

COMPTE RENDU DE LA SEANCE D'INFORMATION DU 10 NOVEMBRE 2009 ORGANISEE PAR LA DIRECTION DE L'URBANISME DE LA VILLE DE NEUCHATEL

La Ville était représentée par Mr le Conseiller communal et directeur de l'Urbanisme, Olivier Arni, et Mr Fabien Coquillat, architecte communal adjoint.

Côté public, environ 40 personnes, dont la vice-présidente et un membre de **Patrimoine suisse**, plusieurs membres du comité et membres de l'Association des habitants du quartier de Vieux-châtel et d'Edmond de Reynier (AVE) , des propriétaires et leurs représentants, ainsi que des habitants du quartier.

Une journaliste et un photographe de L'Express étaient présents.

Mr Arni ouvre la séance en indiquant les buts de cette séance d'information, qu'il souhaite positive et constructive. Il mentionne le mauvais état d'esprit entre les différents partenaires.

Il formule le vœux que le débat soit ouvert, décrit les buts qu'il désire atteindre, bien conscient qu'une seule séance ne suffira pas. Ces objectifs sont les suivants :

- Répertorier les points positifs et négatifs du projet de construction, ainsi que ceux sur lesquels il est possible de s'entendre.
- Rappeler que le Conseil général (C.G.) dans sa séance du 29 juin 2009 a pris position et a approuvé le rapport du C.C. ainsi que l'arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie à Mr Binda sur les terrains et immeubles sis à Vieux-châtel appartenant à la Ville (soit les anciennes serres de la Ville et différents immeubles accolés à celle-là) ainsi qu'à d'autres immeubles appartenant à des privés et que Mr Binda doit racheter pour être intégré au droit de superficie et a chargé le Conseil Communal (C.C.) de l'exécution de l'arrêté pris ce jour là.
- Rappeler que le C.G. a fait valoir le manque chronique de logements à Neuchâtel, constat approuvé par une majorité du C.G..(Il a ensuite mentionné que les habitants souhaitaient se loger le plus près possible des transports et que le C.G. était conscient de la dimension du patrimoine du quartier).
- Instaurer un meilleur dialogue avec les habitants et les propriétaires du quartier tout en rappelant que la Ville a classé le terrain des anciennes serres en terrain constructible destiné à l'habitation avec le plan d'aménagement de 1968 [sic].
- Il mentionne ses axes directeurs, soit :
 - Trouver le moyen pour créer de nouveaux logements.
 - Assurer une meilleure qualité de vie dans les quartiers.
 - Assurer la mobilité et la circulation.
 - Faire un inventaire des problèmes et parvenir à une discussion carte sur table entre les partis en présence.

Mr Arni présente la démarche qu'il entend suivre soit :

- Ayant déjà eu un entretien avec le promoteur Mr Binda, Mr Arni tient à en faire de même avec **Patrimoine suisse** et **AVE**.
- Procéder à l'analyse puis à la synthèse de tous les arguments présentés, en tenant compte des attentes, souhaits des différents acteurs, puisqu'il tient à définir un projet qui rassemble et accorde les acteurs et toutes les parties en présence
- Mr **Arni** précise qu'aucune décision ne sera prise ce soir. Mais il sera amené à le faire en temps opportun.

Mr **Arni** ouvre ensuite la discussion.

Mr **Marc Bertschi** de **Patrimoine suisse** prend la parole. La construction en 1859 de l'ensemble du Vieux-Châtel par Guillaume Ritter semble s'inspirer du plan d'urbanisme de la ville de la Chaux-de-Fonds selon le modèle ternaire rue/massif/jardin/. Guillaume Ritter s'en écarte toutefois fondamentalement, puisque qu'aux éléments de construction majeurs des habitations s'ajoutent ceux des bûchers. Ceux-ci font parties intégrantes de l'ensemble, preuve en est la division cadastrale calquée sur celle des habitations. Réunir ces parcelles pour les détacher de l'ensemble du Vieux-Châtel tel que le propose l'art. 2 de l'arrêté du Conseil Communal est une erreur historique. Le règlement d'urbanisme pour la zone de la vieille ville fixe le maintien des divisions cadastrales, la même règle devrait pouvoir s'appliquer ici.

En construisant l'arrière des habitations, nous sommes en présence d'une arrière-cour privée et non d'une rue publique comme à la Chaux-de-Fonds.

Avec le changement du mode de chauffage, les bûchers perdent de leur importance. La partie arrière sera ainsi modifiée avec la construction d'une maison vigneronne, suivie par deux constructions et d'une fabrique d'encre. A relever, qu'hormis la maison vigneronne, ces constructions ont la même profondeur que les bûchers. Le numéro 19a avec son pignon transversal, ses oculi, et l'alternance soignée d'un appareillage de briques et de maçonnerie en est l'exemple le plus intéressant.

Ces transformations du 19ème de par leur profondeur et leur hauteur, représentent un cas unique à Neuchâtel et elles valorisent l'arrière-cour.

Les détruire et les remplacer par une alignée de garages est un non sens. Avec l'inscription de la ville de la Chaux-de-Fonds et du Locle au patrimoine mondiale de l'UNESCO, la Chaux-de-Fonds propose exactement l'inverse. Une étude est en cours afin de réhabiliter les jardins de la ville en damier, en remplaçant les garages individuels par des parkings souterrains.

Neuchâtel riche de son patrimoine du 18ème peine à reconnaître à sa juste valeur son patrimoine du 19ème. La destruction programmée du collège de la Maladière n'aurait certainement pas été rendue possible à la Chaux-de-Fonds.

La valeur accordée au patrimoine dépend aussi du regard de ses habitants; Mr **Marc Bertschi** mentionne que 95 % des habitants du quartier sont opposés à la démolition des éléments au nord de la cour

La maison vigneronne est la seule de ce type qui demeure en ville; à ce titre elle doit également être conservée.

Mr **Coquillat** réplique que les bâtiments du nord de la cour n'ont "aucune valeur" et, de ce fait ne doivent pas être préservés; ils pourraient être avantageusement remplacés par les éléments projetés par Mr Binda. Il mentionne en outre que le quartier des Beaux-arts, qui date également de la fin du XIX^e siècle, a quant à lui été classé dans son ensemble. Selon lui, la culture visuelle n'est pas identique en Ville de Neuchâtel et à La Chaux de Fonds.

Mr **Marc Bertschi** démontre que les notions de sauvegarde du patrimoine ont considérablement évolué; ainsi aujourd'hui on favorise la sauvegarde d'ensembles architecturaux, non celle d'éléments isolés comme on l'estimait judicieux il y a des années en arrière.

Mr **Bertschi** insiste que ce qui a été conçu comme un tout doit rester un tout.

Mr et Mme **Olivier et Nicole Bauermeister** se demandent si un parking remplacerait avantageusement ces maisons et bûchers du XIX^e et du début du XX^e siècle, et cherche à savoir quelle est la marge de manoeuvre du C.C. par rapport à la décision du C.G.. Ils rappellent qu'AVE, les habitants et les propriétaires ont été mis devant le fait accompli avec ce parachutage d'un projet bétonnier.

Ils demandent également si le C.C. serait prêt à remettre en question le projet Binda - et s'il en a les moyens - le but étant de trouver une solution mutuellement satisfaisante.

Mr **Arni** répond que le C.G. a donné *l'autorisation* au C.C. d'accorder un droit de superficie à Mr Binda dans le cadre de l'arrêté du 29 juin 2009.

Tout autre projet ou tout réaménagement fondamental du projet devra nécessairement passer devant le C.G. Toutefois, aucun autre document n'a été signé par le C.C., et aucune décision n'est arrêtée de manière définitive. Aucun permis de construire n'a pour l'heure été accordé.

Mr **O. Bauermeister**, cherche à obtenir des précisions sur le type de modifications qui pourraient être apportées au projet Binda, à supposer bien sûr que ce projet aboutisse.

Mr **Arni** répond que la discussion est fondamentale afin de comprendre ce qui sous-tend les différentes positions. Il a choisi cette méthode de discussion pour arriver à des gains pour la ville et ses habitants.

Mr **Adi-Pierre Glanzmann** s'insurge contre le fait qu'il soit dit qu'AVE a rompu le dialogue avec la Ville alors que cette rupture du dialogue est due à la précédente directrice de l'urbanisme et à Mr Binda; il insiste que cet état de fait soit mentionné même si pour lui l'incident est clos dès lors que la direction de l'Urbanisme a changé.

Mr F. **Coquillat** mentionne que l'arrêté du C.G. ne scelle pas le projet de Mr Binda sous sa forme actuelle, et que ce dernier devra encore passer par toutes les instances administratives où le projet sera présenté sous sa forme définitive.

Mr **Vaucher** regrette qu'il n'y ait pas eu information sur ce projet avant qu'il ne passe devant le C.G.

Mr **Arni** dit que nous sommes précisément là ce soir pour cette raison, et mentionne par ailleurs être conscient des efforts effectués, notamment par la publication du livre Utopierre, pour valoriser le quartier.

Mme **Nicole Bauermeister** fait la lecture de la déclaration de Mme Catherine Montalto, Présidente d'AVE. (document en annexe à ce compte rendu).
Applaudissements nourris dans la salle.

Mr **Pierre Sydler** demande de quand date la décision de densifier cette zone - surtout eu égard à la qualité du lieu.

Mr F. **Coquillat** indique que cela date du plan d'aménagement de 1958 [sic].

Mr **Arni** demande si les habitants sont d'accord avec le principe d'édifier des logements à cet endroit.

Mme **Monika Forster** demande quel sera le standing des logements et les conditions pour les obtenir.

Une **habitante** du quartier demande qu'il soit fait un beau jardin et se demande si la ville veut vraiment des sous.

Mr **Arni** répond que le plan d'aménagement autorise la construction de logements. Il rappelle que l'investisseur est la Caisse de pension de l'état et non Binda.

Mme **Nicole Bauermeister** mentionne qu'à sa connaissance le Conseil d'administration de la Caisse de pensions de l'Etat de Neuchâtel n'a pas encore avalisé le projet, même si un accord de principe à cet investissement a été donné par M. Jean Studer, conseiller d'Etat et chef du DJSF.

Mme **P. Sydler** insiste sur le fait que Mr Binda est le promoteur et qu'à ce titre il vend un projet "clef en mains" à la Caisse de pensions de l'Etat.

Mme **Hulliger** demande si le réaménagement de la rue privée est l'une des conditions à la mise en oeuvre du projet.

Mr **O. Bauermeister** mentionne que seule la disparition des bâtiments au nord permettrait l'aménagement des garages, qui seraient ensuite cédés aux propriétaires en usufruit (ce point ne semble toutefois pas avoir fait l'objet d'un engagement ferme et définitif de la part de M. Binda)..

Mr **Arni** donne des informations sur la densification

Mr **O. Bauermeister** s'interroge sur la nature d'une densification intelligente. Il mentionne les risques de précédent si l'on pousse le raisonnement de la densification à l'absurde, par exemple une densification du Jardin anglais sous prétexte que des espaces verts existent sur les Jeunes Rives. Il s'interroge également si l'énergie considérable qu'il faut déployer est vraiment proportionnelle à la création de ces 34 logements dans le quartier historique de Vieux-Châtel.

Mr **Adi-Pierre Glanzmann** en tant que "simple citoyen" de la Ville de Neuchâtel aborde l'aspect financier du projet Binda. Pour lui, le C.C. ainsi que le C.G., malgré l'état inquiétant des finances de la Ville, ne doivent pas accorder un droit de superficie à Mr Binda aux conditions énoncées dans le rapport du C.C. 09-017 du 10 juin 2009; ces conditions sont proprement calamiteuses et peu sensées de la part de nos représentants politiques. Les chiffres mentionnés dans le rapport sus-mentionné sont passés au crible. (voir annexe 2). Applaudissements nourris dans la salle.

Mr **O. Bauermeister** demande quel est le nombre de logements requis pour aboutir à la densification souhaitée dans le quartier

Mr **Arni** mentionne l'existence d'une densification intelligente dans la ville de Graz (Autriche) ; là, de petites maisons laissant beaucoup d'espaces ont été implantées. Il rappelle que des visiteurs étrangers trouvent nos Jeunes Rives magnifiques alors même que les Neuchâtelois ont lancé un concours européen pour les aménager.

Mr **Adi Glanzmann** rappelle que l'Institut de Formation continue en écologie et sciences de l'environnement de l'Université de Neuchâtel, soutenu par le Fonds national pour la recherche scientifique, va se pencher sur le quartier de Vieux-Châtel tout au long de l'année 2010, et élaborer des rapports et scénarios qui seront remis tant à la Confédération qu'à la Ville de Neuchâtel quant aux différents aménagements possibles dans cette zone. Les habitants, les propriétaires et l'Association de quartier seront sollicités tout au long de cette étude. Cette démarche ne coûtera rien à la Ville. Il serait donc plus que souhaitable d'attendre les résultats de cette étude avant de poursuivre les discussions entamées ce soir

Mr **Marc Bertschi** regrette que l'ancienne conseillère communale ait laissé passer des occasions telles que le prévoit pourtant le règlement de la Ville et n'ait pas estimé nécessaire de lancer un concours d'architecture pour ce projet, avec un cahier des charges.

D'autres personnes (que nous ne pouvons malheureusement toutes nommer ici) se sont exprimées en insistant sur le fait qu'elles ne voulaient en aucun cas voir l'immeuble projeté — ou tout autre bâtiment — implanté à l'emplacement des anciennes Serres de la Ville. La plupart des habitants du quartier ont émis le souhait qu'un jardin ou un parc soit aménagé à cet endroit.

Mr **Arni** clôt finalement la séance en remerciant les participants et en réitérant son souhait que d'autres séances soient organisées, si possible avant la fin de l'année, pour discuter plus avant, en particulier les points mentionnés en début de séance.

Pour le P.V - Marie Vogt -Olivier et Nicole Bauermeister - Marc Bertschi-. Adi-Pierre Glanzmann

ANNEXE 1

COMPTE RENDU DE LA SEANCE D'INFORMATION DE LA VILLE DU 10.11.2009 CONCERNANT VIEUX-CHATEL

Mesdames, Messieurs,

Étant actuellement en arrêt maladie, je ne puis malheureusement être parmi vous ce soir et vous prie de m'en excuser.

En tant que présidente de l'association du quartier de Vieux-Châtel et Edmond-de-Reynier, je tiens à confirmer par la présente déclaration le maintien de notre ferme opposition au projet Binda.

Nous demandons qu'un espace vert soit aménagé à la place du bloc de béton prévu par le projet Binda, qui dénaturerait irrémédiablement l'identité historique du quartier de Vieux-Châtel et porterait un grave préjudice à la qualité de vie de ses habitants.

Si les rues de Vieux-Châtel et Edmond de Reynier comprennent 20 immeubles et environ 270 habitants, les pendulaires y sont aussi extrêmement nombreux : citons, en autres, toutes les personnes travaillant dans le quartier de la gare, qui comporte, rappelons-le, de nombreux immeubles mais aucun espace vert, mais aussi tous les employés de l'école catholique, de l'Hôpital de la Providence, de la haute école de Soins infirmiers, de Swisscom, et tous les étudiantes qui logent à la Cité universitaire.

Pour toutes ces personnes, pour conserver une réelle qualité de vie en ville de Neuchâtel, nous avons besoin d'un poumon dans le quartier. Devenir un écoquartier fait du reste partie de nos ambitions les plus chères.

En tant qu'association de quartier, nous sommes donc en accord total avec Patrimoine suisse, qui s'oppose à toute démolition des bâtiments au nord du bâtiment édifié par Guillaume Ritter à Vieux-Châtel, mais aussi pleinement solidaires des propriétaires de la rue de Vieux-Châtel, qui se refusent à toute cession de la partie privée de la rue pour des aménagements irrespectueux aussi bien de l'histoire que de l'environnement.

Neuchâtel, le 10 novembre 2009. Catherine Montalto

ANNEXE 2

COMPTE RENDU DE LA SEANCE D'INFORMATION DU 10 NOVEMBRE 2009 ORGANISEE PAR LA DIRECTION DE L'URBANISME DE LA VILLE DE NEUCHATEL

ELEMENTS FINANCIERS

Ces éléments financiers sont tirés du rapport du C.C. et du P.V. du C.G. du 29.06.2009.

1. Comparaison du prix des appartements construit par BINDA aux Fahys avec ceux prévus au Vieux-château.
 - a. appartements Fahys de 3.5 pièces Fr 1'220.-
 - b. appartements Fahys de 4.5 pièces Fr 1'450.-
 - c. appartements Vieux-château 4.5 pièces Fr 1'590.- à Fr 1'750.-
 - d. Appartements Vieux-château de 2.5 à 5.5 pièces avec majorité de 3.5 et 4.5 pièces. Au total 34 appartements dont 2 attiques.

2. Coût moyen d'un appartement à Vieux-château
 - a. Valeur estimée immeuble Vieux-château Binda Fr 13'000'000.-
 - i. Divisé par le nombre d'appartements soit
 $13000000/34 = \text{Fr } 382'353.-/ \text{ appartement}$
 - ii. Rendement donné par le rapport du C.C. = 5,75 % soit Fr
 $21'985.-/ \text{ an}$ ou Fr 1832.-/mois
 - b. Donc impossibilité d'arriver aux prix logements proposés !

3. Le montant du droit de superficie de 99 ans est Fr 596'500.-
 - a. A ce montant il faut déduire la valeur au bilan de la Ville des immeubles appartenant à celle-ci et qui font partie du droit de superficie à céder à Binda soit Fr 126'214,60.
 - b. Ainsi nous arrivons à la plus value comptable pour la ville soit 596'500.-
./ 126'214.- = **Fr 470'286.-**
 - c. Ce montant unique pour 99 ans de Fr 470'286.- est à mettre en relation avec les loyers qui sont aujourd'hui perçus par la ville pour les immeubles du point 3a.
 - i. Location annuelle immeuble E. de Reynier 3 = Fr 7'740.-

- ii. Location annuelle immeuble Vieux-châtel 21 b = Fr 1'314.-
 - iii. Soit un montant annuel de Fr 9054.-/an
 - iv. A ce montant de Fr 9054.-/an il faudrait ajouter le loyer des locaux avec douche que les peintres de la Ville occupent à Vieux-châtel 19 a (estimation Fr 6'000.-/an) et qui dans le projet Binda disparaîtront.
- d. Le montant de Fr 9'054 qui représente donc des loyers que la ville encaisse chaque année est à multiplier par les 99 ans du droit de superficie (ceci sans tenir compte des augmentations possibles pendant ces 99 ans) soit un montant de **Fr 896'346.-**.
- e. En prenant le montant net, soit la plus value comptable, de ce droit de superficie donc Fr 470'286.- divisé par les 99 ans du dit droit on obtient la somme annuelle de Fr 4'750.36. Ce montant représente donc le rendement de la parcelle cédée. Si on prend le rendement de 5.75 % mentionné dans le rapport du C.C. cette somme représente les intérêts d'un capital de Fr 82'615.- soit très loin du rendement actuel des immeubles dits vétustes et banals (point 3d) puisque 82'615.- divisé par les 2'386 m² du droit font un prix de Fr 34.62 / m².
- f. La Ville de Lausanne citée dans le rapport du C.C. compte un rendement de 5%/an de la valeur des terrains soumis à un droit de superficie. Nous en sommes très loin.

Adi-Pierre Glanzmann 10 nov. 2009