



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la vente du bâtiment des anciennes Caves du Palais, rue des Terreaux 9 à Neuchâtel

(Du 7 juin 2010)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Nous souhaitons vous adresser dans ce rapport la proposition de vente du bâtiment des anciennes Caves du Palais, sis rue des Terreaux 9, à une grande régie immobilière. Après l'historique du projet et du bâtiment des Caves du Palais, nous vous présentons au chapitre 3 les conditions de vente proprement dites ainsi que l'entreprise intéressée à acquérir le bâtiment. Le chapitre 4 détaille les éléments essentiels du concours d'architecture sur invitation pour la transformation du bâtiment, suivi au chapitre 5 par le calendrier de l'opération. Les aspects financiers de l'opération pour la Ville figurent au chapitre 6. Après la conclusion, un projet d'arrêté pour la vente du bien immobilier vous est proposé.

2. Historique

2.1. Historique du projet

Le bâtiment des Caves du Palais a été échangé contre des terrains sis « sous l'Observatoire » par décision de votre Autorité le 30 juin 2003, sur la base de notre rapport 03-009 concernant l'acquisition du bâtiment des

Caves du Palais par échange contre les terrains susmentionnés. Une demande de crédit d'étude de 380'000 francs était également sollicitée pour sa transformation en « Maison du vin suisse » (voir réponse à la question écrite no 04-805 de M. Blaise Péquignot relative aux Caves du Palais/ Maison du vin suisse, du 12 avril 2006). Si la cession des terrains a été un succès puisqu'elle a permis de réaliser 26 logements en propriété par étage (PPE), le projet de la Maison du vin suisse ne s'est finalement pas réalisé.

Le bâtiment des Caves du Palais a dès lors été sporadiquement utilisé pour des affectations culturelles, telles qu'expositions, spectacles, etc. Nous avons ensuite collaboré avec l'Etat afin d'étudier la possibilité de lui vendre cet immeuble afin d'y installer le Tribunal de district. Cette possibilité ne s'étant pas concrétisée, et ayant été approchés en juillet 2009 par la société Naef immobilier Neuchâtel SA, appelée par la suite « l'acquéreur », des discussions ont été rapidement initiées en vue de développer un projet pour les Caves du Palais. Les négociations s'étant déroulées dans un esprit de partenariat positif, c'est avec intérêt que nous vous proposons la vente de cet immeuble à cette société. Celle-ci étant déjà implantée à Neuchâtel, en location privée dans le quartier de Vauseyon, elle a souhaité être présente au centre-ville, dans un bâtiment historiquement et patrimoniallement de qualité, tout en gérant l'ensemble de l'opération. Conscient de la sensibilité du lieu et du bâtiment, l'acquéreur a accepté l'obligation de réaliser un concours d'architecture sur invitation, en prenant entièrement en charge son coût.

2.2. Historique du bâtiment

L'historique de ce bâtiment est tiré d'une analyse effectuée par le Service de la protection des monuments et des sites du Canton de Neuchâtel, intitulé « Du Grenier du Haut aux Caves du Palais ».

Le contexte urbain

Dans sa partie nord-est, la ville de Neuchâtel a achevé son développement entre 1250 et 1300. Le mur d'enceinte est formé par les façades orientales des maisons donnant sur la rue des Fausses-Brayes. Il est renforcé du nord au sud par la tour des Chavannes, par la tour au Chien, puis par la porte et tour de l'Hôpital.

La rue des Fausses-Brayes tire son nom d'un mur installé à quelque distance du pied du mur d'enceinte, avant le fossé. Les fossés de la ville, ou terreaux, ont, quant à eux, donné leur nom à la rue aménagée à

leur emplacement.

La tour des Chavannes était l'une des plus grandes de Neuchâtel. Elle a été démolie en 1867.

Les greniers de Neuchâtel

La nécessité d'assurer la subsistance de la population en cas de guerre ou de disette causée par de mauvaises conditions climatiques a depuis longtemps incité les Autorités à prévoir des locaux pour entreposer le grain.

Le premier bâtiment attesté est la Maison du Trésor, construite de 1636 à 1638, où les greniers occupaient deux étages.

En 1694, les greniers sont transférés dans un nouveau bâtiment situé à l'emplacement du no 1, rue des Terreaux. C'était le Grenier du Bas.

Le Grenier du Milieu, construit en 1791-1792, était situé au nord du précédent.

Le grenier du Haut, connu aujourd'hui sous le nom de Caves du Palais, a été érigé en 1719-1720.

La construction du Grenier du Haut

« Monsieur le Maistre Bourgeois a représenté, que suivant ce que la Ville et Bourgeoisie s'est proposée de faire un bon et grand amas de grains pour se prévaloir du tems et de la circonstance farouche, et particulièrement de la situation qu'il se présente de se pouvoir fournir dans le pays voisin, à cause de quoi il conviendrait de s'en prévalloir, et par conséquent s'il ne conviendrait pas de se mettre en estat, de faire construire un ample grenier pour serrer les dits grains, plutost que d'estre obligés d'en louer d'autres à la campagne de peur de risquer les grains que l'on voudroit y serrer » (3 avril 1719).

Les plans du Grenier du Haut ont été dessinés par Tite Favre et les travaux de charpente et de maçonnerie ont été confiés à Samuel Veyron et à David Greset. Commencé en 1719, le gros-œuvre est achevé au cours de l'année 1720 mais les travaux de finition continuent jusqu'en 1721.

L'incendie de 1850

Au 19^{ème} siècle, les greniers perdent de leur importance ; ceux du Bas (Terreaux 1) et du Milieu (Terreaux 5 et 7) sont démolis ; celui du Haut sert de caserne en 1831 et des locaux y sont loués aux artisans dès 1840. L'incendie survenu le 8 janvier 1850 oblige les Autorités à mener une réflexion sur l'affectation future du bâtiment. Une des propositions consiste à s'entendre avec les actionnaires de la Maison du Concert pour échanger ce bâtiment contre le grenier, qui pourrait alors être transformé en théâtre. Une autre proposition envisage la construction d'un nouveau bâtiment abritant divers locaux et une salle de spectacle. La dernière option prévoit la démolition de l'édifice, en conservant les caves au-dessus desquelles une terrasse asphaltée servirait de dégagement à la population voisine. Finalement, il est décidé de retrancher un étage et de construire une nouvelle charpente afin que le bâtiment puisse abriter des magasins et des entrepôts.

La fabrique des télégraphes

Le 2 juillet 1863, la Ville vend le bâtiment à la société des appareils électriques de Matthias Hipp, en plein développement. Des travaux sont aussitôt entrepris ; d'anciennes fenêtres du grenier sont élargies ou remplacées par des fenêtres d'atelier à cinq jours. La démolition du couvert des échelles à incendie appuyé contre le bâtiment suscite des protestations de la Ville. Finalement, Matthias Hipp, opposé à la reconstruction du couvert qui enlaidirait le bâtiment transformé, propose, en échange, d'installer une horloge électrique au fronton de son bâtiment.

En 1866, l'entreprise ayant besoin de nouveaux locaux, la Ville accepte de vendre un terrain au nord, sur lequel est construit un nouveau bâtiment à toiture en terrasse.

En 1873, un incendie détruit partiellement la toiture. Suite à ce sinistre, le bâtiment est exhaussé d'un niveau et retrouve ainsi son ancienne volumétrie.

Matthias Hipp, génial inventeur

Né le 23 octobre 1813 à Blaubeuren (Wurtemberg, Allemagne) M. Hipp est mort à Zürich le 3 mai 1893. Il est d'abord horloger, puis s'adonne à l'étude de l'électricité et de ses applications ; dans ce domaine, il fait des découvertes importantes qui lui valent une réputation européenne. Il invente un télégraphe, perfectionne l'appareil Morse, puis est chargé par

le Conseil fédéral en 1852, lors de l'introduction du télégraphe en Suisse, de diriger l'atelier de construction des télégraphes. En 1860, il s'établit à Neuchâtel, où il dirige jusqu'en 1889 la fabrique des télégraphes. Il installe à Neuchâtel un système d'horloges électriques qui est adopté ensuite dans de nombreuses villes de Suisse et en Europe. Il construit des instruments de précision pour les observatoires et des enregistreurs de vitesse pour les chemins de fer.

Henri Schelling, négociant en vins

En 1889, la Société des télégraphes vend le bâtiment à Henri Schelling, négociant en vins mais continue de louer les étages supérieurs.

De grandes transformations dirigées par les architectes Ernest Prince et Jean Béguin ont lieu en 1923-1924. Au rez-de-chaussée, des dalles à sommiers en béton armé couvrent la salle des cuves et le pressoir, tandis que des bureaux sont aménagés dans les étages. Les caves industrielles dites Caves du Palais voient ainsi le jour. Le bâtiment n'a dès lors plus guère changé d'aspect.



La façade orientale des Caves du Palais

3. Vente du bâtiment

La Ville n'ayant pas de programme particulier pour ce bâtiment, ni de moyens financiers suffisants pour le transformer, nous avons été approchés par l'acquéreur. Cette opération nous apparaît comme intéressante, aussi bien par le nombre d'emplois qu'elle permet d'accueillir au centre de la ville de Neuchâtel, que par l'assurance de la pérennité de ce bâtiment unique dans le patrimoine neuchâtelois.

Après étude, l'option d'un droit de superficie (DDP) a été écartée :

- Le bâtiment est classé en première catégorie du plan de sites et des mesures de protection, ce qui constitue une garantie du point de vue de la conservation des qualités indéniables de ce patrimoine.
- La possibilité de constituer de la propriété par étage, volonté de l'acquéreur, rend compliqué la constitution d'un DDP, particulièrement lorsqu'il arriverait à son terme. Au surplus, l'important montant des investissements, prévus pour la transformation et la rénovation du bâtiment, rendrait élevé le coût de la reprise du DDP par la Ville, plaçant ainsi les Autorités dans une situation difficile.

3.1. Programme du bâtiment

L'intérêt de l'acquéreur pour ce bâtiment est dicté essentiellement par sa volonté d'établir les bureaux de son agence de Neuchâtel. Les 20 personnes actuelles se trouvent à l'étroit et l'acquéreur recherche une position plus centrée et mieux exposée pour poursuivre son développement. Sur les 2'400 m² de surfaces administratives et commerciales prévues, il utilisera environ 600 m². 100 m² pourraient servir à un commerce, 200 m², représentés par les caves voûtées, seraient laissés ouverts à une activité culturelle à développer dans le cadre du concours, et le solde constituera des bureaux en location ou en propriété par étage (PPE). Le nombre d'emplois futurs est estimé à 100 personnes environ.

Il n'y aura pas de parking dans et autour de ce bâtiment. En effet, les conditions techniques et de situation ne le permettraient pas. Par contre, des taxes compensatoires de stationnement seront perçues dans le cadre du permis de construire. De plus, l'acquéreur est très actif dans le développement durable, notamment par la création des trois pôles d'actions développés ci-dessous.

3.2. Organisation interne de l'entreprise Naef SA

3.2.1. Actions pour les collaboratrices et collaborateurs

Les actions suivantes ont été entreprises à l'interne :

- Elaboration d'un plan de mobilité d'entreprise
- Gestion du tri des déchets et de la consommation d'électricité
- Information et formation
- Adhésion à des labels de qualité

3.2.2. Actions pour les clients externes

Les actions suivantes ont été mises sur pied pour les clients :

- Optimisation énergétique des immeubles
- Utilisation des énergies renouvelables
- Assainissement des bâtiments

3.2.3. Information et communication

L'information et la communication s'est faite de la manière suivante :

- Mise en place d'un bilan énergétique pour chaque immeuble en gérance (historique des consommations, enquête énergétique, comparatifs avec d'autres biens, etc.).

Des exemples concrets confirment cette volonté à savoir :

- Mise en place d'une charte Naef en faveur du développement durable.
- Diminution de la consommation moyenne pour les voitures d'entreprise de 9,8 l/100 km avant 2008 à 5,1 l/100 km aujourd'hui
- Augmentation du nombre des abonnements aux transports publics de 18 en 2008 à 61 aujourd'hui.
- Mise à disposition de vélos électriques : 3 en 2008, 12 aujourd'hui et objectif de 20 vélos d'ici 2011 (9'860 km parcourus en 2009).
- Diminution de l'Indice de consommation moyenne (IDC moyen) pour tous les immeubles sous gestion de 635 MJ/ m² par année en 2000 à 510/MJ/m² en 2009.
- A Genève, sur 30,7 millions de francs de travaux d'assainissement réalisés en 2009, 15,4 millions étaient de caractère énergétique totalisant environ 1,4 millions de francs de subventions cantonales et fédérales.

3.3. Conditions de vente

Cette vente n'a pas fait l'objet d'annonce dans les médias, comme le demande désormais votre Autorité pour les transactions immobilières. Le processus qui a débouché sur la présente proposition de vente a été initié avant le 1^{er} février 2010, date de la séance de votre Autorité au cours de laquelle vous avez accepté l'arrêté modifiant le règlement général du 17 mai 1972 par l'introduction de l'art.159, demandant que sauf exception dûment justifiée, toute vente d'objet immobilier propriété de la Commune fasse l'objet d'une publication sous forme d'appel d'offres. Relevons également qu'il était largement connu du public que la Ville souhaitait vendre les Caves du Palais.

Il a été convenu entre les deux parties que le prix de vente était de 2'000'000 francs. L'acquéreur est Naef Immobilier Neuchâtel SA, avec la possibilité de s'adjoindre un ou plusieurs partenaires.

Les conditions particulières suivantes ont été convenues :

- Signature d'une promesse de vente et d'achat avec droit d'emption, conditionnée à l'octroi d'un permis de construire conforme au cahier des charges du concours d'architecture sur invitation demandé par la commission d'urbanisme ;
- Cette promesse pourra être cessible uniquement dans le cas d'une propriété par étage (PPE) ;
- Le paiement d'un acompte à la signature de 10 %, soit 200'000 francs, valant dédite en cas de renonciation par l'acquéreur sauf si le permis de construire ne peut être délivré dans les deux ans qui suivent son dépôt valable ou que les conditions du cahier des charges ne sont manifestement pas respectées. La Ville ne peut pas se défaire de la promesse de vente ;
- Les lods et frais de notaire seront à charge de l'acquéreur ;
- Les frais du concours d'architecture sur invitation, d'environ 240'000 francs, seront supportés entièrement par l'acquéreur ;
- La représentation au sein du collège d'experts se fera à parts égales entre l'acquéreur et la Ville, avec une majorité de professionnels ;
- La validité de la promesse de vente est limitée dans le temps (3 ans au maximum) et le pacte d'emption aura une validité de 6 mois

de plus afin de laisser la possibilité à l'acquéreur de tout de même acquérir le bien si le permis de construire n'était pas délivré ;

- La Ville soutiendra la demande de dérogation au pourcentage minimum d'habitat au Département de la gestion du territoire (DGT) ;
- Un prix maximum de construction de 10 millions de francs sera indiqué dans le programme du concours, permettant d'assurer la viabilité économique du projet ;
- Le cahier des charges et programme du concours se fera en accord entre l'acquéreur et la Ville.

4. Concours de projet sur invitation

Nous avons présenté un premier avant-projet à la Commission d'urbanisme. Afin de garantir la qualité de l'intervention sur le bâtiment, celle-ci a souhaité qu'un concours sur invitation soit organisé. Dans ce but, un cahier des charges a été développé.

Le concours doit permettre au collège d'experts de trouver le meilleur parti de ce bâtiment tant au niveau du concept architectural que de l'organisation spatiale intérieure en considérant sa nouvelle affectation administrative. Il s'agira notamment d'une utilisation rationnelle et optimale des surfaces, tout en permettant un apport de lumière suffisant dans les locaux exploités. L'intégration de nouvelles ouvertures en façades et en toiture devra se faire en respect de l'histoire de l'immeuble et des ouvertures actuelles ou anciennes tout en marquant les nouvelles interventions.

4.1. Aspects urbanistiques

Bien que le bâtiment, situé en centre-ville, soit soumis à l'exigence de la création de logements (art. 27 du Règlement d'aménagement), il est à relever que divers arguments plaident ici pour le maintien de sa typologie originelle.

- Besoins liés à l'acquéreur

Le développement des activités de l'acquéreur demande, afin d'offrir une certaine rationalité d'usage et d'économie dans la transformation du bâtiment, d'avoir une certaine unité programmatique. En clair, il est important que l'acquéreur puisse

bénéficier pour ses propres besoins et pour ceux des tiers associés à l'opération de l'ensemble des étages, sans contrainte particulière d'accès et de distributions horizontales et verticales rendant complexes l'utilisation du bâtiment.

Cela permet aussi à l'acquéreur d'avoir des surfaces de réserve pour son propre usage en cas d'extension de son entreprise à Neuchâtel.

- Aspects patrimoniaux

Le bâtiment des Caves du Palais est un bâtiment en première catégorie du plan de sites et des mesures de protection, et qui présente par conséquent d'indéniables qualités patrimoniales, que le projet se doit de préserver. La création de logements, fonction qui ne correspond pas à la typologie originelle de l'édifice, impliquerait des transformations non négligeables, en contradiction avec l'approche souhaitable pour un tel édifice, à savoir la recherche d'une valorisation optimale des qualités existantes. Des interventions marquées dans les façades et la toiture tendraient de plus à dénaturer le caractère spécifique du bâtiment.

- Aspects réglementaires

Le bâtiment des Caves du Palais n'a jamais abrité de logements. Compte tenu d'une réaffectation en tertiaire, cela n'a pas de sens particulier d'exiger la création de logements.

Rappelons qu'une dérogation au plan d'aménagement peut être octroyée si trois conditions cumulatives sont remplies (art.40 Lconstr.) :

- a) elles sont justifiées par des circonstances particulières ;
- b) elles ne portent pas atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment ;
- c) elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins.

Ces conditions sont remplies dans le présent cas. En conclusion, la demande de permis de construire sera traitée en dérogation à l'article 27 du Règlement d'aménagement.

5. Calendrier de l'opération

Le calendrier de l'opération se présente de la manière suivante :

- Concours sur invitation : 2^{ème} semestre 2010
- Demande de permis de construire : début 2011
- Octroi du permis de construire : été 2011
- Début des travaux de transformation : automne 2011
- Fin des travaux : décembre 2012.

6. Aspects financiers

La valeur au bilan de l'immeuble, inscrit au patrimoine financier, est de 855'000 francs, correspondant à la valeur cadastrale. Il n'y a donc plus d'amortissement sur cet immeuble.

Dans les comptes 2009, le coût de l'immeuble a été de 54'311 francs.

En 2010, les seuls intérêts passifs se monteront à 29'698 francs, auxquels devront s'ajouter les frais d'entretien courant et charges d'environ 30'000 francs. Nous pouvons donc estimer à environ 60'000 francs par an le coût de ce bâtiment pour la Ville.

La vente permettra de dégager une plus-value de 1'145'000 francs qui augmenteront directement la fortune nette de la Ville.

Rappelons que l'échange du bâtiment s'était fait en 2003 contre les terrains « Sous l'Observatoire » dont la valeur était estimée à 1'500'000 francs.

6.1. Aspects économiques

Du point de vue économique, il faut mentionner également la création d'une centaine d'emplois qui peuvent être considérés comme sûrs, avec les recettes fiscales inhérentes aux différentes entreprises tertiaires qui s'installeront dans le bâtiment. Certes, une partie des emplois seront déplacés à l'intérieur de la ville, mais nous pouvons partir du principe que les surfaces libérées par Naef seront réoccupées par d'autres entreprises. A ces rentrées fiscales des personnes morales viendront s'ajouter celles des personnes physiques qui prendront domicile sur le territoire communal ou dans le canton.

La commission financière sera consultée conformément à l'article 106 du

règlement général de la Commune de Neuchâtel.

7. Conclusion

En conclusion, nous vous proposons de saisir cette opportunité de vendre le bâtiment des Caves du Palais. Cette opération va nous permettre :

- D'assurer la pérennité de ce bâtiment, du point de vue patrimonial, grâce à l'engagement de l'acquéreur de le transformer, tout en le faisant dans une recherche de qualité architecturale assurée par un concours d'architecture sur invitation ;
- De créer 100 places de travail supplémentaires au centre ville, à proximité immédiate des commerces, des restaurants et des transports publics ;
- De collaborer avec un acquéreur soucieux du développement durable, aussi bien par sa philosophie d'entreprise que par la mise en application d'actions concrètes liées à la mobilité et à l'énergie pour ce projet ;
- De diminuer l'endettement de la Ville, d'augmenter la fortune nette de 1'145'000 francs, par conséquent de diminuer son endettement, d'économiser 60'000 francs de frais de fonctionnement par année pour les charges de l'immeuble et d'épargner 40'000 francs supplémentaires à titre d'intérêts, en conséquence de la réduction de la dette. Cette vente représente donc une économie structurelle durable significative.

C'est dans cet esprit que nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 7 juin 2010

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant la vente du bâtiment des anciennes Caves du Palais,
rue des Terreaux 9 à Neuchâtel

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 vendre à Naef immobilier Neuchâtel SA, le bien-fonds 1712 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 719 mètres carrés, bâtiment « Caves du Palais », en l'état, pour un montant de 2 millions de francs.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à signer une promesse de vente cessible avec droit d'emption, conditionnée à la réalisation d'un concours d'architecture sur invitation. La promesse de vente est limitée à trois ans et le droit d'emption à trois ans et demi.

Art. 3.- Un acompte de 200'000 francs sera payé à la signature de la promesse de vente. Celui-ci reste acquis au vendeur, sauf dans le cas où le permis de construire ne peut pas être délivré dans les deux ans qui suivent son dépôt valable ou que les conditions du cahier des charges du concours ne sont manifestement pas respectées.

Art. 4.- Les frais d'organisation du concours d'architecture sur invitation sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 5.- Les frais de vente (lods, notaire et autres frais) sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.