Voegelin, *L'Express*, 12 juin 2009.

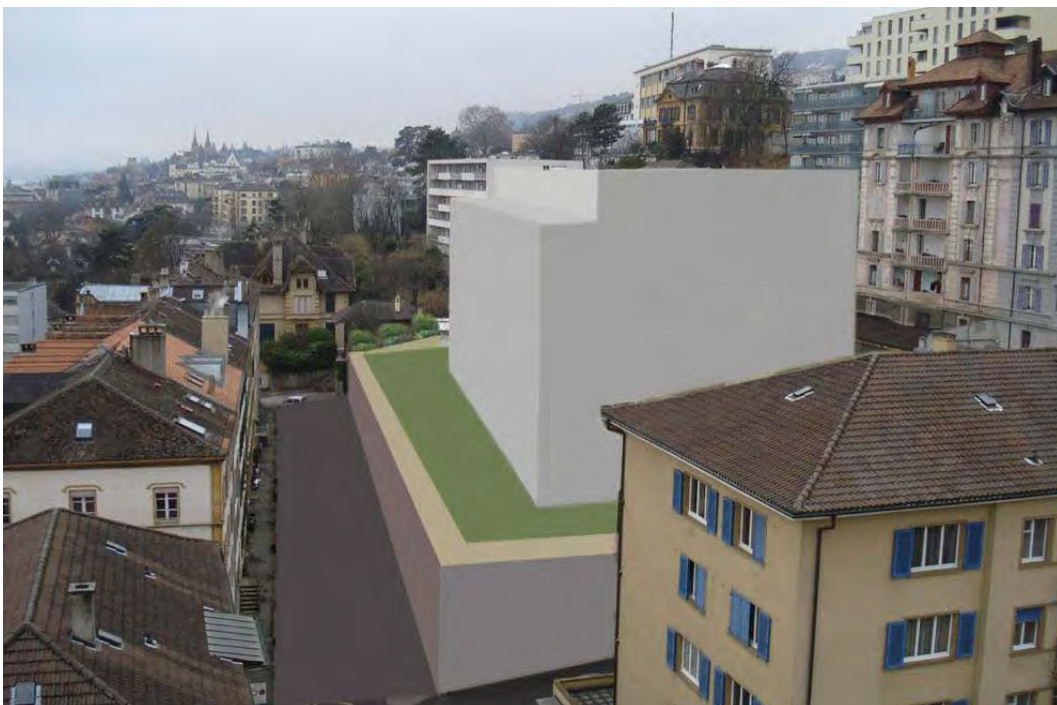
En outre, le projet appelle également les remarques suivantes :

- La Ville compte vendre un droit de superficie de 99 ans pour le montant dérisoire de 250 CHF le m². Les prix minimum pour ce type d'objet se situant aux alentours de 500 à 600 CHF le m², nous comprenons mal cette faveur faite à M. Binda. Par ailleurs, le rapport justifie une partie de cette réduction de prix par les travaux de destruction à y effectuer. Cette considération est tout simplement déplacée : à charge de l'acquéreur de ce droit de superficie d'investir dans son projet, y compris dans la préparation de son terrain.
- Le rapport indique que si les aménagements de la rue du Vieux-Châtel ne pouvaient pas être réalisés, le prix du droit de superficie serait alors augmenté. Étonnamment, l'article 4 de l'arrêté sur lequel vous aurez à vous prononcer le 29 juin 2009 fait fi de cette remarque. Or nombre de copropriétaires de la rue privée ont d'ores et déjà indiqué leur opposition formelle au projet actuel, renonçant donc *de facto* à l'aménagement de leur rue.
- En outre, mis à part deux plans (p. 6 du rapport), d'une photographie de la maquette (p. 8) et du « projet de réaménagement » de la rue (p. 9), le projet est à peine décrit dans ses aspects visuels ou dans sa relation au tissu urbain. Mieux encore : sur le montage photographique de la page 9 du rapport, le

feuillage d'un arbre masque opportunément la massivité du socle de béton prévu ! Cette illustration est même mensongère, attendu que les constructions seront bien plus élevées : plus de 24 mètres de hauteur depuis la rue du Vieux-Châtel, correspondant à **deux niveaux de parking et six étages d'habitation** ! Vous trouverez ci-dessous une illustration correcte du bâtiment effectuée par nos soins. Nous sommes surpris que des techniques si grossières soient utilisées dans un document officiel pour réduire l'apparence de ce massif.



Vue de la rue et des anciennes Serres de la Ville.



Le volume réel de l'immeuble sur l'emplacement des anciennes Serres de la Ville.

Pour finir, l'approbation de ce projet par le Conseil général **équivaldrait à donner à M. Binda en personne un monopole de fait de cinq ans** sur cette parcelle (art. 6), excluant par là même tout autre projet plus compétitif.

Une destruction en règle du patrimoine neuchâtelois

Le projet présenté au Conseil général **entraînera la destruction de plusieurs bâtiments du patrimoine neuchâtelois, notamment une maison vigneronne du début du 19^e siècle**, réalisée en pierre de taille – l'une des rares de la ville de Neuchâtel à avoir subsisté jusqu'ici –, ainsi que des fabriques emblématiques du patrimoine industriel du début du 20^e siècle (voir ci-dessous).



La maison de vigne du début du 19^e siècle, au numéro 3 de la rue Edmond-de-Reynier

Patrimoine Suisse s'est d'ailleurs prononcé très tôt et très clairement contre ce projet. Non seulement, le rapport du Conseil communal se garde bien de décrire ladite maison de vigne (se contentant de la qualifier de « vétuste » en page 4 du rapport du Conseil communal), mais il donne une interprétation sophiste et abracadabrante de la position de Patrimoine suisse : « C'est donc bien la typologie « rue, jardin, immeuble, ruelle et dépendances » qui présente un réel intérêt

et non les dépendances elles-mêmes.» Suite à cet abus manifeste d'interprétation, Patrimoine Suisse a transmis le 23 juin 2009 un communiqué (en annexe), suivi d'un article dans *L'Express* du 23 juin 2009 (en annexe), qui, nous l'espérons, mettra un terme à cette discussion : le projet est bel et bien destructeur d'éléments clefs du patrimoine neuchâtelois.



Vue de l'une des fabriques 1900, au nord de la rue de Vieux-Châtel.

Ce mépris affiché par le Conseil communal vis-à-vis de ces bâtiments est d'autant plus incompréhensible que la Ville est par ailleurs consciente de l'intérêt patrimonial de ce quartier : **elle participe en effet au financement d'un ouvrage de quelque 200 pages** richement documenté qui, précisément, met en lumière l'importance du quartier sur les plans archéologique, historique, architectural et culturel, ainsi que ses relations organiques avec le reste de la ville de Neuchâtel. (En annexe : la description de l'ouvrage à paraître en novembre 2009 aux éditions G d'Encre.)

Enfin, soulignons que le terrain sur lequel furent aménagées les Serres de la Ville fut légué à cette dernière par **Edouard Desor, qui fit accompagner son legs de clauses dont il n'est pas fait mention dans ce rapport.** Il aurait été judicieux que le Conseil général fût informé des conditions testamentaires bien précises d'utilisation du capital qui pourrait être ainsi libéré.

Relations problématiques avec les propriétaires privés et avec AVE

Contrairement à ce que le rapport indique, peu de choses ont été faites pour établir une relation saine avec les propriétaires et AVE. Lors de la présentation du projet en février 2008, le promoteur a montré une première version de son projet en précisant qu'elle n'était pas définitive. AVE et certains propriétaires ont alors indiqué qu'ils ne se prononceraient que lorsque les plans

définitifs leur seraient soumis. Aujourd'hui, le projet décrit dans le rapport du Conseil n'est du reste plus le même que celui qui avait été montré aux propriétaires et à AVE. Or **à aucun moment le promoteur n'a jugé bon de présenter ses nouveaux plans à AVE et aux propriétaires**, et ce malgré les promesses qu'il leur avait faites. Après avoir incidemment appris que les plans définitifs avaient été déposés auprès de la Conseillère communale en charge de l'urbanisme, et constatant de ce fait qu'ils ne seraient plus consultés, AVE et les propriétaires ont signifié immédiatement au promoteur leur refus du projet (le 18 novembre 2008). Il est donc malhonnête de se prévaloir du fait qu'« aucune opposition fondamentale ni aucune réserve n'ont alors été exprimées » ou que « aucun des propriétaires n'a, alors, manifesté d'objections de principe ni de fond à la réalisation du projet immobilier » (p. 13 du rapport du Conseil communal).

En outre, contrairement à ce qui a été affirmé, à l'exception d'un simple accusé de réception, **le Conseil communal n'a donné aucune réponse, circonstanciée ou non, à la pétition déposée par AVE** le 27 novembre 2008. Cette négligence montre toute la considération que le Conseil communal accorde à ses concitoyens et à leur droit de faire valoir leur opinion.

En conclusion

AVE et les propriétaires ne s'opposent pas à tout projet de réaffectation des anciennes Serres de la Ville, ni même à tout projet de construction. Toutefois, ils s'opposent fermement au projet actuel pour les multiples raisons évoquées ci-dessus. Le projet proposé par M. Roberto Binda n'est tout simplement pas réaliste (il ne possède par exemple pas toutes les parcelles nécessaires à sa réalisation), il est non abouti et fait fi des recommandations d'instances culturelles compétentes dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine. Pour autant, le Conseil communal tente de le faire passer en force, quatre jours avant l'arrivée d'un nouveau responsable de l'urbanisme.

En conséquence, nous recommandons instamment au Conseil général de rejeter ce projet.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter au présent document et vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le Comité d'AVE,

Catherine Montalto
Présidente

Sophie Willemin
Vice-présidente