VILLE DE NEUCHÂTEL

CONSEIL GÉNÉRAL
26ème SEANCE

37ème période administrative 2016-2020

Année 2018-2019

Lundi 11 mars 2019, à 19h30
à l'Hôtel de Ville

Présidence de Mme Charlotte Opal (PopVertSol), présidente.

Y compris la présidente, 40 membres sont présents : Mmes et MM. Jules Aubert (PLR), Isabelle Bellaton (PLR), Nadia Boss (PLR), Alexandre Brodard (PLR), Jérôme Bueche (PLR), François Chédel (PopVertSol), Julie Courcier Delafontaine (Soc), Antoine de Montmollin (Soc), Patrice de Montmollin (Soc), Nicolas de Pury (PopVertSol), Hélène Dederix Silberstein (PopVertSol), Jean Dessoulavy (VL/PDC), Philippe Etienne (PLR), Michel Favez (PopVertSol), Jonathan Gretillat (Soc), Sylvie Hofer-Carbonnier (VL/PDC), Timothée Hunkeler (Soc), Baptiste Hurni (Soc), Gabriele Jeanneret (Soc), Mirko Kipfer (PLR), Johanna Lott Fischer (PopVertSol), Nando Luginbühl (Soc), Yves-Alain Meister (PLR), Isabelle Mellana Tschoumy (Soc), Mauro Moruzzi (VL/PDC), Jacqueline Oggier Dudan (PopVertSol), François Pahud (VL/PDC), Dimitri Paratte (PopVertSol), Morgan Paratte (Soc), Anne Dominique Reinhard (Soc), Jean-Luc Richard (PopVertSol), Raymonde Richter (PLR), Catherine Schwab (Soc), Christophe Schwarb (PLR), Stéphane Studer (PopVertSol), Mariachiara Vannetti (Soc), Joël Zimmerli (PLR), Benoît Zumsteg (PLR), Martha Zurita (PopVertSol).

Excusé/s : M. Jean-Charles Authier (PLR).

Le Conseil communal était représenté par Mme Christine Gaillard (PopVertSol), présidente, M. Thomas Facchinetti (Soc), vice-président, M. Fabio Bongiovanni (PLR), Mme Violaine Blétry-de Montmollin (PLR) et Mme Anne-Françoise Loup (Soc), membres.

PROCÈS-VERBAL

Le procès-verbal de la 24ème séance, du lundi 14 janvier 2019, disponible sur le site internet de la Ville, est adopté, sous réserve des amendements à remettre à la Chancellerie d'ici à la prochaine séance.

Le procès-verbal de la 25ème séance, du lundi 4 février 2019, sera adopté ultérieurement.

LECTURE DE PIECES

A ce chapitre, la présidente, **Mme Charlotte Opal**, mentionne :

1. Communication en date du 6 février 2019 de Mme Jacqueline Oggier Dudan du groupe PopVertSol, qui fait part du retrait de la résolution 19-701 de l'ordre du jour.
2. Envoi d'une invitation aux portes ouvertes de La Coopérative d'en face le 5 avril 2019 à Neuchâtel.
3. En date du 12 février 2019, le Bureau du Conseil général a porté son choix sur l'enregistrement de la séance du Conseil général du 7 mai 2018, à l'ordre du jour de laquelle figuraient notamment le rapport 18-006 concernant la vidéosurveillance du domaine public et privé communal ainsi que la résolution intergroupes 18-701 intitulée « Pour que vive et se développe l'Université de Neuchâtel ».
4. Envoi d'une invitation au prochain colloque de la Coordination des villes de Suisse romande.
5. Envoi du document relatif à la révision du plan d'aménagement local (PAL) - Stratégie d'aménagement : restitution aux commissions.
6. Envoi d'une invitation à une présentation du plan spécial des rives de Monruz, du traitement des terres polluées et de l'aménagement du parc Nature en ville.
7. Retrait de l'amendement du groupe PopVertSol à la proposition 18-405.

Communiqués de presse

- De la Direction des sports concernant la manifestation des mérites sportifs 2019.
- Du Conseil communal intitulé « Le Conseil communal tire les leçons de l'affaire de l'enseignant licencié ».
- Du Conseil communal intitulé « La Ville de Neuchâtel met en route sa stratégie de domiciliation pour attirer davantage d'habitants ».
- De la Direction des sports intitulé « Midi Tonus : donnez une chance à vos bonnes résolutions ».
- De la Direction de l'urbanisme intitulé « La Coudre prépare son bain de jouvence ».
- De la Direction de la santé intitulé « A 50 ans, le centre de santé sexuelle est plus actif que jamais ».
- De la Direction de l'urbanisme concernant le réaménagement participatif du Clos-de-Serrières.
- De la Direction de la sécurité intitulé « Achats-tests d'alcool, une stratégie couronnée de succès ».
- Des Communes de Corcelles-Cormondrèche, Neuchâtel, Peseux et Valangin, concernant la fusion.

ORDRE DU JOUR

A. Rapports

18-031
Rapport du Conseil communal concernant l'octroi d'un droit de superficie pour l'implantation d'un complexe pour personnes âgées sur le terrain du parking de la Chaumière et la modification partielle du plan d'aménagement communal.

19-201
Rapport d'information de la Commission financière au Conseil général relatif à la gouvernance des entités parapubliques (Gouvernance EPP).

B. Autres objets

18-615 (Réponse écrite du Conseil communal du 10 décembre 2018)
Interpellation du groupe Vert'libéraux/PDC, par Mme Sylvie Hofer-Carbonnier et consorts, intitulée « Jehanne, ma sœur Jehanne, quand verras-tu un projet venir ? ».

18-308
Motion du groupe PopVertSol, par M. Dimitri Paratte et consorts, intitulée « Quelle politique universitaire et de formation professionnelle la Ville peut et doit avoir ? ».

18-617
Interpellation du groupe PLR, par Mme Raymonde Richter et consorts, intitulée « Le service des sports : en cure d'amaigrissement ?».

18-405
Proposition du groupe Vert'libéraux/PDC, par Mme Sylvie Hofer-Carbonnier et consorts, portant sur la modification de l'article 30 du Règlement de police de la Commune de Neuchâtel.

18-309
Motion du groupe socialiste, par M. Morgan Paratte et consorts, intitulée « Etendre les « Marches exploratoires » à toute la population ».

19-301
Motion du groupe socialiste, par M. Baptiste Hurni et consorts, intitulée « Neuchâtel en osmose avec son lac ».

19-401
Proposition du groupe PLR, par M. Jean-Charles Authier et consorts, intitulée « Evaluer systématiquement l'impact sur l'environnement, les finances et le personnel ».

19-302
Motion du groupe PLR, par M. Alexandre Brodard et consorts, intitulée « Propriétés vides ou sous-occupées en mains de la Ville : des mesures à prendre ! ».

19-601
Interpellation du groupe PLR, par M. Jérôme Bueche et consorts, intitulée « Neuchâtel doit être attractive pour tous les moyens de transport ».

19-402
Proposition dont le traitement en priorité est demandé, du groupe PopVertSol, par Mme Jacqueline Oggier Dudan et consorts, intitulée « Arrêté visant à réduire de 5% par an, à compter de 2020 et jusqu'en 2035, le trafic motorisé sur le territoire communal en favorisant les déplacements à pied, à vélo et en transports publics ».

19-602
Interpellation du groupe PLR, par M. Jules Aubert et consorts, intitulée « Pour une vie nocturne qui rassemble ».

19-603
Interpellation du groupe PopVertSol, par M. Stéphane Studer et consorts, concernant l'abattage d'arbres au jardin botanique.

18-401 (Pour mémoire)
Proposition du groupe PopVertSol, par Mme et M. Charlotte Opal, Nicolas de Pury et par Mme Cornelia Froidevaux-Wettstein, MM. Jules Aubert et Philippe Etienne, relative à la « nouvelle forme d'exploitation des domaines de la Ville de Neuchâtel, viticoles ou agricoles, dont la Ville est propriétaire ou qui d'une manière ou d'une autre dépendent de la Ville de Neuchâtel ».
Renvoi à la Commission spéciale « Domaines agricoles et viticoles Bio » pour étude selon décision du Conseil général du 7 mai 2018.

18-402/18-403/18-404 (Pour mémoire)
Propositions par Mmes et MM. Amelie Blohm Gueissaz, Jonathan Gretillat, Christophe Schwarb, Sylvie Hofer-Carbonnier, Nicolas de Pury et Dimitri Paratte, portant sur la modification du Règlement général de la commune de Neuchâtel.
Selon décision du Bureau du Conseil général du 12 février 2019.

Neuchâtel, les 18, 28 février et 6 mars 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,	Le chancelier,
Christine Gaillard	Rémy Voirol

Propos présidentiels

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, informe :

- Le Bureau du Conseil général s'est réuni le 12 février 2019, afin de prendre connaissance de la suite donnée par le Conseil communal aux dossiers qui lui ont été délégués par notre Autorité. Le Bureau a procédé formellement au classement des dossiers reçus durant l'année 2018 et pris note qu'une information ultérieure sera encore donnée par la Direction de la culture et intégration concernant le dossier « Tilo Frey ».

Il a de plus procédé au contrôle des archives et a donné décharge avec remerciements à la Chancellerie et à l'huissier. Il a porté son choix sur l'enregistrement de la séance du 7 mai 2018, à l'ordre du jour de laquelle figuraient notamment le rapport n° 18-006 concernant la vidéosurveillance du domaine public et privé communal ainsi que la résolution intergroupes n° 18-701 intitulée « Pour que vive et se développe l'Université de Neuchâtel ! ».

D'autre part, suite à la volonté du groupe PopVertSol de **retirer la demande de traitement prioritaire de la proposition n° 19-402**, parole est donnée à Mme Jacqueline Oggier Dudan qui donne quelques précisions à ce sujet, informant notamment que c'est la première d'une série de propositions concrètes, répondant au vœu du Conseil général de ne pas avoir seulement un engagement moral.

URBANISME
18-031

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'octroi d'un droit de superficie pour l'implantation d'un complexe pour personnes âgées sur le terrain du parking de la Chaumière et la modification partielle du plan d'aménagement communal

(Du 17 décembre 2018)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Les projets de modernisation de l'EMS Les Myosotis, situé à la rue des Parcs, nous ont conduits à mettre en œuvre un partenariat public-privé assez inédit en vue de répondre aux besoins et obligations découlant de la Planification médico-sociale cantonale (PMS). Il nous permet aujourd'hui de vous soumettre d'une part une opération foncière consistant en la mise à disposition du terrain du parking de la Chaumière pour la réalisation du nouveau complexe, d'autre part une modification partielle du plan d'aménagement communal nécessaire à cette réalisation.

Après vous avoir exposé la genèse de ce partenariat et les objectifs respectifs de l'EMS et de la Ville (chapitre 2), nous vous présenterons nos propositions relatives au montage foncier et financier (chapitre 3)

puis les éléments relevant de l'aménagement du territoire (chapitre 4).

2. Contexte général

2.1. Genèse du projet

Depuis de nombreuses années, l'EMS Les Myosotis, propriété de Riviera Parcs SA à Thônex, occupe le bâtiment situé à la rue des Parcs 3. La Société a acquis il y a quelques années l'immeuble mitoyen, rue des Parcs 5, en vue d'une opération d'amélioration du confort et de mise aux normes de son établissement (figure 1). Un permis de construire relatif à une première étape de transformation de ces deux bâtiments (aménagement des combles) a d'ailleurs été délivré par notre Conseil le 19 août 2013.

Fig.1 : situation des immeubles de Riviera Parcs SA

Cette opération ne s'est toutefois pas concrétisée. En effet, la structure des immeubles existants, basée sur une affectation de logements, s'est avérée inadaptée pour l'organisation rationnelle d'un EMS et, en l'occurrence, difficile à mettre en œuvre tant sur le plan technique que financier. Le propriétaire s'est donc orienté vers une opération plus radicale consistant en la démolition des bâtiments existants Parcs 3-5 et la construction d'un nouvel immeuble intégrant toutes les fonctionnalités d'un EMS de 24 chambres et proposant au surplus 6 logements avec encadrement, indépendants du home mais pouvant bénéficier de ses

structures et services. Le programme comprenait également un parking de 13 places en ouvrage semi-enterré au sud du nouveau bâtiment, accessible depuis le parking public de la Chaumière. Un avant-projet allant de ce sens a ainsi été présenté au Service des permis de construire en pré-consultation en juillet 2016 (annexe 1).

L'avant-projet a été soumis à la Commission d'urbanisme le 19 août 2016. Celle-ci a d'emblée déploré le fait de démolir deux bâtiments de qualité (note 5 au recensement architectural), adaptés à l'habitat pour lequel ils ont été prévus à l'origine, pourvus d'un grand jardin et bénéficiant d'une vue extraordinaire sur la colline du Château. La Commission a estimé qu'il serait plus cohérent de construire un bâtiment sur le parking public voisin, faisant partie du domaine public communal (DP 468). Le parking actuel et le parking prévu pour l'EMS pourraient être regroupés dans une construction enterrée, au-dessus de laquelle serait édifiée la nouvelle construction comprenant les locaux du home et les logements avec encadrement. Cette solution permettrait de valoriser un terrain communal situé dans un très beau site et sous-utilisé, de redonner une cohérence à la rue, de créer des synergies avec les immeubles existants et d'aménager un parc public sur le solde du terrain.

Le propriétaire de l'EMS a fait part d'un intérêt marqué pour le développement de son projet sur la parcelle dite « du parking » et le Conseil communal a pris une position de principe favorable quant à la réaffectation du parking, en vue de la réalisation d'un aménagement combinant esplanade / jardin public / parking public avec la reconstruction d'un home pour personnes âgées et la réalisation d'appartements avec encadrement. Cette convergence de vue a permis, dans les mois qui ont suivi, de développer un avant-projet satisfaisant les parties (annexe 2), dont nous décrivons ci-après le programme.

2.2. Programme de l'EMS

Le projet de Riviera Parcs SA comprend les locaux nécessaires à l'exploitation d'un EMS de 24 lits (chambres, services, réception) du niveau rez inférieur au niveau +2, ainsi qu'un accueil de jour. 7 logements avec encadrement sont également prévus au niveau -1. L'ensemble est complété de deux étages de parking souterrain de 65 places aux niveaux -2 et -3, dont 20 attribuées à l'EMS et aux logements (schéma programmatique complet en annexe 3).

La présence d'une cafétéria/restaurant au rez-de-chaussée, accessible à tout un chacun depuis le jardin public, permettra de favoriser les

échanges avec les résidents de l'EMS et d'assurer un contrôle visuel/social des espaces publics autour du bâtiment, en plus de constituer un établissement utile à la vie du quartier.

Comme indiqué précédemment, la mise en œuvre de ce programme sur le terrain de la Ville permet de libérer l'immeuble Parcs 3-5 de tous les locaux de l'EMS, de manière à lui redonner son affectation originelle d'habitation. Ce sont ainsi 8 logements qui reviendront sur le marché locatif après rénovation complète du bâtiment par Riviera Parcs SA.

Dans son préavis du 11 septembre 2017, le Service de la santé publique a confirmé que le projet envisagé par l'EMS Les Myosotis entrait pleinement dans les objectifs de la Planification médico-sociale, que cela soit au niveau de la mission même de l'EMS que de la création d'appartements avec encadrement. Il considérait enfin comme une opportunité bienvenue le fait de réaliser un accueil de jour dans le nouveau bâtiment, dans la mesure où cette prestation n'est que partiellement couverte sur le littoral neuchâtelois, seul le home des Charmettes offrant de telles places aujourd'hui. D'une manière générale, la situation d'un EMS en centre-ville, proche de la vie locale et bien desservi par les transports publics est particulièrement appréciée.

2.3. Programme de la Ville

Comme évoqué dans le chapitre 2.1, l'objectif est pour nous de mettre à disposition des habitants, par le biais d'une opération gagnant-gagnant avec le propriétaire de l'EMS voisin, un nouvel espace public de qualité d'une surface d'environ 900 m^2 et de mettre en valeur un site emblématique de notre ville (panorama sur la vieille-ville, la colline du Château, le lac et les Alpes), tout en maintenant les capacités de stationnement offertes aujourd'hui par le parking de la Chaumière (45 places).

Nous rappelons que l'idée d'un jardin public à cet emplacement n'est pas totalement inédite. Elle avait fait l'objet de la motion n° 216 en 1993 et un projet de parking enterré avec espace paysager en toiture a même été inscrit à la planification financière quadriennale 1997-2000. Ce projet a finalement été abandonné faute de moyens financiers. On relève donc que l'opération que nous vous proposons aujourd'hui constitue une remarquable opportunité de concrétiser des intentions que les autorités portent depuis de nombreuses années.

Les capacités de stationnement sur domaine public sont particulièrement faibles dans le secteur, ce qui a conduit à intégrer dans le projet la

compensation intégrale des places de stationnement publiques existant sur le terrain concerné par le changement d'affectation. Le parking public en ouvrage sera géré par horodateurs, avec possibilité offerte aux détenteurs de macarons d'y stationner sans limitation de la durée. Les besoins en stationnement liés au projet d'EMS et aux logements (nouveaux et anciens) étant satisfaits par la création d'un parking spécifique, géré indépendamment du parking public, l'occupation des places sur domaine public en sera donc réduite d'autant, ce qui devrait détendre la situation du stationnement dans le quartier.

3. Montage foncier et financier

3.1. Opérations foncières et DDP

Le parking de la Chaumière est aujourd'hui situé sur le domaine public communal DP 468 qui comprend également une partie de la rue des Parcs. La mise à disposition du terrain à un tiers pour y réaliser une construction nécessite une division de ce bien-fonds et le rattachement de la surface concernée (env. 2000 m^2) au domaine privé communal (figure 2). Le terrain actuellement au Patrimoine administratif sera transféré au Patrimoine financier selon les dispositions des articles 34 al.1 et 41 al. 2, lettre g du Règlement communal sur les finances (RCF).

Notre proposition, conforme à la pratique habituelle, est donc d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (DDP), d'une durée suffisante pour assurer l'amortissement des constructions par le maître d'ouvrage. La durée retenue en l'occurrence est de 80 ans.

La valeur du terrain a été évaluée par expertise de l'entreprise Wüest Partner AG en août 2017 et s'élève à CHF 730 par m^2, soit CHF 1'460'000 environ pour la surface de référence.

Conformément au rapport 14-004 concernant les conditions d'octroi des droits de superficie, et plus particulièrement à son annexe 1, un taux de 4,5% est appliqué à la valeur du terrain pour le calcul de la rente, eu égard à la qualité de maître d'ouvrage institutionnel du propriétaire de l'EMS et de sa mission d'utilité publique. La rente annuelle s'élève donc à CHF 65'700 environ.

Forts de l'expérience acquise dans des opérations précédentes, nous proposons une indexation de la rente à l'IPC tous les 5 ans dans la mesure où une indexation annuelle n'est pas pertinente au vu des faibles variations actuelles, et où elle nécessite un suivi administratif trop important.

La valeur de retour de la construction est fixée à 70% de la valeur vénale, selon les recommandations de l'annexe 1 du rapport 14-004 précité.

Tableau récapitulatif

Durée du DDP	80 ans
Base de calcul de la rente	100% de la valeur du terrain
Taux de la rente	4,5%
Début de paiement	Dès la mise en exploitation du complexe
Fréquence de versement	annuelle
Indexation	100% IPC
Fréquence d'indexation	Tous les 5 ans
Garantie	1 an de rente
Conditions particulières	Droit d'emption
Renouvellement	5 ans avant l'échéance
Retour des constructions	70% de la valeur vénale
Retour anticipé des constructions	50% des 70% de la valeur vénale
Droit de réméré	oui
Droit de préemption	oui

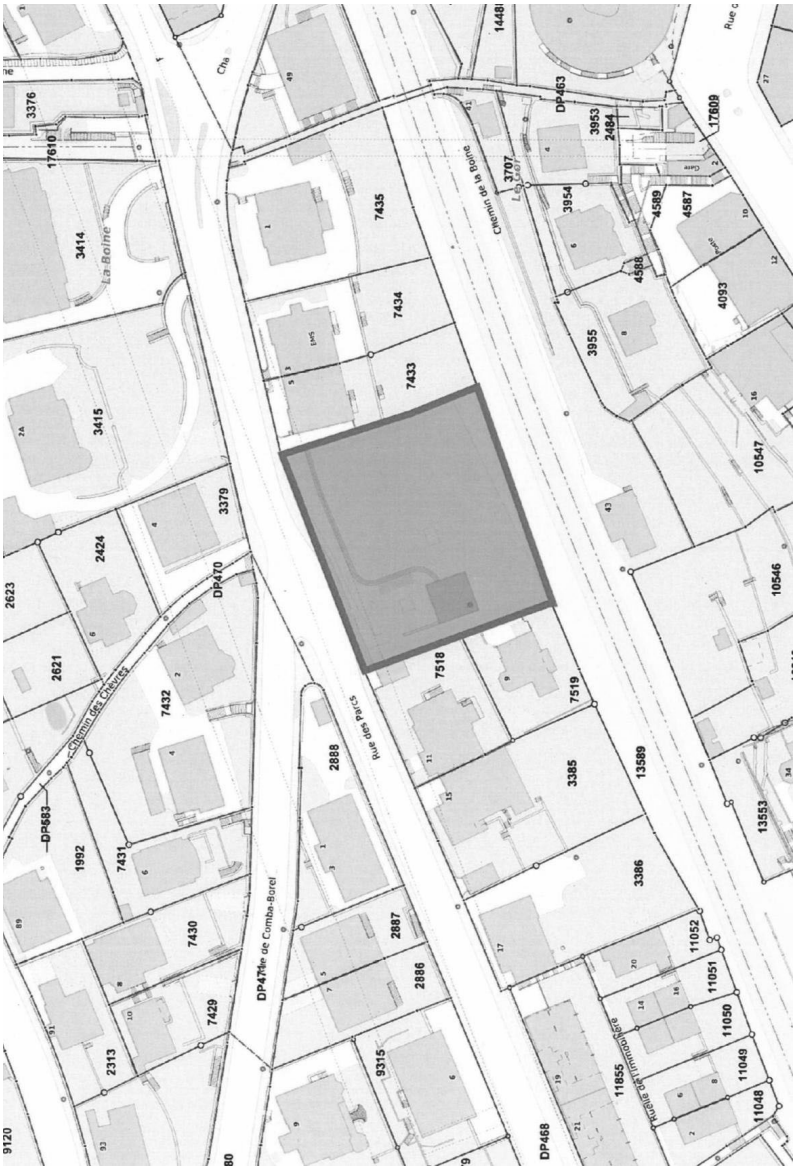


Fig. 2 : surface du DP 468 à rattacher au domaine privé communal

3.2. Contreprestations du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser le parking public de 45 places (valeur estimée à CHF 1'993'500, juillet 2018). Il le met à disposition de la Ville contre versement d'un loyer basé sur un taux de 4.5%[1], soit CHF 89'711 par an.

La différence entre la rente de superficie (65'700 env.) et le loyer du parking (89'711), soit CHF 24'011 environ, est couverte par les revenus des 45 places du parking, qui reviennent intégralement à la Ville. Cette prévision de recettes locatives est basée sur les expériences enregistrées sur notre territoire pour des parkings ayant le même régime d'exploitation. L'opération ne devrait donc pas amener de charges supplémentaires pour la Ville. Rappelons que le stationnement sur ces 45 places est régulé par horodateurs avec la possibilité pour les détenteurs de vignettes pour habitants de stationner à durée indéterminée.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage s'engage à financer l'intégralité des aménagements extérieurs, qui seront majoritairement publics mais profiteront également aux résidents de l'EMS. En contrepartie, la Ville assurera l'entretien de ce jardin public ; les frais annuels sont estimés à 15'000 francs environ par le Service des parcs et promenades.

4. Modification partielle du plan d'aménagement communal

4.1. Analyse d'opportunité

- Densification du milieu bâti

Le changement d'affectation proposé permettra la mise à disposition d'un terrain utilisé aujourd'hui comme parking et ne répondant que très partiellement à l'affectation de la zone (zone d'utilité publique de délassement) pour la construction d'un EMS et de logements avec encadrement. Cela constitue une opération bienvenue de densification du bâti, dans un secteur proche du centre-ville et très bien desservi par les transports publics (lignes TransN 102 et 120 ; funiculaire Ecluse-Plan). Ce changement est en cela particulièrement en phase avec les principes de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et

[1] Le taux de 4.5% se décompose ainsi : 2% correspondant au taux d'intérêt à long terme pour une entreprise privée + 2% d'amortissement (demande des instituts financiers) + entretien annuel 0.5%. Pas de rendement pris en compte pour le maître d'ouvrage.

du Plan directeur cantonal (PDC fiche U_12 et U_13).

- Amélioration de la qualité des espaces publics

Pour compenser les effets potentiellement négatifs de la densification du territoire, le projet donne l'opportunité de requalifier la relation entre l'espace-rue et le terrain situé au sud, d'offrir un nouveau jardin public aux habitants du quartier et de valoriser la vue sur la vieille-ville et la colline du Château (PDC fiche U_12 et U_21). Cela participe également au renforcement de la nature en ville (PDC fiche U_23) et à l'accompagnement du changement climatique, par une réduction des surfaces imperméables et minérales qui contribuent à la création d'îlots de chaleur (PDC fiche E_43).

- Soutien à la politique du logement et à la politique médico-sociale

Outre la reconstruction de l'EMS en parfaite conformité aux normes en vigueur, le projet prévoit la réalisation d'un accueil de jour au sein de l'EMS et de logements avec encadrement. Cette opération, approuvée par l'Office cantonal du logement le 6 septembre 2017 et par le Service de la santé publique le 11 septembre 2017, permet par ailleurs de sauvegarder les bâtiments existants Parcs 3-5, lesquels, grâce à une importante rénovation, reviendront intégralement sur le marché du logement. Cela participe bien évidemment à la mise en œuvre de la politique cantonale du logement (PDC fiche U_14).

- Impact sur la circulation et le stationnement

Globalement, le nombre de places nouvelles (voir chapitre 2.2) sera de 20, ce qui représente une faible génération de trafic et donc un impact négligeable sur la circulation et sur l'environnement. En revanche, le fait que les besoins spécifiques de l'EMS et des logements soient couverts par le projet permettra d'alléger la pression sur le stationnement public dans le quartier.

- Impact sur le voisinage

De par sa hauteur limitée (R+2) et son orientation générale nord-sud, l'impact visuel du projet reste relativement faible pour les immeubles situés en amont. Des percées subsisteront en est et en ouest du futur bâtiment, de sorte à préserver des vues directes sur la ville et la colline du Château. Une séance d'information publique permettra de présenter le projet et de répondre aux questions des voisins sur ce sujet. Comme

indiqué au chapitre 2.3, les possibilités de stationnement dans le secteur ne seront pas réduites pour les habitants du quartier, les conditions générales seront même améliorées du fait que les utilisateurs de l'EMS disposeront de leur propre parking et n'auront plus recours au stationnement sur domaine public.

4.2. Description des modifications à apporter au plan d'aménagement

Ces modifications touchent trois des principaux plans constituant le Plan d'aménagement, ainsi qu'un article du Règlement d'aménagement.

- Plan des affectations :

Le terrain concerné, appartenant au DP 468, est actuellement affecté en zone d'utilité publique de délassement, régie par l'article 31 du Règlement d'aménagement. Cet article prescrit que « La zone d'utilité publique de délassement comprend les espaces verts accessibles au public, tels que parcs, promenades, rives, places de jeux, skatepark, jardin botanique. » De toute évidence, ces dispositions ne permettent pas l'implantation des affectations prévues dans le projet décrit ci-dessus.

Il est ainsi proposé d'affecter le terrain en zone d'utilité publique avec équipements (ZUPE), régie par l'article 32 du Règlement d'aménagement, lequel stipule : « La zone d'utilité publique avec équipements comprend les constructions et installations destinées à la formation, à la santé, à la culture, aux sports, aux loisirs, au tourisme et à la protection de l'environnement ». Nous notons ici que le Service cantonal de l'aménagement du territoire a validé l'hypothèse d'affecter le terrain concerné en ZUPE, permettant à la fois la réalisation de l'EMS et d'appartements avec encadrement. La condition pour que de tels logements soient acceptés en ZUPE est qu'un lien physique et fonctionnel existe avec l'EMS, ce qui est le cas ici. L'avantage du changement d'affectation en ZUPE est qu'il n'a pas d'incidence sur le calcul des surfaces en zone à bâtir selon le plan directeur régional récemment validé par le Conseil d'Etat.

- Plan des règles urbanistiques

Le terrain est actuellement affecté en secteur paysager public. Il est régi par les articles 94 et 95 du Règlement d'aménagement, qui consacrent le « caractère de paysages ouverts » de ce secteur et en limitent les

possibilités de bâtir à des « bâtiments de minime importance, tels que vestiaires, sanitaires, buvettes ». A nouveau, on constate que ces dispositions ne permettent pas la réalisation des constructions prévues dans le projet.

Il est ainsi proposé d'affecter le terrain en secteur des bâtiments publics, régi par l'article 93 du Règlement d'aménagement, lequel définit l'ordre des constructions non contigu, le degré d'utilisation du sol ainsi que certaines dispositions en matière de procédure ou d'architecture.

- Plan de site et des mesures de protection

Le terrain est concerné par deux prescriptions relatives d'une part à la protection d'arbres d'alignement, selon article 139 du Règlement d'aménagement et, d'autre part, à la protection de la vue caractéristique n° 9 depuis l'espace public, selon article 158 du Règlement d'aménagement. En l'occurrence, les nouvelles constructions pourraient entrer en contradiction avec l'une ou l'autre des mesures.

S'agissant des arbres d'alignement, cette prescription avait comme objectif de marquer, par l'arborisation, la continuité du front sud de la rue des Parcs. Avec la présence d'une construction sur une partie du front de rue, elle n'a plus lieu d'être ; cela n'exclut toutefois pas la présence d'arbres ou d'aménagements paysagers en relation avec la rue et le nouveau jardin public, ainsi que le prévoit le projet développé par le propriétaire.

En ce qui concerne la vue caractéristique depuis la rue des Parcs, celle-ci serait réduite par le projet, sur une distance correspondant à la largeur du rez-de-chaussée de la nouvelle construction. Nous proposons donc de déplacer cette protection vers le sud du terrain, afin de garantir la vue depuis le belvédère marquant la limite du jardin public. Des percées visuelles généreuses subsisteront néanmoins depuis la rue, à hauteur du carrefour Parcs/Comba-Borel.

- Règlement d'aménagement

Consécutivement à la modification de la vue protégée sur le Plan de site et des mesures de protection, le plan et la photographie de la vue protégée n°9 figurant à l'article 158 du Règlement d'aménagement doivent être adaptés pour être cohérentes par rapport au Plan de site et des mesures de protection.

Les documents modifiés sont présentés en annexe du projet d'arrêté II.

4.3. Procédure

La modification des plans d'aménagement communaux suit la procédure prévue aux articles 89 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Elle se déroule de la manière suivante :

- Signature par le Conseil communal,
- Préavis du chef du Département du développement territorial et de l'environnement,
- Adoption par le Conseil général,
- Mise à l'enquête publique,
- Approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

5. Consultations

La commission d'urbanisme a été consultée à plusieurs reprises, en 2016 et 2017 et a préavisé favorablement le projet impliquant la modification du plan d'aménagement communal le 29 septembre 2017.

La commission du plan d'aménagement et du plan d'alignement ainsi que la commission mobilité et stationnement seront informées sur la modification du plan d'aménagement et le présent rapport leur sera soumis pour préavis avant la présentation à votre Autorité.

La commission financière sera également saisie de ce rapport pour les aspects concernant les opérations foncières et les conditions financières liées à la mise à disposition du terrain en droit de superficie.

Pour terminer, les habitants du quartier seront informés de nos intentions lors d'une séance d'information publique qui se déroulera le 30 janvier 2019, cela en application de l'article 93 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

6. Conclusion

La mise à disposition du terrain du parking de la Chaumière à l'EMS Les Myosotis et la modification partielle du plan d'aménagement communal dans ce secteur sont les moyens nécessaires à la concrétisation d'un projet ambitieux dont les points forts sont les suivants :

- Modernisation des structures de l'EMS, et maintien de l'institution Les Myosotis en centre-ville,
- Création d'un accueil de jour pour personnes âgées nécessaire en ville de Neuchâtel,
- Création de logements avec encadrement, selon les objectifs de la PMS,
- Préservation du patrimoine architectural et maintien de logements de qualité,
- Création d'un jardin public et d'un belvédère sur la vieille ville et la colline du Château,
- Amélioration de l'offre en stationnement public.

L'opération originale que nous vous proposons constitue un exemple intéressant de partenariat public-privé, qui doit nous permettre d'atteindre ces objectifs d'intérêt public sans charger les finances communales.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter les projets d'arrêtés liés au présent rapport.

Neuchâtel, le 17 décembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente , Le chancelier,

Christine Gaillard Rémy Voirol

Projet I

Arrêté
concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à Riviera Parcs SA sur le site du parking de la Chaumière

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 détacher du domaine public 468 une parcelle d'une superficie d'environ 2000 m^2 correspondant au site du parking de la Chaumière à la rue des Parcs. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m^2 en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte dudit DDP sera déterminée en fonction du projet développé par le superficiaire. Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social, des logements avec encadrement et un parking.

La rente du droit de superficie sera calculée sur le 100% de la valeur du terrain (730 francs/m^2), et sera perçue annuellement dès la mise en exploitation de l'EMS.

Le taux de ladite rente sera de 4,5%.

La redevance du DDP sera indexée à l'IPC tous les 5 ans.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus des servitudes nécessaires à la transaction immobilière

Art. 4.- Tous les frais relatifs à la division parcellaire et à la constitution de servitudes (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

Art. 5.- Tous les frais relatifs à la constitution du droit de superficie (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge du superficiaire.

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

Projet II

Arrêté
concernant la modification partielle du plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le plan des affectations du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en zone d'utilité publique avec équipements, selon annexe A du présent arrêté.

Art. 2.- Le plan des règles urbanistiques du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en secteur des bâtiments publics, selon annexe B du présent arrêté.

Art. 3.- Le plan de site et de mesures de protections du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

La vue protégée 9 est déplacée du nord vers le sud du nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière), selon annexe C du présent arrêté.

Les arbres d'alignement indiqués au nord du nouvel article du cadastre à détacher du DP 468 com sont supprimés, selon annexe C au présent arrêté.

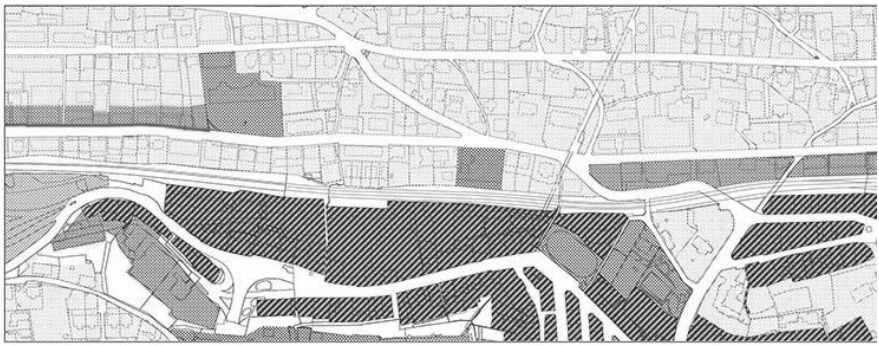
Art. 4.- Le règlement d'aménagement communal du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Les illustrations de la fiche « vue protégée 9 : rue des Parcs/rue Comba-Borel (la Chaumière) » sont adaptées à la nouvelle position de la vue protégée indiquée sur le plan de site et des mesures de protection (art. 3 ci-dessus), selon annexe D du présent arrêté.

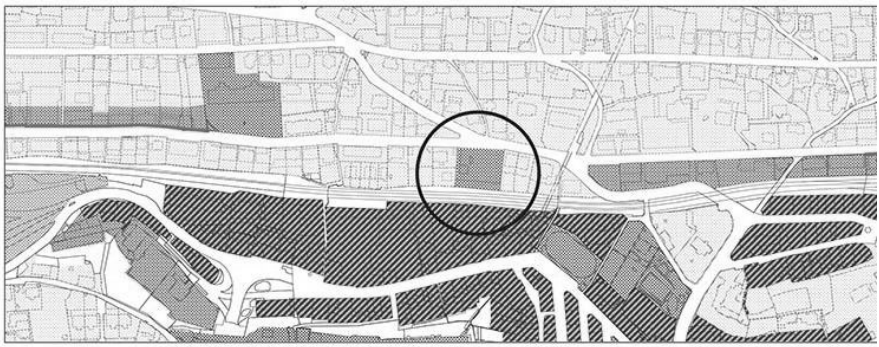
Art. 5.- Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

Les modifications du plan d'aménagement entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

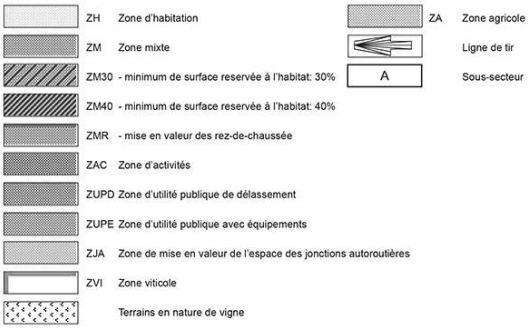
Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.



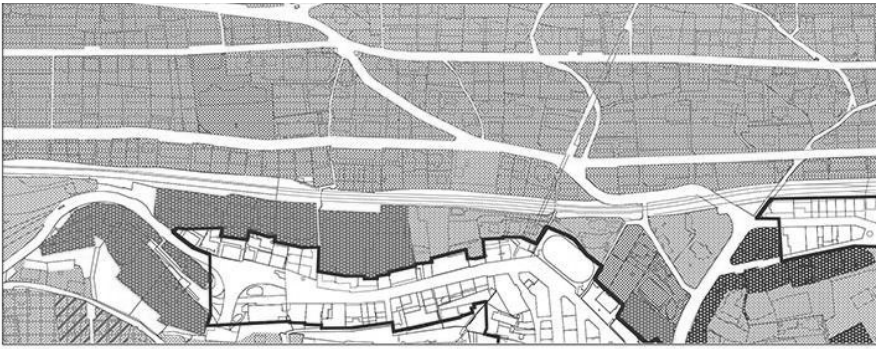
Plan sanctionné le 5 juillet 1999



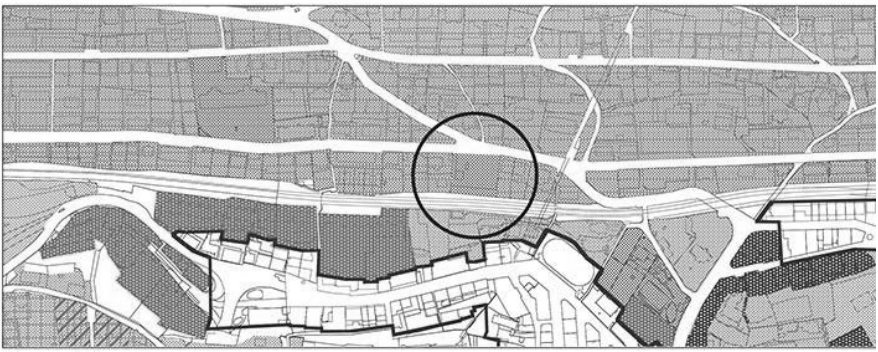
Plan modifié



Annexe A (art. 1 de l'arrêté) : Plan des affectations



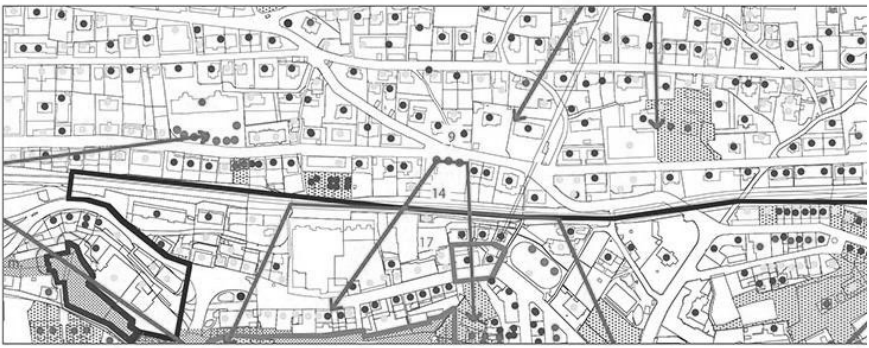
Plan sanctionné le 5 juillet 1999



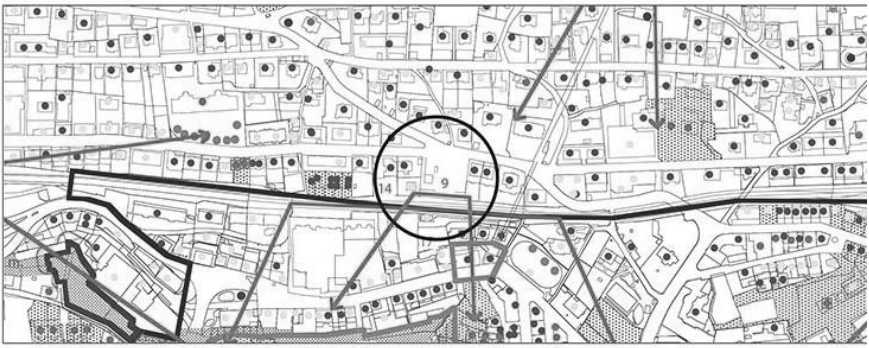
Plan modifié

	SCV	Secteur du centre ville		SPP	Secteur paysager public
	OC	Secteur d'ordre contigu		SJA	Secteur des jonctions autoroutières
	OPC	Secteur d'ordre presque contigu			Objets architecturaux de valeur dans leur site
	ONC 2.0	Secteur d'ordre non contigu 2.0			Entités urbanistiques de qualité
	ONC 1.5	Secteur d'ordre non contigu 1.5			Quartiers étagés selon l'ancienne structure des murs de vignes
	ONC 1.2	Secteur d'ordre non contigu 1.2			Quartiers très arborisés
	ONC 0.8	Secteur d'ordre non contigu 0.8			Voisinage d'un monument historique ou d'un espace urbain marquant
	ONC 0.5	Secteur d'ordre non contigu 0.5			Repères visuels
36 m.	ONC 0.5 L.36	Secteur d'ordre non contigu 0.5 L: 36			Plan spéciaux en vigueur
	SPD	Secteur des pôles de développement stratégiques			Plan de quartier et de lotissement en vigueur
	SAC	Secteur d'activités		A	Sous-secteur
	SBP	Secteur des bâtements publics			Limite d'implantation ORNI des lieux à utilisation sensible

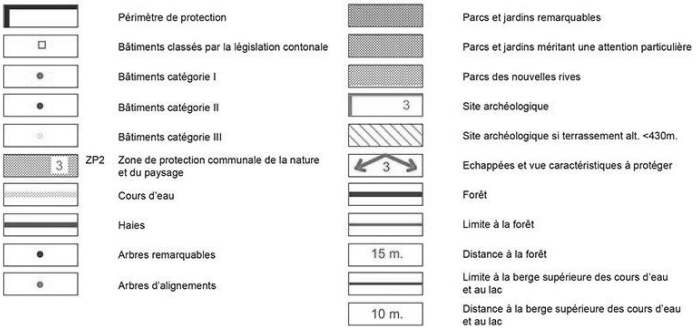
Annexe B (art. 2 de l'arrêté) : Plan des règles urbanistiques



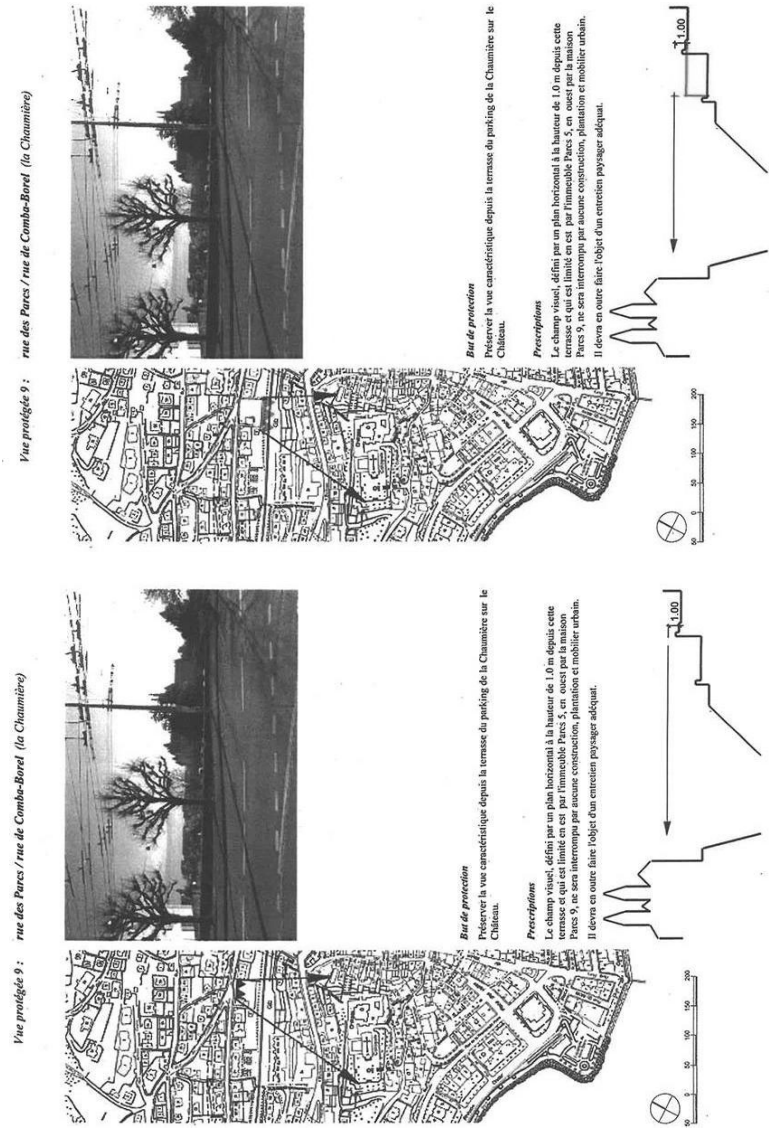
Plan sanctionné le 5 juillet 1999



Plan modifié

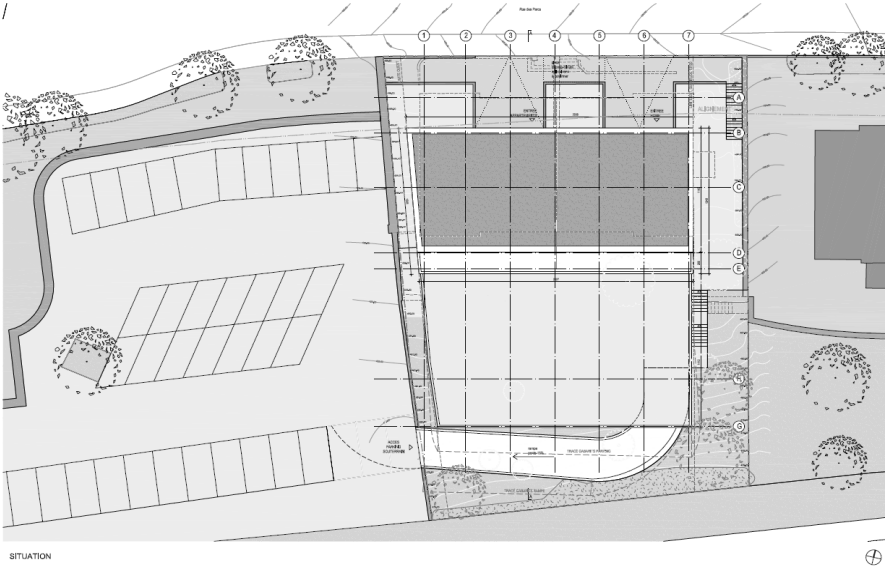


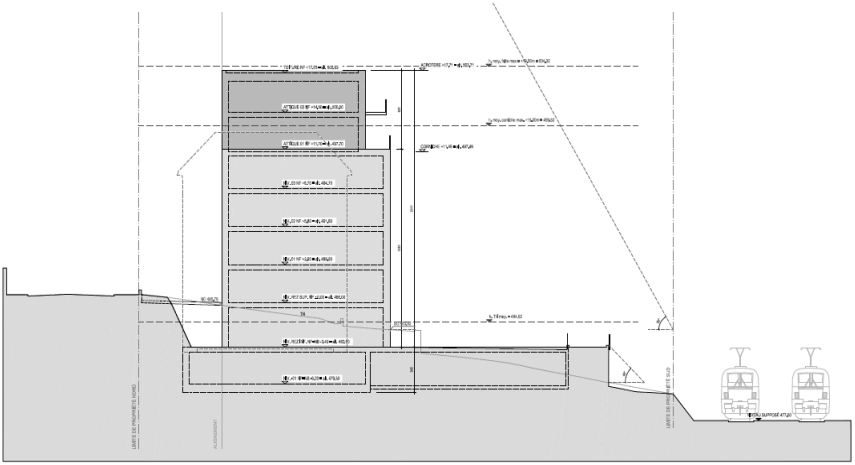
Annexe C (art. 3 de l'arrêté) : Plan de site et des mesures de protection



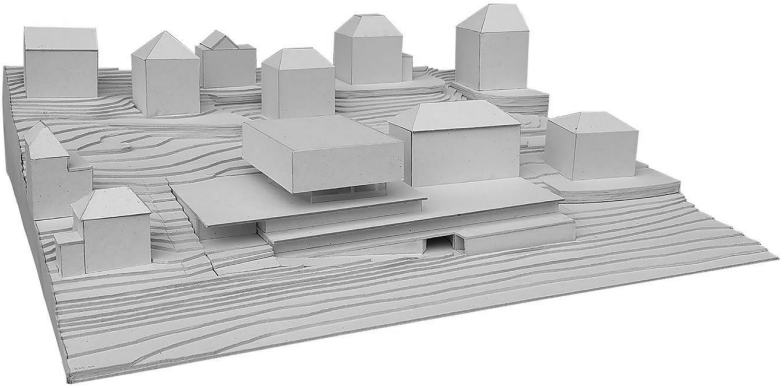
Annexe D : Vue protégée 9. En bas : selon règlement sanctionné ; en haut : modifiée (art. 4 de l'arrêté)

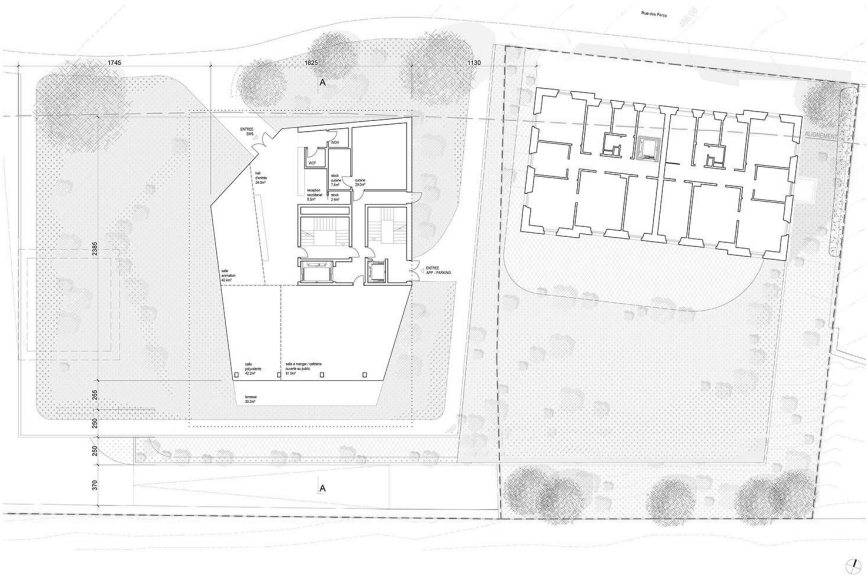
/



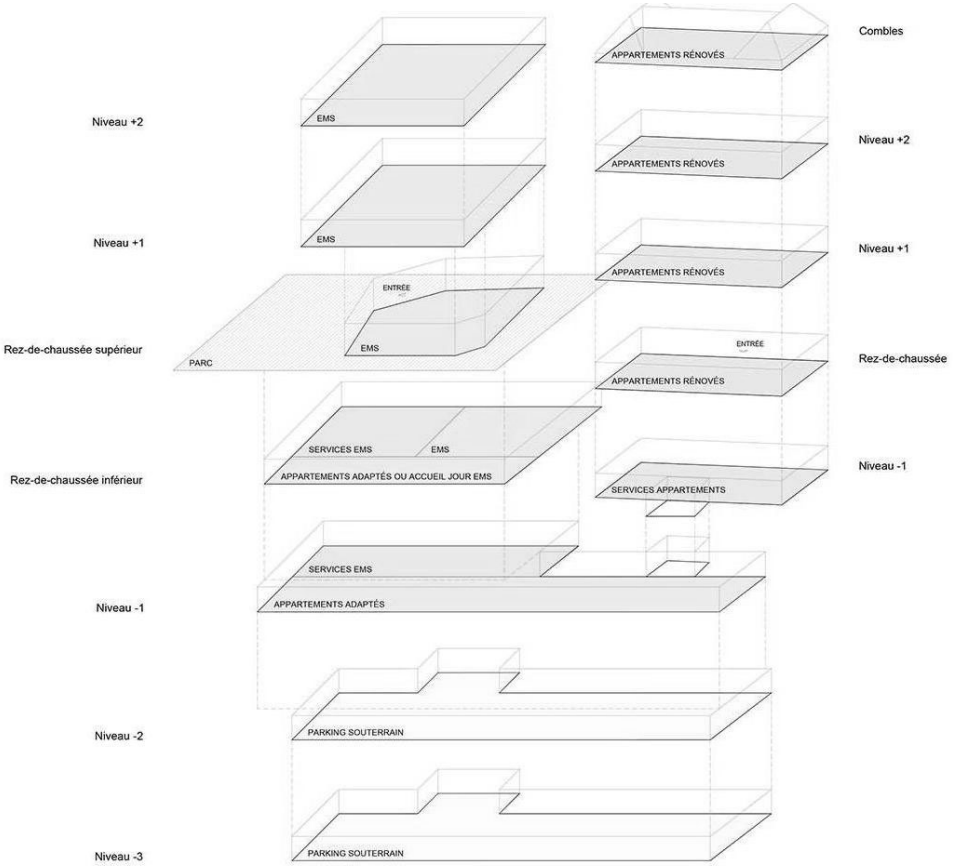


Annexe 1 : projet initial de l'EMS Myosotis (plan de situation et coupe)





Annexe 2 : projet développé en partenariat avec la Ville (maquette et plan du rez-de-chaussée avec jardin public autour du nouveau bâtiment)



Annexe 3 : répartition schématique du programme sur les deux terrains concernés.

18-031

Rapport du Conseil communal concernant l'octroi d'un droit de superficie pour l'implantation d'un complexe pour personnes âgées sur le terrain du parking de la Chaumière et la modification partielle du plan d'aménagement communal

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, informe d'une proposition d'amendement de la part du groupe socialiste, en plus des amendements et sous-amendements du Conseil communal.

Arrêté I : Amendement du groupe socialiste

Art. 2.-

[1] Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m2 en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. [...] Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement public **garantissant la mixité sociale, un accueil de jour,** des logements avec encadrement, **un jardin public, un espace de restauration ouvert au public** et un parking, l'indication de la contreprestation du superficiaire correspondant à la mise à disposition d'un parking de 45 places et d'un jardin ouvert au public.

Le taux de ladite rente sera de ~~4,5%~~ **5%.**

[…]

[4](nouveau) : L'octroi du droit de superficie est également conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique.

Arrêté I : Amendements et sous-amendements du Conseil communal

Art. 2.- [1]Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m^2 en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte dudit DDP sera déterminée en fonction du projet développé par le superficiaire. Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social, **un accueil de jour**, des logements avec encadrement et un parking, **la contreprestation du superficiaire correspondant à la mise à disposition d'un parking de 45 places, d'un jardin et d'un espace de restauration ouverts au public.**

La rente du droit de superficie sera calculée sur le 100% de la valeur du terrain (730 francs/m^2), et sera perçue annuellement dès la mise en exploitation de l'EMS.

Le taux de ladite rente sera de 4,5%.

La redevance du DDP sera indexée à l'IPC tous les 5 ans.

[2](nouveau) L'octroi du droit de superficie est conditionné à l'élaboration d'un projet architectural de qualité, qui suivra la procédure de permis de construire et, dans ce cadre, sera placé sous le contrôle de la Commission d'urbanisme.

L'aménagement des espaces extérieurs publics est à la charge du superficiaire et est déterminé à travers la mise en concurrence de plusieurs bureaux d'architectes-paysagiste selon les normes SIA (Mandat d'études parallèles). La Ville siège dans le jury. Les critères incluent les qualités paysagères et d'usage indispensables à son intégration dans le quartier et au bien-être des habitants, notamment par l'installation de mobilier (repos, contemplation…) et engins de fitness pour adultes.

Les arbres existants seront maintenus. Les prescriptions du Règlement d'aménagement en matière de protection des arbres restent dans tous les cas applicables.

[3](nouveau) L'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique.

[4](nouveau) Le droit de superficie est également conditionné à l'octroi d'un droit de réméré d'une durée de 2 ans dès la délivrance du permis de construire et exécutoire en cas de non-réalisation du projet. Il est également soumis au droit de préemption légal selon art. 682 al.2 du Code civil.

Afin de récapituler les modifications proposées, la Chancellerie a établi un document reprenant les deux arrêtés originels auxquels sont intégrés, dans des couleurs différentes, l'amendement du groupe socialiste *[Ndlr : projet d'arrêté I, en bleu]* et les amendements *[Ndlr : projets d'arrêtés I et II, en rouge (note du Conseil communal du 20 février)]* et sous-amendements *[Ndlr : projet d'arrêté I, en jaune]* du Conseil communal.

M. Jérôme Bueche intervient :

- Dans un souci de clarté, je souhaite savoir comment sont opposés et votés les amendements.

M. Jonathan Gretillat constate :

- S'agissant de l'amendement du groupe socialiste, il y a une erreur entre celui qui a été déposé et celui qui a été retranscrit par le Conseil communal, où le terme « public » est biffé. Bien évidemment, le but du groupe socialiste n'est pas de faire que l'établissement médico-social ne soit pas public.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, précise que le mot « public » à l'article 2 n'est pas biffé dans le projet d'amendement du groupe socialiste, mais que le sous-amendement du Conseil communal implique que ce terme soit biffé dans le document récapitulatif.

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, précise :

- Ce n'est pas pour supprimer le caractère public. Le Conseil communal propose un alinéa 3, « L'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique », qui permet de l'indiquer de manière explicite pour répondre à cette inquiétude.

Je vous rends aussi attentifs que le sous-amendement proposé à l'article 2 amène encore un élément supplémentaire que nous avons négocié avec le propriétaire par rapport à l'aménagement de l'espace public qui nous tient particulièrement à cœur.

M. Alexandre Brodard prend la parole :

- Avant une éventuelle interruption de séance, serait-il possible d'avoir l'avis du Conseil communal sur l'amendement socialiste ou est-ce que l'on doit partir du principe qu'il l'accepte avec son sous-amendement ? Notamment, « Le taux de ladite rente sera de 5 % » : est-ce accepté par le Conseil communal et cela a-t-il été discuté avec le promoteur ?

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, répond :

- Nous acceptons toutes les modifications proposées par le groupe socialiste, sauf la modification de 4,5 à 5 %. Nous avons discuté avec les promoteurs et ils n'entrent pas en matière sur cette modification. Nous allons pouvoir en parler tout à l'heure lors de la discussion du rapport et vous fournir des éléments sur le pourquoi et le comment.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, invite le Bureau du Conseil général à se réunir pour déterminer la procédure de vote et accorde une suspension de séance de 15 minutes.

A la reprise des débats, **M. Antoine de Montmollin**, rapporteur de la Commission financière, est invité à prendre la parole :

- Le rapport n° 18-031 concernant l'octroi d'un droit de superficie pour l'implantation d'un complexe pour personnes âgées sur le terrain du parking de la Chaumière et la modification partielle du plan d'aménagement communal a donné lieu à de vives discussions au sein de la Commission financière, qui en a discuté à deux reprises.

En effet, si l'ambition du Conseil communal de valoriser ce lieu de manière plus adéquate que par un parking est largement partagée, le projet proposé et les conditions financières y relatives ont reçu un accueil mitigé.

Les commissaires les plus favorables ont relevé la capacité de ce projet à répondre de manière pertinente à différents enjeux :

- développer l'accueil de personnes âgées, en particulier de jour, proche du centre-ville et répondre ainsi aux obligations liées à la PMS,
- éviter la démolition des bâtiments des Parcs 3 et 5 pour y construire un nouvel EMS,
- mettre en ouvrage le parking de la Chaumière sans péjorer les finances communales.

La stratégie développée par le Conseil communal permet ainsi à toutes les parties d'être gagnantes et à tout un chacun d'avoir accès au jardin public prévu dans le projet.

De l'autre côté, les commissaires les plus sceptiques se sont de manière générale opposés à l'obstruction – à tout le moins partielle – d'une des seules respirations dans la continuité de bâtiments allant de la gare à Vauseyon.

Sur les aspects plus financiers, il a été relevé que la Ville et – dans un certain sens – l'intérêt général pouvaient aussi être vus comme les grands perdants de l'affaire, aucun bénéfice n'étant retiré par la privatisation d'une des plus belles parcelles de notre territoire communal. Le potentiel de ce

lieu étant ainsi, selon certains, mal exploité tant d'un point de vue social que financier. Les conditions liées au droit de superficie ont également semblé à certains trop avantageuses pour le bénéficiaire et les garanties liées insuffisantes, malgré la note complémentaire qui nous a été remise.

Ces divers éléments ont inspiré un vote partagé à la Commission : le projet d'arrêté I a fait l'objet d'un vote totalement mitigé – à savoir 5 voix pour, 5 voix contre et 2 abstentions – et le projet d'arrêté II a été accepté par 6 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention.

M. Mirko Kipfer, rapporteur de la Commission des plans d'aménagement communal et d'alignement, déclare :

- La Commission s'est aussi réunie à deux reprises pour traiter du sujet. Elle s'est en particulier intéressée à la façon d'assurer la qualité architecturale de tels projets. Certains commissaires ont regretté qu'un concours d'architecture n'ait pas été organisé, notamment au vu de la position privilégiée de la parcelle.

Certains aspects financiers ont aussi été discutés. La Commission a considéré, comme gage de qualité architecturale du projet, d'une part les nombreuses itérations et revues ayant déjà eu lieu entre les promoteurs, l'architecte et la Commission d'urbanisme, d'autre part le fait que le projet devra encore passer, *in fine*, devant la Commission d'urbanisme, à travers les procédures d'attribution du permis de construire et de l'enquête publique.

La Commission a également relevé que l'article 2 du projet I d'arrêté modifié encadre scrupuleusement les conditions d'octroi du DDP.

Enfin, la Commission a préavisé favorablement les arrêtés modifiés, avec les résultats suivants :

Arrêté I modifié : unanimité.

Arrêté II modifié : 8 voix contre 0 et 2 abstentions.

M. Patrice de Montmollin, porte-parole du groupe socialiste, déclare :

- Je n'avais pas prévu de le dire : mais quel petchi ! Pour un projet aussi important et dont l'enjeu est très grand. Cela rejoint toutes nos préoccupations.

Le groupe socialiste a pris connaissance de ce rapport n° 18-031 à l'appui duquel le Conseil communal sollicite notre approbation de deux arrêtés concomitants, l'un portant sur l'octroi à Riviera Parcs SA d'un droit de superficie distinct et permanent sur le site du parking de la Chaumière, et l'autre sur une modification partielle du plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel. En deux temps – mais je suis presque obligé de dire en trois temps, puisque nous avons encore reçu des informations aujourd'hui –

étant donné que ce rapport, retiré avant notre précédente séance, nous est à nouveau soumis, muni d'une *Note complémentaire*, censée apporter des arguments qui lui faisaient, semble-t-il, défaut.

Notre groupe aurait souhaité – il y a un peu plus d'un mois – que le Conseil communal retire son rapport pour le reprendre à nouveaux frais. Hélas, ce n'est pas le cas et la *Note complémentaire* qui l'accompagne aujourd'hui ne lève, de loin pas, toutes les incertitudes qui l'entourent et les appréhensions qu'il suscite.

Au cœur de notre réflexion : le terrain du parking de la Chaumière.

Ce terrain – nous le savons – n'est pas un site quelconque, ordinaire, comme d'autres bien-fonds que nous avons à traiter ici et là. Il a une valeur exceptionnelle parce que son ouverture sur la vieille ville, le château et la collégiale, le lac et les Alpes offre un panorama rare, sinon unique. On objectera peut-être qu'il est actuellement sous-exploité, donc peu valorisé, puisqu'il est affecté aujourd'hui au parcage de voitures. Or, paradoxalement, c'est le vide laissé par ce parking – que d'aucuns comparent à une « verrue » – c'est l'absence même de construction, qui confère à ce lieu sa valeur incommensurable du fait que la vue y est proprement « imprenable ».

Le Conseil communal nous demande donc aujourd'hui de rendre irréversiblement « prenable » un point de vue qui, jusqu'ici, ne l'était pas, par l'octroi à un tiers d'un DDP d'une durée de 80 ans, certes pour « assurer l'amortissement des constructions par le maître d'ouvrage », je vous l'accorde. Mais tout de même, 80 ans, cela équivaut à trois générations et nous projette – je vous prie de l'imaginer – au seuil de l'an 2100. Pour le dire simplement : d'ici là, beaucoup de choses n'auront-elles pas changé, en termes d'urbanisme, de mobilité et même de planification médico-sociale ?

Une digression, qui touche à la philosophie politique, s'impose ici : dans cette enceinte, notre mandat à toutes et à tous est de fonder, au plus près de notre conscience, des actes politiques en faveur de la collectivité. Notre responsabilité est donc de maîtriser l'entier du processus de décision – des prémisses à leurs conclusions, de l'action à ses conséquences – afin de nous engager en toute connaissance de cause. Or, ce rapport, tant par la forme que par le fond, ne nous permet pas d'exercer pleinement notre pouvoir de décision politique, car il consiste dans un concept pour ainsi dire à deux faces : une « face visible » – soit le montage foncier et financier sur lequel nous avons à nous prononcer – et une « face cachée », c'est-à-dire le projet de construction par un privé, sur une parcelle extraordinaire, d'un nouvel établissement médico-social, dont la réalisation dépend de notre décision, mais sur laquelle, en l'état, nous n'avons pas, ou peu de prise. C'est là toute l'ambivalence – pour ne pas

dire l'ambiguïté – de la démarche à laquelle le Conseil communal demande à notre Autorité de souscrire.

A considérer premièrement la « face visible » du concept – le montage foncier et financier – nombre de nos questionnements restent en suspens :

- La valeur, en quelque sorte « immatérielle », du site a-t-elle été prise en compte dans l'évaluation du terrain et, le cas échéant, à quelle hauteur ?
- La *Note complémentaire* évoque, je cite, « la valeur de terrain correspond à celle du marché pour des parcelles situées en zone à bâtir *normale* ».
- En vertu de cette valeur extraordinaire pour le calcul de la rente, un taux légèrement supérieur à 4,5 % n'aurait-il pas pu être établi ?
- La différence de CHF 24'011.- entre la rente de superficie – CHF 65'700.- – et le loyer du parking – CHF 89'711.- pendant 80 ans, soit dit en passant – sera-t-elle réellement amortie par les recettes liées à l'exploitation du nouveau parking ? Ne sont-elles pas surévaluées ? Le rapport conclut à ce sujet : « L'opération ne devrait donc pas amener de charges supplémentaires pour la Ville ». Mais – à nos yeux – le conditionnel, ici, ne trahit-il pas une forme d'incertitude, de même que les « environ CHF 15'000.- » à la charge de la Ville concernant les frais annuels de l'entretien du « jardin public » ?
- Enfin, quelles assurances avons-nous que les 7 appartements avec encadrement auront, je cite, « un loyer toujours accessible à la majorité » ?

De la « face cachée » du concept, dès lors, nous ne pouvons en percevoir que le contour, qui instaure un partenariat public-privé entre Riviera Parcs SA et la Ville « assez inédit », de l'aveu même du Conseil communal dans son rapport. Rappelons les termes :

Pour la Société Riviera Parcs SA,

- L'opportunité de résoudre son problème de mise aux normes de son actuel établissement médico-social par la construction d'un nouveau bâtiment comprenant :
    - la création de locaux nécessaires à sa mission ;
    - la création d'un espace d'accueil de jour ;
    - la création d'appartements avec encadrement ;
    - la création d'une cafétéria-restaurant ouverte aux résidents et au public ;

  - la création d'un parking bâti de 45 places, loué à la Ville, et d'un autre, privé, de 20 places attribuées à la société propriétaire.
- De plus, la libération, la rénovation et la réaffectation des locaux de son actuel EMS en logements.

Pour la Ville,

- L'aménagement par un tiers, autour de l'édifice, d'un nouvel espace public, à la disposition des habitants ;
- Le maintien du nombre actuel de places de stationnement (45), qui plus est couvertes ;
- Enfin, le maintien en centre-ville d'un EMS, avec structure d'accueil de jour et appartements avec encadrement.

« La Ville met à disposition le terrain et le partenaire fait le boulot » : condensé ainsi lors de la séance d'information publique du 30 janvier dernier, puis repris dans la presse, le *deal* – passez-moi l'expression – ne nous paraît pas heureux. Comme il s'agit non pas d'un projet élaboré, mais d'un « avant-projet » encore hypothétique, la démarche est de l'ordre de la conjecture. La *Note complémentaire* le reconnaît en page 3, je cite : « Les études détaillées – et les engagements financiers y relatifs – se poursuivent si les éléments de base (droit de superficie, Plan d'aménagement) sont validés, et avec elles viendront les réponses concrètes aux attentes des Autorités ».

Dès lors qu'à cet endroit – par la modification du plan d'aménagement communal et l'octroi d'un DDP – on admet l'idée de masquer irréversiblement la vue par une construction, nous aurions souhaité savoir si le Conseil communal a mis d'autres projets « dans la balance », dont l'évaluation aurait finalement motivé, en l'occurrence, sa détermination.

Par exemple, bien que le projet d'un jardin public, inscrit à la planification financière 1997-2000, ait été abandonné – « faute de moyens financiers » justifie le rapport – le Conseil communal a-t-il procédé – 19 ans plus tard, à la faveur de ce nouveau concept – à un réexamen de sa position d'alors et bien pesé les besoins, présents et futurs, de la population en matière d'espaces de délassement sur le domaine public, tout particulièrement dans ce quartier d'habitation de grande densité et, qui plus est, peu doté de structures publiques ?

Profitant du changement profond d'affectation du site, une étude a-t-elle été menée pour envisager une liaison directe entre ce secteur du quartier des Sablons et la « basse-ville », qui aurait permis de franchir l'obstacle des voies de chemin de fer ?

Enfin, nous regrettons vivement que pour des raisons de temps et de coût, le Conseil communal ait renoncé à organiser un concours d'architecture.

A nos yeux, cela n'aurait pas été un luxe, du fait de la valeur extraordinaire du site et de l'importance de l'obstacle que l'on veut y dresser.

La méthode du Conseil communal nous soumet malheureusement à une forme de double contrainte politique, que reflète la position de notre groupe. Certaines et certains d'entre nous estiment que, les conditions et les garanties requises n'étant pas réunies, accepter la proposition de modification du plan d'aménagement communal et l'octroi d'un DDP reviendrait à donner un blanc-seing à une société privée. Les autres s'accommodent des éclaircissements présentés et préfèrent retenir qu'est en jeu l'existence, au centre-ville, d'un EMS, d'un espace d'accueil de jour et d'appartements avec encadrement. Mais, quelle que soit notre approche, ni les uns ni les autres ne sont pleinement satisfaits de cette situation ambiguë.

A nos yeux, la construction d'un nouvel EMS à cet endroit d'exception, par un privé, oblige à conditionner l'octroi du droit de superficie à la garantie d'une reconnaissance du statut d'utilité publique de l'établissement, ainsi que d'une mixité socio-économique de ses futurs résidents. D'autre part, la précarité du montage financier du projet – qui, en l'état, aboutit à un bilan financier négatif pour la Ville malgré la rente prévue – nécessite de faire passer le taux de rente de 4,5 % à 5 % pour rendre le projet acceptable.

C'est la raison pour laquelle nous avons déposé un amendement à l'arrêté I, dont vous avez pu prendre connaissance. J'ajoute que si la lecture n'en est pas aisée, c'est que la rédaction de cet arrêté I, dans sa forme, est plutôt singulière. Le groupe socialiste acceptera, dans sa majorité, les deux projets d'arrêtés, si notre amendement est adopté sans modification. A défaut, il refusera dans sa majorité les deux projets d'arrêtés.

M. Christophe Schwarb, porte-parole du groupe PLR, déclare :

- Je peux rejoindre mon préopinant, quand il utilise, un peu brutalement, le terme « petchi ». J'arrive un peu à comprendre, mais je pense que, dans ce dossier, le grand problème qui se pose est la transmission des informations au sein de notre propre Autorité, le Conseil général, entre le plénum et les différentes Commissions qui traitent du dossier.

Je connais ce dossier de la Chaumière depuis pratiquement trois ans, via la Commission d'urbanisme. J'ai pu voir ce projet évoluer, lequel répond à un certain nombre de questions que vous avez posées, et je pense que le problème se trouve surtout au niveau de l'information. Je rappelle quand même que dans les Commissions – urbanisme, plans d'aménagement communal et d'alignement ou autres – tous les groupes sont représentés d'une manière ou d'une autre, à l'exception peut-être de la Commission d'urbanisme, c'est vrai.

Le grand problème qui se pose aujourd'hui est que l'information n'est pas remontée dans les groupes, et plusieurs interrogations – qui sont d'ailleurs reflétées dans les amendements – auraient très bien pu être amenées en amont via les représentants des différentes Commissions.

Les amendements – il est difficile de parler d'un amendement tellement il y a de couleurs dans le document reçu – posent des questions auxquelles il a déjà été répondu dans les différentes Commissions, notamment celle de l'urbanisme. C'est le seul point sur lequel je suis d'accord avec mon préopinant. Pour donner juste un exemple : tout à l'heure, on a parlé d'accès en « basse-ville », c'est-à-dire depuis l'esplanade – appelée en Commission d'urbanisme « l'esplanade de la Chaumière » – jusqu'en ville. Cette question a été étudiée et cela n'est pas réalisable, à cause des voies de chemin de fer, notamment, et d'un dénivelé extrêmement important.

Ceci juste pour répondre à cette question-là, car toute une série de problèmes et de questions qui sont posés ont déjà été étudiés pour aboutir à ce rapport.

Voilà pour l'introduction. Je vous donne maintenant la position globale du groupe PLR sur le rapport présenté et les deux arrêtés qui nous sont proposés. Je ne parlerai que d'un seul amendement qui ne pose aucun problème. Nous attendrons que le Conseil communal se prononce sur les différents amendements pour que nous puissions y voir un tout petit peu plus clair et, ainsi, prendre position de manière globale sur les amendements, notamment au projet I sur lequel je ne me prononcerai pas. Et j'envoie le scoop directement : il y a un amendement au projet II, concernant les arbres, qui ne pose strictement aucun problème et qui sera accepté à l'unanimité par le groupe PLR.

Mais encore une fois – pour répondre aussi à mon préopinant – cette question avait été abordée tant à la Commission d'urbanisme qu'à celle des plans d'aménagement communal et d'alignement, cela déjà au mois de janvier, sauf erreur, lorsque nous avons eu une commission commune entre la Commission des plans d'aménagement communal et d'alignement et la Commission de mobilité et stationnement. Cette question avait été réglée.

Aujourd'hui, il faut se prononcer sur ce projet. Je m'exprime maintenant sur la généralité de ce projet et je reviendrai sur les différents amendements pour vous dire pourquoi ils sont inutiles. Mais j'attendrai la position concrète du Conseil communal.

Le groupe PLR a donc pris connaissance de ce rapport n° 18-031 et l'acceptera, de même que les deux arrêtés, sous réserve des réponses qui nous seront apportées concernant les amendements. Ces deux

arrêtés portent, d'une part sur l'octroi d'un droit de superficie et, d'autre part, sur le changement d'affectation du parking, en précisant – puisque parfois les informations ne remontent pas – que l'on reste en zone d'utilité publique, mais avec équipements, comme dit dans le règlement. Il ne s'agit pas non plus d'une révolution en matière d'aménagement du territoire.

Pour le groupe PLR, ce projet de construction répond clairement à plusieurs objectifs. Cela a été dit et ressort du rapport : un premier projet avait été proposé, lequel visait initialement à la destruction et à la reconstruction du bâtiment Les Myosotis. Présenté en 2016, ce projet n'avait pas passé la rampe de la Commission d'urbanisme et c'est à cette occasion que l'on avait proposé d'étudier la possibilité de s'étendre sur le parking juste à côté.

Pourquoi ce projet n'avait-il pas passé la rampe ? Parce que, dans un premier temps, il s'agissait surtout de maintenir le bâtiment actuel Les Myosotis.

Celui-ci – qui avait été conçu pour recevoir des appartements – n'est plus aux normes dans son utilisation actuelle et nécessite des aménagements très conséquents. C'est pour cela qu'au départ, la destruction était prévue. L'utilisation des appartements en tant que home aujourd'hui ne répond plus aux critères.

Le projet présenté aujourd'hui – avec la création d'un établissement sur le parking – répond complètement aux buts fixés dans la planification médico-sociale du Canton, rappelant également que le bâtiment actuel n'est plus aux normes.

Cela répond à une partie des amendements qui nous ont été proposés. J'aimerais quand même rappeler que le projet qui nous est soumis concerne notamment un centre d'accueil de jour.

Aux yeux du PLR, ce projet public-privé comprend une quantité d'avantages et c'est bien ceux-ci qu'il faut mettre dans la balance en priorité :

- On augmente le nombre d'appartements avec encadrement en ville, ce qui est une nécessité absolue et fait partie de la planification médico-sociale cantonale. On manque clairement d'appartements de ce type et c'est l'un des buts du projet.
- Deuxièmement – et je ne rejoins pas mon préopinant qui voudrait, si je lis entre les lignes, faire du parking un jardin public – il y a une place magnifique, occupée par un parking qui doit évidemment disparaître, laquelle est, dans le projet proposé, recréée, entre autres, en jardin public. C'est le projet tel qu'il a été proposé à la Commission

d'urbanisme et présenté dans les différentes Commissions du Conseil général et c'en est le fondement. Il y aura un EMS avec jardin public, il n'y a aucune discussion à ce niveau-là.

- Le bâtiment actuel Les Myosotis sera conservé pour en faire des appartements. On en a absolument besoin en ville également, dans un endroit stratégique, près de la gare et du centre-ville.
- De plus – comme je l'ai dit tout à l'heure, cela faisant aussi partie des amendements – un centre d'accueil de jour sera créé, dans le projet proposé, et cela a toujours été le cas.
- On maintient un espace ouvert à tous, avec un restaurant. Ceci figure dans le projet proposé à la Commission d'urbanisme et aux différentes Commissions du Conseil général.
- Enfin, par la même occasion, on récupère huit logements dans le bâtiment actuel Les Myosotis.

De plus, et en réponse à un certain nombre d'interrogations – cela veut dire quand même que ce projet n'a presque que des qualités dans le but qu'il véhicule – dans les conditions d'octroi du droit de superficie, la Ville aura toute son influence sur des points essentiels, tels que la qualité architecturale du futur bâtiment, le maintien de logements à loyer raisonnable pour l'ancien bâtiment et la question de l'aménagement du jardin public, de même que son arborisation.

Enfin – cela va être le nerf de la guerre, mais encore une fois, j'attendrai la réponse du Conseil communal – le montage financier a été fait par une société professionnelle du domaine. Cette partenaire a calculé un prix au m^2 de zone de construction et celui-ci, de même que le taux de vente, n'ont pas été fixés au hasard.

Pour répondre à toutes les questions qui se posent, il faut préciser que le projet aujourd'hui n'a pas encore obtenu de préavis définitif de la Commission d'urbanisme. On propose une vision d'avenir et celle-ci doit passer encore une fois devant la Commission d'urbanisme. Pour la petite histoire – et je trahis un peu le secret des commissions – ce projet a été shooté dans un premier temps en 2016 à la Commission d'urbanisme. Elle a siégé le 31 mars 2017 avec le projet qui est présenté aujourd'hui – mais n'était pas encore abouti – et qui a encore fait l'objet d'une discussion le 29 septembre 2017. A cette occasion, les directions ont été données au maître d'ouvrage pour qu'il agisse dans le sens voulu, c'est-à-dire en vue de l'aménagement d'une place, de l'évacuation des voitures, de la création d'un parking souterrain, de la mise en place d'un EMS aux normes voulues par la planification médico-sociale – qui a imposé des critères de construction – de l'aménagement d'un jardin public et d'un restaurant.

Tous ces éléments ont déjà été dits et je suis – en entendant mon préopinant – un peu surpris que les informations ne soient pas remontées à ses oreilles, qui sont pourtant très attentives. Aujourd'hui, nous devons voter sur un principe de base, qui est de savoir ce que nous voulons faire dans le développement de notre ville. Nous avons la chance aujourd'hui d'avoir des investisseurs qui viennent avec un projet qui peut apporter du bénéfice à tout le monde : à eux-mêmes, évidemment – puisqu'ils peuvent rénover le bâtiment dont ils sont actuellement propriétaires – ainsi qu'à la Ville et au Canton, puisque cela apporte des appartements à loyer modéré, des nouveaux appartements avec encadrement, un accueil de jour – qui fait cruellement défaut dans notre ville – et l'aménagement d'un jardin public.

C'est cette volonté de densifier cet espace qui nous fait dire qu'il faut accepter ces projets, car nous allons revitaliser tout un quartier par la mixité, avec les établissements médico-sociaux, un restaurant et un jardin public.

Ce projet répond donc à tous les besoins qu'a notre ville. Nous pouvons toujours discuter de certains détails, mais le principe de ce rapport doit clairement aujourd'hui être accepté et les projets doivent être acceptés. Nous attendons évidemment la position du Conseil communal sur les différents amendements, sur lesquels je reviendrai tout à l'heure.

Mme Johanna Lott Fischer, porte-parole du groupe PopVertSol, déclare :

- Dans un récent article dans le journal *Le Temps* sur les EMS adaptés aux baby-boomers, on peut lire : « Finis les mouroirs tenus à l'écart de l'activité des centres-villes ». Or, le projet de complexe pour personnes âgées dont nous débattrons ce soir remplira parfaitement ces critères d'EMS du futur : situation proche du centre-ville, idéalement relié par les transports publics (bus et funiculaire), situé dans un parc public avec des infrastructures qui seront ouvertes au voisinage, tout cela dans un endroit relativement calme avec vue sur le château. Pourquoi donc notre groupe n'a-t-il pas accueilli ce projet à bras ouverts ?

Il y a d'abord eu les réflexions de fond :

- Est-ce que la Ville fait bien de laisser ce terrain précieux, certes sous-utilisé – et moche – aujourd'hui, à un privé, qui l'occupera à long terme ?
- Pourquoi la Ville ne peut-elle pas, comme collectivité publique, construire et gérer un EMS par ses propres moyens ?
- Est-ce qu'il est opportun, en vue des efforts à faire par nous tous pour faire face aux changements climatiques, de construire un parking sur

deux étages si en même temps la politique de la Ville en matière de mobilité est centrée sur les transports publics et les mobilités douces ?

- Le transfert de cette parcelle du patrimoine administratif au patrimoine financier ne permettra-t-il pas, par la suite, au Conseil communal de décider seul de ce qu'il veut en faire, pour autant que cela serve les intérêts publics ?
- Est-ce que l'article 2 de l'arrêté I est assez contraignant pour assurer que le promoteur va construire un EMS ouvert à toutes et tous, y compris le jardin et la terrasse qui devront clairement être signalés comme publics, car il stipule que : « Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social, des logements avec encadrement et un parking » ?
- Quels autres buts pourraient s'y greffer ?

Puis, nous avons considéré les aspects financiers : si le prix pour le DDP semble correct avec CHF 730.- le m^2, le taux de 4,5 % a été estimé plutôt bas, vu l'excellente situation du terrain. Et qu'en est-il des places de parc dans le parking souterrain, qui coûteront à la Ville plus de CHF 2'000.- par an et par place, mais qui seront mises à disposition des détenteurs des macarons du quartier qui paieront – comme les habitants d'autres quartiers de la ville – seulement CHF 110.- par an ? Ce montant est d'ailleurs le plus bas de toutes les villes de Suisse romande. Est-ce que les recettes des parcmètres financeront la différence ? Est-ce que la Ville aura sa juste rétribution dans ce partenariat public-privé, si l'on considère que les frais pour le DDP à supporter par le promoteur sont entièrement financés par la location par la Ville des places de parcs dans le parking souterrain ? Il faudrait au moins qu'il y ait des places à disposition des voitures de *carsharing*, type Mobility.

Pour d'autres membres de notre groupe, le projet comporte des opportunités et des avantages : la Ville « troque » un parking, certes utile pour les habitants du quartier, mais moche, contre un parking souterrain, un espace de rencontre et une esplanade en face du château, tout cela pratiquement gratuitement.

En plus, un EMS, des appartements avec encadrement et un accueil de jour, inclus dans la planification médico-sociale cantonale, seront construits dans un endroit très bien situé, remplaçant une structure proche qui n'est plus adaptée aux besoins actuels. La situation, dans un parc public, et la création d'un café comme lieu de rencontre permettront des contacts entre les résidents de l'EMS et du voisinage, ce qui n'est pas du tout le cas du home actuel Les Myosotis.

Par la transformation de la parcelle en ZUP avec équipements, la Ville peut fixer des conditions d'utilisation, ce qui constitue une garantie

suffisante pour que l'affectation prévue – construction d'un EMS – soit respectée. Le mot « principalement » dans l'arrêté laisse la souplesse nécessaire pour organiser le café public qui doit donner sur l'esplanade publique.

Au niveau mobilité, du fait que les collaborateurs auront des places de parc à disposition dans le parking souterrain – s'ils en ont besoin, car leur lieu de travail est facilement atteignable en transports publics – des places en surface seront libérées, ce qui permettra la création d'une piste cyclable au début de la rue des Parcs, prévue dans le Plan directeur cantonal de mobilité cyclable.

Concernant le projet en soi, notre groupe salue la modification de l'article 3, alinéa 3 du projet II, qui préserve les grands arbres au nord. Vu les températures estivales élevées attendues dans le futur, chaque arbre en ville compte !

S'agissant d'un avant-projet, le groupe ne se prononce pas sur l'aspect extérieur du bâtiment, mais souhaite – vu l'emplacement dans un lieu emblématique en face du château – qu'il préserve au maximum cette vue, qu'il s'intègre dans l'environnement des autres bâtiments le long de la rue des Parcs et que, pour sa construction, les matériaux utilisés aient le moins d'impact possible sur l'environnement, comportent le moins d'énergie grise et qu'ils soient locaux, recyclés ou au moins recyclables en fin de vie.

Vous l'avez compris, notre groupe va donc accepter les deux arrêtés amendés, sauf l'augmentation du taux de rendement – car le jeu n'en vaut pas la chandelle – à une faible majorité.

Mme Sylvie Hofer-Carbonnier, porte-parole du groupe Vert'libéraux/PDC, déclare :

- C'est aussi avec une très grande attention que notre groupe a pris connaissance de ce rapport.

Nous saluons la pertinence du projet présenté et considérons qu'il s'agit d'une bonne idée. Nous souhaitons souligner les éléments positifs suivants, qui ont déjà été globalement aussi mentionnés :

- C'est un projet qui permettra d'augmenter les places d'accueil de personnes âgées et les places d'accueil de jour, ainsi que les appartements avec encadrement, appartements dont on sait qu'ils sont « l'avenir » au sein d'une population toujours plus vieillissante.
- Le projet est prévu sur une parcelle magnifiquement située, mais qui est actuellement très mal utilisée, et cela depuis de nombreuses années. Tout en déplorant que ce point de vue magnifique sur la ville sera en partie réduit, nous dirons que cela s'inscrit aussi dans une

démarche de densification urbaine dont nous savons qu'elle est indispensable pour lutter contre le mitage.

- Le projet prévoit un véritable espace public dans un quartier particulièrement dense.
- Il permettra de ne pas détruire deux bâtiments de qualité.
- Et enfin, ce projet sera aussi positif pour un objectif important à nos yeux, la domiciliation, en mettant sur le marché locatif huit appartements.

Mais le projet tel que présenté dans le rapport du Conseil communal comporte malheureusement aussi des points négatifs, dont deux que j'aimerais relever.

Le premier – d'autres l'ont aussi relevé – porte sur les aspects financiers. Nous sommes d'avis que l'acteur privé s'en sort bien sur ce plan. Nous n'avons évidemment pas pris part aux négociations – et peut-être nous manque-t-il des informations – mais nous sommes plus que surpris que la Ville de Neuchâtel, tous comptes faits, non seulement ne gagnera pas un franc dans cette affaire, mais dépensera même quelques milliers de francs de plus par année pour ce secteur de la commune, pour les frais d'entretien qui – soit dit en passant – nous semblent particulièrement élevés. Et tout cela alors que la parcelle concernée passera du patrimoine administratif au patrimoine financier de la Ville. Il faudrait au moins que l'ensemble de l'opération soit réellement financièrement neutre. A cet égard – cela a aussi été souligné par le groupe PopVertSol – nous nous sommes interrogés sur le prix des macarons qui sera pratiqué. Aussi, nous demanderions au Conseil communal d'observer – peut-être après un délai de deux ans – ce qu'il en est du rendement de ce parking et de son utilisation, pour voir si une adaptation ne serait pas nécessaire.

L'autre point négatif ne concerne pas seulement le fond, mais aussi la forme : certains ont parlé de « petchi », nous dirons que notre groupe est pour le moins surpris que le Conseil communal – suite à la multitude des questions et remarques émises par les trois Commissions qui ont été consultées – ait dû se fendre, d'abord d'un long courrier aux membres de ces trois Commissions – une démarche plutôt inhabituelle, ce courrier portant sur pas moins de 11 points et non des moindres – et ensuite, d'une note du 20 février, au Conseil général, de 6 pages, avec une proposition d'amendements du Conseil communal aux arrêtés. Voilà qui ne peut que nous amener à conclure que ce rapport était imprécis et incomplet, et nous ne pouvons qu'inviter le Conseil communal à vérifier que ses rapports répondent à toutes les questions essentielles avant de les adresser à notre Autorité.

Avec les compléments qui ont été donnés, nous pouvons en quelque sorte parler d'un rapport en deux, voire trois temps, ce qui a fait perdre passablement de temps et d'énergie à pas moins de trois Commissions. Nous avons néanmoins pris connaissance de tous ces compléments qui répondent, pour notre part, en partie aux nombreuses questions qui restaient ouvertes. Mais, comme nous le savons bien, c'est le contrat qui fixera les conditions d'octroi du droit de superficie. A cet égard, les compléments – sous quelque forme qu'ils aient été donnés – constituent une pièce importante du dossier, mais portent aussi sur des points essentiels pour nous engager fermement en faveur de l'octroi d'un droit de superficie et d'une modification du plan d'aménagement communal.

Je ne vais pas rappeler l'ensemble des éléments qui sont traités dans ces compléments, mais relèverai en particulier le fait que le DDP soit conditionné à ce que l'établissement médico-social demeure reconnu comme d'utilité publique – faute de quoi il tombe – ainsi que l'exigence d'assurer des loyers – pour les logements rénovés – en rapport avec les prix du marché du logement à Neuchâtel, de même que la qualité de l'espace public.

Encore une fois, nous saluons ce projet. A ce stade, nous aurions conclu, jusqu'à il y a peu, que nous souhaitions une confirmation de la part du Conseil communal que les éléments qu'il a donnés dans ses différents compléments soient réellement les bases sur lesquelles sera conclu un droit de superficie.

Depuis lors, divers amendements ont été déposés. Nous constatons – sans nous prononcer définitivement sur l'ensemble, souhaitant également entendre la position du Conseil communal à cet égard – que la plupart de ces amendements répondent aux éléments qui nous semblent indispensables pour aborder un tel DDP. Je pense en particulier à l'alinéa 3, de l'article 2, qui prévoit justement que l'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique.

En l'état, nous attendons encore les explications complémentaires sur les arrêtés et surtout sur les amendements. Cependant, nous serons en mesure de nous prononcer définitivement sur un projet que nous trouvons bon sur le fond, mais qui nécessite certaines garanties, couvertes par certains de ces amendements dont nous verrons le sort qui leur sera donné.

M. Dimitri Paratte intervient :

- Quelques propos de minorité dans notre groupe pour déplorer certains aspects du projet : notamment le fait que la Ville participe à la construction d'un parking en ouvrage pour en tout cas 80 ans. Aujourd'hui, il y a les

grèves climatiques, on doit essayer de trouver tous les moyens pour sortir les voitures de nos villes et ce projet ne va pas dans le bon sens de ce point de vue-là.

Le montage me paraît excessivement compliqué et favorable à une société privée, qui pourra exploiter la parcelle adjacente en faisant tous les bénéfices qu'elle veut, sans que cela puisse profiter à la collectivité en intégrant une partie de ces bénéfices dans le montage financier de la parcelle. Pour nous, que la Ville participe, dans la mesure donnée, au paiement de la construction du parking souterrain – ce n'est pas simplement qu'elle l'autorise – et paie cette infrastructure pendant des années est l'un des trois critères qui font qu'une minorité du groupe s'opposera au projet tel qu'il est proposé ce soir.

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- Un rapport avec un titre aussi long mérite une grande discussion. Un tel rapport suscite beaucoup de commentaires et de réflexions, ce qui est normal et juste, s'agissant d'un véritable projet urbanistique.

Nous ne discutons pas ce soir seulement d'assainissement d'un bâtiment ou de transformation d'un immeuble – qui peuvent être assez complexes dans un projet urbanistique – cette fois, nous proposons l'aménagement d'éléments importants pour ce quartier et pour la Ville, tout en valorisant une de nos parcelles mal utilisée. Le Conseil communal tente de répondre ainsi à des demandes répétées de votre Autorité. Par ailleurs, le groupe PLR vient de déposer une nouvelle motion en ce sens et aujourd'hui, si tout va bien, nous allons enfin pouvoir traiter de la parcelle Jehanne-de-Hochberg. Cela va donc aussi dans ce sens politique.

Le projet a été traité de manière intense, vous l'avez relevé. La Commission d'urbanisme l'a traité lors de quelque cinq séances, en commençant début 2016, et, depuis janvier de cette année, vos Commissions l'ont discuté lors de 6 séances. En plus, il y a eu une présentation de quartier et deux notes complémentaires.

Notre Conseil est absolument à l'écoute de vos remarques et a tenu à répondre à toutes les questions et interrogations qui ont surgi au cours de ces discussions. Les amendements fournis aujourd'hui encore témoignent de cette volonté de répondre vraiment à ces questions. Il reste quelques points, qui concernent plutôt des visions politiques, pour lesquels il s'agirait de trouver des compromis intelligents.

J'aimerais aborder une première interrogation, la réflexion faite par rapport à la durée du DDP, soit 80 ans. Dans 80 ans, nous serons tous morts, c'est sûr, et nous aurons passé par des EMS ou autres institutions. Mais il est vrai que l'on peut dépasser 100 ans… et je m'excuse déjà auprès des personnes qui auraient la chance de vivre la fin du DDP de la

Chaumière et pourraient peut-être nous transmettre télépathiquement la situation… Blague à part, 80 ans, c'est très loin. Nous ne savons pas ce qui se passera d'ici là et quelle PMS sera le destin de nos petits-enfants à ce moment-là.

Il est vrai que nous avons des incertitudes, personne n'a de boule de cristal. Nous essayons d'appréhender le plus possible et de suivre les stratégies politiques validées aux niveaux cantonal et fédéral pour prévoir un maximum.

Nous ne pouvons pas prédire jusqu'à la dernière virgule ce qui se passera dans 80 ans. Je vous invite donc vraiment à mettre en équilibre ce que nous pouvons prévoir et ce que nous ne pouvons absolument pas prévoir. Nous ne pouvons pas prévoir que, d'ici 50 ans, les parcmètres – s'ils existent encore – rapporteront exactement 24'000.- et quelques francs. Il faut travailler avec ce que nous savons et nous projeter le plus possible dans l'avenir.

Le deuxième point que je voulais aborder – qui a été à nouveau exprimé et a suscité des regrets – est le fait qu'il n'y ait pas eu de concours d'architecture. Je ne veux pas refaire le discours du représentant du PLR, mais si nous nous étions trouvés au début d'un processus en sachant ce que nous voulions faire – un EMS, plus telle ou telle chose – nous aurions lancé un concours d'architecture. Mais c'est un processus itératif qui s'est enclenché et je crois que tout le monde peut être d'accord qu'un propriétaire privé qui souhaite mettre son EMS en conformité, et constate qu'il faut le démolir et reconstruire pour répondre aux normes, a le droit de choisir son architecte. Il continue à travailler avec l'architecte aussi longtemps que celui-ci répond à ses besoins.

Le travail de la Commission d'urbanisme a donné lieu à des demandes. Ils ont ainsi retravaillé et fait plusieurs propositions, toujours avec la même personne, avec le même bureau d'architecture. Puis ils sont arrivés à un résultat que la Commission d'urbanisme a salué et proposé de réaliser. Le propriétaire fait ce travail avec le bureau de son choix. Il arrive à un bon résultat qui permet de fournir un rapport. Nous ne pouvons pas maintenant, à ce stade, exiger qu'il change d'équipe. Cela ne serait pas justifiable. C'est cet historique dont je vous invite à tenir compte.

Nous avons évidemment pris contact avec notre partenaire et il n'est pas d'accord de remettre cela en cause et d'entrer en matière sur un concours d'architecture pour le projet global, mais pour un autre élément, vous allez voir.

Concernant l'aménagement de l'espace public, nous avons entendu les termes de jardin, esplanade, café, jeux pour les enfants, engins de fitness pour les adultes, verdure, arbres et vue. La vue est extrêmement

importante, surtout dans une ville qui est en pente, où la vue sur les toitures est justement une valeur qui mérite d'être protégée.

Comment imaginer cette esplanade, avec tous ces éléments à mettre ensemble pour que cela donne un espace qui invite, est accueillant, où les gens peuvent se rencontrer et qui remplit la fonction de promouvoir la cohésion sociale de quartier ? Un espace qui facilite les rencontres entre les personnes âgées, les familles et qui invite simplement à s'avancer sur cette esplanade et à savourer cette vue ?

Cela a été soulevé à la Commission d'urbanisme et il a été dit qu'environ la moitié de la surface au rez-de-chaussée, qui est au niveau de la rue et du trottoir, doit être libre de construction. Donc les architectes doivent concevoir le bâtiment en dessous et une entrée qui occupe la moitié de la surface, puis ensuite le bâtiment au-dessus peut se déployer un peu plus. Cette percée de vue doit être absolument disponible et préservée.

Comment aménager cette surface, qui peut être l'élément le plus important pour le quartier ? Nous avons discuté avec notre partenaire et il est d'accord – c'est le scoop de cette soirée – d'organiser un « mandat d'études parallèles ». Cela veut dire qu'il invite plusieurs bureaux d'architecture paysagère à proposer des projets. Il met donc en concurrence plusieurs bureaux pour avoir le meilleur projet possible avec tous les ingrédients que nous aimerions voir sur cet espace. Je vous rappelle aussi que notre partenaire est prêt à investir quelque CHF 300'000.- pour l'aménagement. Ce n'est pas la Ville qui investit, mais bien notre partenaire, et il est prêt à lancer ce concours d'architecture paysagère. C'est quand même une offre tout à fait intéressante.

Un quatrième point concerne la rente du DDP. Le groupe socialiste a proposé, dans son amendement, d'en porter le taux à 5 % et notre Conseil vous invite à revenir à 4,5 %. Nous aurions donc dû indiquer ces 4,5 % en jaune sur le document *[Ndlr : comme sous-amendement du Conseil communal]* à côté des 5 % indiqués en bleu *[Ndlr : amendement du groupe socialiste]*. Je vous le fais remarquer pour que le vote de ces amendements se fasse dans le bon ordre.

Pourquoi 4,5 % ? Le loyer du DDP, d'une hauteur de CHF 65'700.-, est calculé sur la base de deux facteurs : le prix au m^2 et la rente.

S'agissant d'un investisseur privé, nous avons appliqué un prix de CHF 730.-/m^2, ce qui correspond à l'estimation de Wüest Partner pour un terrain en zone mixte. Ce type de terrain est le plus coûteux, car plus intéressant et plus facile à exploiter et rentabiliser.

Concernant cette thématique, le Conseil communal a appliqué 4,5 % de rendement en raison des objets d'utilité publique que notre partenaire souhaite installer. Un EMS est d'intérêt public, un jardin public et un

parking également. Même si certains Conseillers généraux ne souhaiteraient plus voir des voitures à cet endroit, cela reste d'intérêt public. Ce taux est donc à 4,5 % en raison de cet intérêt public.

Si nous appliquons le taux à la valeur du terrain, nous obtenons ces CHF 65'700.-. Vous le savez tous, l'arrêté du projet II indique que le terrain sera affecté – si vous l'acceptez – en zone d'utilité publique avec équipements. Il n'est pas possible de tout faire dans une telle zone, qui est relativement contraignante. En raison de cette contrainte, nous devrions, en principe, baisser le prix du terrain de manière à ce qu'il soit équivalent à un montant situé entre CHF 150.- et CHF 500.- maximum. Si nous prenions le montant maximum indiqué dans le cas d'un intérêt public – donc CHF 500.- – nous pourrions appliquer un rendement de 6,5 % pour obtenir les CHF 65'700.-.

Vous voyez que les deux facteurs sont liés, si nous en changeons un, cela influence l'autre. Il faut être juste : si nous appliquons le tarif au m^2 le plus haut, nous devons adapter le pourcentage de rendement. Si nous appliquons, pour une zone d'utilité publique, un tarif au m^2 plus bas, nous pouvons donc avoir un autre pourcentage. C'est là notre communication politique. Mais nous arrivons finalement à un prix similaire.

Je peux encore vous informer que nous sommes en négociation avec l'Etat pour un autre terrain, pour lequel il souhaite acquérir un DDP. L'Etat estime que pour ce terrain – qui se trouve cette fois dans la zone la plus intéressante, c'est-à-dire mixte, logements et activités – CHF 300.- est déjà bien payé, avec un taux maximum de 3 %. Vous voyez là quel niveau est considéré comme juste par d'autres partenaires. L'Etat veut payer CHF 300.- et 3 % pour une zone mixte et nous exigeons CHF 730.- et 4,5 % pour une zone d'utilité publique. Je vous livre ces chiffres pour que vous puissiez les mettre en rapport avec ceux que nous vous avons fournis ici.

Autre élément financier qu'il est important de répéter : les appartements avec encadrement prévus par notre partenaire auront un rendement situé entre 3 et 3,5 %. C'est un rendement admissible pour les coopératives. Il s'agit donc de logements tout à fait accessibles, il n'y a rien d'excessif.

J'ai entendu dire que ce projet nous amène un bilan financier négatif. Mais cela dépend de ce que nous mettons dans le bilan : est-ce que nous y mettons seulement les CHF 24'000.- que nous allons devoir générer à travers les parcmètres pour rester dans un équilibre absolu ? Ou est-ce que nous considérons que notre partenaire va investir plus de 14 millions de francs pour construire EMS, parking, jardin, etc., c'est-à-dire uniquement des choses qui nous intéressent très fortement et que nous sommes obligés de réaliser sur le terrain de la Ville ? Nous sommes obligés de construire un certain nombre d'appartements avec encadrement, de les fournir nous-mêmes ou de trouver des arrangements

avec des privés. Nous sommes obligés de le faire et ce partenaire est prêt à investir 14 millions sur le terrain, alors que nous devons mobiliser CHF 24'000.- avec les parcmètres. Cela dit, juste pour avoir les proportions des contraintes des uns et des autres. Pour notre Conseil, il est un peu difficile d'accepter le terme de « bilan financier négatif » quand nous voyons tous les éléments que nous pouvons obtenir, ou pas obtenir si nous ne réalisons pas le projet.

Concernant le parking, là encore on peut être d'avis différents, toujours est-il que dans ce quartier très dense et saturé, notre Conseil ne souhaite pas réduire les places publiques actuellement disponibles. Par contre, la tarification est un autre débat, qui doit se faire avec votre Commission de mobilité et stationnement et avec une vision plus large. Nous ne pouvons pas trouver une solution et une vision d'avenir pour toute la ville à travers ce seul projet. Cela mérite vraiment une réflexion politique plus large.

Par rapport au plan de mobilité de l'employeur, c'est très simple : depuis l'existence de cet EMS, il n'a pas offert de places de parc à ses employés et il ne va pas le faire à l'avenir. Ces employés viennent en transports publics, à pied, à vélo ou en voiture, ils se débrouillent et peuvent louer une place privée, mais ils n'auront pas de gratuité ou d'accès spécifique à ces places privées.

Concernant les places de *carsharing*, il n'y a aucun souci pour en discuter avec notre partenaire, car il est ouvert à ce genre de questions. C'est donc une discussion que j'aurai avec lui. Je rappelle qu'il y a une place Mobility à une centaine de mètres à l'ouest. Il faudra donc voir avec Mobility s'il y a un potentiel à placer une deuxième voiture. Le partenaire est tout à fait ouvert à entrer en matière sur ce genre de solution.

En conclusion, la Ville de Neuchâtel possède une grande parcelle bien située qui est très mal utilisée en tant que parking, une « verrue urbanistique » a dit quelqu'un. Nous pouvons la valoriser avec un projet magnifique d'intérêt public, grâce à un partenaire qui est prêt à investir des sommes très importantes. La Ville de Neuchâtel n'investit rien, ce n'est pas nous qui avons le travail, nous ne supportons pas de risques, mais nous maîtrisons la réalisation, car nous mettons le terrain à disposition, ce qui est notre levier d'action. Nous en restons propriétaires et nous allons pouvoir bénéficier, à la fin du DDP, du bien qui s'y trouve. Nous obtenons un parking public, des appartements avec encadrement et un nouvel EMS – validé par le Service de santé publique – dont nous avons besoin. Nous obtenons un accueil de jour pour personnes âgées, dont nous avons également besoin, un café public, un jardin/esplanade public avec jeux et espace de rencontre pour le quartier, un lieu de mixité sociale. Nous maîtrisons le projet à travers les procédures d'approbation, notamment celle du permis de construire.

Concernant les arrêtés proposés, le Conseil communal accepte toutes les propositions d'amendements du groupe socialiste, que nous avons en partie formulés de manière encore plus explicite, pour plus de clarté. Nous avons encore ajouté l'élément de « mandat d'études parallèles » pour l'espace public. Nous acceptons toutes ces propositions, à part le taux de rendement que nous souhaitons maintenir à 4,5 %.

Pour le Conseil communal, c'est un projet « win-win » sur le plan urbanistique, social et économique. Nous vous invitons à saisir cette extraordinaire opportunité, qui permet de démontrer que notre Ville encourage des réalisations d'envergure, en accord avec notre politique immobilière et notre programme politique.

M. Dimitri Paratte intervient :

- Le Conseil communal peut tirer un bilan politique positif de son projet. Pour moi – je l'ai dit – à l'exception de la ligne rouge des constructions en ouvrage pour des voitures, il est sans doute positif, comme l'a estimé mon groupe.

Mais, de grâce, pas de novlangue : un bilan financier mesure de l'argent lorsque le solde entre recettes et charges est positif – soit au-dessus de zéro – et lorsqu'il est en dessous il est négatif. C'est un peu difficile à comprendre, mais c'est assez simple en maths. Donc, il ne faut pas mélanger les investissements d'un opérateur privé et les prestations à la population qui sont justement des mesures politiques.

M. Baptiste Hurni déclare :

- J'ai quelques questions à l'attention du Conseil communal, car je ne suis pas sûr d'avoir absolument tout compris. J'interpelle le Conseil communal car je ne peux pas interpeller directement l'un de mes préopinants : j'aimerais demander au Conseil communal si je me trompe en disant que la Commission d'urbanisme est une Commission du Conseil communal, que les débats qui s'y déroulent sont confidentiels et que les membres du Conseil général n'ont pas accès aux débats de la Commission. Ou, si ce n'est pas le cas, que l'on nous en informe publiquement pour que nous puissions, nous aussi, avoir accès à des informations qui m'apparaissent être soumises au secret de commission.

J'ai entendu également le préopinant du PLR dire que beaucoup de choses ont été étudiées et que c'est dommage qu'il n'y ait pas une meilleure communication au sein du groupe socialiste. D'abord, je peux le rassurer, il y a une très bonne communication entre nous.

J'ai ensuite une question au Conseil communal : quand on nous dit qu'il est absolument impossible, techniquement infaisable, d'établir une liaison directe à la ville – ce qui a été appelé le « passe-ville » – j'aurais voulu

savoir quelle est la différence entre en faire un là et ce qui existe aux Escaliers de l'Immobilière, ou si ceux-ci sont une construction technique impossible.

La dernière question que je me pose est de savoir si je calcule juste : il me semble – mais je me trompe peut-être – que 5 % de rente superficiaire par rapport à 4,5 % représentent CHF 7'300.- par année. Et on nous a dit que changer ce chiffre pourrait remettre en cause l'utilité publique du projet, pourrait remettre en cause sa faisabilité, alors même qu'à 5 % on reste encore dans les normes qui sont établies par le Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement. Donc, ma question est la suivante : si le projet est remis en question par CHF 7'300.- par année, n'est-il pas urgent de trouver un autre partenaire ?

M. Christophe Schwarb intervient :

- J'ai pris note des informations qui nous sont données. Comme je vous l'ai dit, il y a toute une série d'amendements – jaunes, bleus ou rouges – qui, au fond, correspondent à ce que nous savons déjà : la mixité sociale, l'accueil de jour, le jardin public et l'espace de restauration sont déjà dans le projet.

Pour résumer, le groupe PLR acceptera – mais je ne vois pas très bien comment on va les voter – tous ces amendements, qui vont dans le sens de tout ce que nous avons dit, et cela ne mange pas de pain. En revanche, il acceptera le sous-amendement du Conseil communal à 4,5 %. Je ne crois pas que c'est seulement ces CHF 7'000.- de différence : un projet a été négocié, le promoteur – que cela plaise ou non – investit de l'argent et prend tous les risques. Si nous lui mettons encore des bâtons dans les roues à ce niveau-là et s'il se retire, la Ville sera propriétaire d'un super parking, nous ferons un jardin et nous le paierons nous-mêmes.

C'est aussi toute une activité qui sera développée dans ce secteur. Nous rendons service à tous les gens qui y habitent et c'est tout cela que nous devons mettre en parallèle. Ce n'est pas juste une question de chiffres, c'est une question d'enjeux complets entre des partenaires. Je crois que – comme cela a été relevé – les prix au m^2 ayant été calculés à la hausse, le promoteur pourrait aussi remettre cela en cause et c'est normal, cela fait partie d'un deal. Si nous commençons à augmenter le taux de rente de 4,5 à 5 %, il peut très bien, de son côté, faire passer de 4,5 à 5 % le loyer basé sur le parking et nous ne nous en sortons pas.

Aujourd'hui, il y a un deal, un paquet de prestations mises dans la balance, ce système de partenariat public-privé plaît ou ne plaît pas, mais c'est quand même cela qui a été mis dans la balance et il faut l'accepter.

Le groupe PLR soutient donc ce sous-amendement sans restriction.

M. Jean Dessoulavy intervient :

- Sur la forme, je dois dire que nous sommes – au sein du groupe Vert'libéraux/PDC – quand même surpris de l'article 2. Il y a quand même des doublons qui sont évitables.

En particulier la notion de « médico-social » et celle de « mixité sociale ». Il y a deux fois « espace de restauration ouvert au public » – une fois en bleu *[Ndlr : amendement groupe socialiste]*, une fois en jaune *[Ndlr : sous-amendement du Conseil communal]* – et l'on trouve, sur les trois dernières lignes du premier alinéa de l'article 2, un « et » à chaque phrase. C'est un ensemble de choses et, à partir du moment où nous votons, je pense qu'il y a un petit toilettage à opérer.

M. Nicolas de Pury déclare :

- Nous n'allons pas voter sur l'amendement du Conseil communal, car c'est un nouvel arrêté, le rouge devenant du noir. Je dirais même que, concernant le jaune, considérant l'alinéa 2 et l'alinéa 4, le jaune devient du rouge et donc du noir.

Il y a le problème de l'article 2 qu'il faudrait effectivement revoir, mais c'est au groupe socialiste de clarifier cela, car les choses sont dites deux fois et ce serait regrettable d'avoir des doublons dans le même arrêté. Quant à l'alinéa 3, c'est aussi un amendement du groupe socialiste. Donc, en termes de sous-amendement, il me semble que nous ne devons pas les opposer, à part la demande du Conseil communal qui sous-amende l'amendement du groupe socialiste.

Dans l'article 2, il faudrait que ce soit une seule et même phrase et que nous acceptions un amendement commun. C'est au groupe socialiste ou au Conseil communal de voir à quelle couleur ils l'attribuent.

M. Jonathan Gretillat prend la parole :

- Ce n'est pas si compliqué que cela en a l'air, dans le sens où, finalement, nous avons deux amendements principaux : celui du groupe socialiste et celui du Conseil communal.

La seule différence qui perturbe peut-être un peu certains d'entre nous est que le Conseil communal a des amendements de plusieurs couleurs différentes. Donc, si nous arrivons à simplifier en disant qu'il y a l'amendement socialiste et l'amendement du Conseil communal, et que nous traitions les sous-amendements qui concernent ces deux amendements, cela simplifiera énormément le débat.

Et peut-être cela peut-il clarifier aussi un peu la crainte des doublons, qui n'en sont finalement pas vraiment, mais nous laisserons le Conseil communal expliquer les ajouts de dernière minute en jaune. En effet, dans

l'amendement socialiste, qui traite la garantie de mixité sociale, l'accueil de jour, le jardin public et autre, cela concerne le but du DDP. Alors que l'amendement du Conseil communal concerne la contreprestation du superficiaire. Nous nous trouvons donc vraiment devant deux choix différents. Si nous voulons être le plus précis possible, tel que cela a été dit dans plusieurs commissions, il est nécessaire – quand bien même ce n'est pas optimal d'un point de vue stylistique – de pouvoir le formuler de cette manière-là. Néanmoins je ne veux pas m'avancer sur la partie du Conseil communal.

S'agissant des sous-amendements, le groupe socialiste acceptera tous les sous-amendements et amendements du Conseil communal, à deux exceptions près : le taux de la rente, car pour nous, cela fait partie de l'ensemble de l'argumentation et c'est aussi une question de compromis pour que le projet puisse être rendu plus acceptable malgré toutes les réserves qui ont été émises par notre groupe. Et finalement, si le promoteur ne veut simplement pas entendre que lorsque l'on présente un objet au Conseil général, on ne peut pas simplement amener un paquet tout ficelé pour lequel il suffit de dire oui ou non, c'est rappeler que nous sommes un organe élu pour représenter la population de la Ville et que nous devons donc disposer de cette marge de manœuvre. Donc ce sous-amendement sera refusé par notre groupe.

Le deuxième point, qui est plus une question de détail, c'est que nous ne comprenons pas le sous-amendement du Conseil communal qui veut supprimer l'établissement médico-social public. Même si l'amendement socialiste reprend l'exigence de la reconnaissance de l'utilité publique, nous estimons que c'est malheureux de vouloir supprimer cette notion d'établissement public à l'article 2. Nous nous y opposerons donc également et vous encourageons à vous y opposer aussi, car cela pourrait laisser sous-entendre que, s'il y a des volontés délibérées de supprimer l'aspect public de cet article, ce sont peut-être également celles du législatif de ne pas vouloir un établissement social avec reconnaissance de ce caractère public. C'est un élément qui s'étend manifestement au-delà de notre groupe et est considéré comme important.

J'espère que cela a pu clarifier un peu nos débats. Cas échéant je me permettrai de reprendre la parole au moment du vote des amendements et sous-amendements.

M. Baptiste Hurni intervient :

- Les questions que je posais au Conseil communal n'étaient pas purement rhétoriques. J'attendais quand même une réponse.

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, répond :

- Concernant la question relative à la Commission d'urbanisme, il s'agit d'une Commission consultative du Conseil communal, qui inclut 5 représentants du Conseil général. Les groupes nomment donc 5 représentants qui peuvent être Conseillers généraux ou non. Certains siègent donc dans cette salle.

La parole n'étant plus demandée, la présidente, **Mme Charlotte Opal**, propose donc de passer au vote du **projet d'arrêté I**. Plusieurs sous-amendements ayant été soumis, ceux-ci doivent être votés préalablement.

Elle rappelle que les parties de texte – de couleur jaune – proposées par le Conseil communal sont parfois des amendements, parfois des sous-amendements. Ce sont des sous-amendements lorsqu'elles modifient l'amendement du groupe socialiste – de couleur bleu – et doivent donc être votées préalablement et séparément.

Ensuite, seront votés l'ensemble des amendements du groupe socialiste – indiqués en bleu – puis les modifications du texte originel proposées par le Conseil communal – indiquées en jaune – qui sont véritablement des amendements. Il est rappelé en effet que le texte en noir complété des parties de texte en rouge correspond à l'arrêté de base proposé par le Conseil communal.

En résumé, l'ordre du vote est le suivant :

1) sous-amendements du Conseil communal, en jaune,
2) amendements du groupe socialiste, en bleu,
3) amendements du Conseil communal, en jaune,
4) arrêté amendé.

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, propose :

- Pour faciliter les choses, le mot « public » indiqué en bleu *[Ndlr : amendement socialiste]* à l'article 2, alinéa 1, peut sans souci être conservé, indiquant ainsi : « […] d'accueillir un établissement médico-social **public** […] ».

M. Jonathan Gretillat complète :

- Nous avions parlé de changer le texte de base, donc il n'y a pas d'amendement sur cette partie-là.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, résume donc que le début de la phrase, « […] Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un

établissement médico-social public garantissant la mixité sociale […] », ne contient pas de proposition de sous-amendement.

A l'article 2, troisième paragraphe, **le sous-amendement du Conseil communal**, « Le taux de ladite rente sera de **4,5 %**. », proposé contre l'amendement du groupe socialiste *[Ndlr : 5 %]* est soumis au vote et **accepté par 20 voix contre 17 et 2 abstentions**.

A l'article 2, alinéa 3 – nouvel alinéa proposé par le parti socialiste – **le sous-amendement proposé par le Conseil communal consistant à biffer le mot « également »** dans la phrase « L'octroi du droit de superficie est ***également*** conditionné au fait que […] » est soumis au vote et **accepté par 37 voix contre 0 et 2 abstentions**.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, propose de mettre au vote les amendements – précédemment amendés – du groupe socialiste.

Mme Sylvie Hofer-Carbonnier intervient :

- Juste une question : j'ai entendu les explications sur les répétitions – qui ne sont en effet pas tout à fait des répétitions – dans la fin de cet alinéa. Dans la mesure où les amendements sont acceptés, est-ce que nous pourrions envisager de faire une deuxième phrase avec la partie de texte en rouge ? *[Ndlr : « L'indication de la contreprestation du superficiaire correspondant à la mise à disposition d'un parking de 45 places et d'un jardin (…)]*. En français, cette phrase est difficilement compréhensible d'un seul tenant. Il suffirait de mettre un point après « parking » et une majuscule à « L'indication », puis de modifier le verbe en « correspond ».

Mme Sylvie Hofer-Carbonnier confirme donc déposer un nouvel amendement à cette dernière phrase – soit scinder la phrase en deux – si les amendements proposés sont acceptés.

M. Jonathan Gretillat intervient :

- Pour simplifier, vu que cela concerne les sous-amendements du Conseil communal, nous pouvons traiter cela comme un autre sous-amendement Vert'libéraux/PDC, mais sur la proposition suivante, puisque nous sommes là encore en train de parler du bleu *[Ndlr : amendement du groupe socialiste]*.

Reprenant le traitement des **amendements du groupe socialiste**, la présidente, **Mme Charlotte Opal**, en donne lecture :

Art. 2.- [1][...] Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social public **garantissant la mixité sociale, un accueil de jour,** des logements avec encadrement, **un jardin public, un**

espace de restauration ouvert au public et un parking, l'indication de la contreprestation du superficiaire correspondant à la mise à disposition d'un parking de 45 places et d'un jardin ouvert au public.

Art. 2.- **[3](nouveau) L'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique.**

Soumis au vote, **les amendements sont acceptés à l'unanimité**.

Ces amendements ayant été acceptés, la présidente invite **Mme Sylvie Hofer-Carbonnier** à déposer son **sous-amendement** tel que proposé précédemment :

- Vous l'aurez compris, le sous-amendement vise à mettre un point après « parking » dans l'antépénultième ligne de l'article 2, alinéa 1, et la phrase suivante se lirait : « **L'indication** de la contreprestation du superficiaire **correspond** à la mise à disposition d'un parking de 45 places [...] ».

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, soumet donc au vote l'ensemble des **amendements suivants proposés par le Conseil communal** :

Article 2, alinéa 1, dernière phrase amendée par le Conseil communal *[Ndlr : (…) d'un jardin et d'un espace de restauration ouverts au public.]*, puis sous-amendée par le groupe Vert'libéraux/PDC *[Ndlr : « L'indication de la contreprestation du superficiaire correspond à (…)]*, dont elle donne lecture dans sa nouvelle teneur :

« [...] **L'indication** de la contreprestation du superficiaire **correspond** à la mise à disposition d'un parking de 45 places, **d'un jardin et d'un espace de restauration ouverts au public** ».

Art. 2.- **[2](nouveau) L'octroi du droit de superficie est conditionné à l'élaboration d'un projet architectural de qualité, qui suivra la procédure de permis de construire et, dans ce cadre, sera placé sous le contrôle de la Commission d'urbanisme.**

L'aménagement des espaces extérieurs publics est à la charge du superficiaire et est déterminé à travers la mise en concurrence de plusieurs bureaux d'architectes-paysagistes selon les normes SIA (Mandat d'études parallèles). La Ville siège dans le jury. Les critères incluent les qualités paysagères et d'usage indispensables à son intégration dans le quartier et au bien-être des habitants, notamment par l'installation de mobilier (repos, contemplation…) et engins de fitness pour adultes.

Les arbres existants seront maintenus. Les prescriptions du Règlement d'aménagement en matière de protection des arbres restent dans tous les cas applicables.

Art. 2.- **[4](nouveau) Le droit de superficie est également conditionné à l'octroi d'un droit de réméré d'une durée de 2 ans dès la délivrance du permis de construire et exécutoire en cas de non-réalisation du projet. Il est également soumis au droit de préemption légal selon art. 682 al.2 du Code civil.**

Soumis au vote, **les amendements précités, proposés par le Conseil communal, sont acceptés à l'unanimité.**

Avant de passer au vote de l'arrêté I amendé, **M. Mauro Moruzzi** prend la parole :

- Si j'ai bien compris, nous avons un texte qui est maintenant déterminé et je souhaiterais – avant que nous votions sur l'arrêté – en avoir au minimum une lecture et idéalement la version détaillée de ce sur quoi nous votons, la version définitive.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, donne ainsi lecture de l'intégralité du **projet d'arrêté I amendé** :

Arrêté
concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à Riviera Parcs SA sur le site du parking de la Chaumière

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

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à détacher du domaine public 468 une parcelle d'une superficie d'environ 2000 m^2 correspondant au site du parking de la Chaumière à la rue des Parcs. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- [1]Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m^2 en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte dudit DDP sera déterminée en fonction du projet développé par le superficiaire. Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social public garantissant la mixité sociale, un accueil de jour, des logements avec encadrement, un jardin

public, un espace de restauration ouvert au public et un parking. L'indication de la contreprestation du superficiaire correspond à la mise à disposition d'un parking de 45 places, d'un jardin et d'un espace de restauration ouverts au public.

La rente du droit de superficie sera calculée sur le 100 % de la valeur du terrain (730 francs/m^2), et sera perçue annuellement dès la mise en exploitation de l'EMS.

Le taux de ladite rente sera de 4,5 %.

La redevance du DDP sera indexée à l'IPC tous les 5 ans.

[2]L'octroi du droit de superficie est conditionné à l'élaboration d'un projet architectural de qualité, qui suivra la procédure de permis de construire et, dans ce cadre, sera placé sous le contrôle de la Commission d'urbanisme.

L'aménagement des espaces extérieurs publics est à la charge du superficiaire et est déterminé à travers la mise en concurrence de plusieurs bureaux d'architectes-paysagistes selon les normes SIA (Mandat d'études parallèles). La Ville siège dans le jury. Les critères incluent les qualités paysagères et d'usage indispensables à son intégration dans le quartier et au bien-être des habitants, notamment par l'installation de mobilier (repos, contemplation…) et engins de fitness pour adultes.

Les arbres existants seront maintenus. Les prescriptions du Règlement d'aménagement en matière de protection des arbres restent dans tous les cas applicables.

[3]L'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique.

[4]Le droit de superficie est également conditionné à l'octroi d'un droit de réméré d'une durée de 2 ans dès la délivrance du permis de construire et exécutoire en cas de non-réalisation du projet. Il est également soumis au droit de préemption légal selon art. 682 al.2 du Code civil.

[Art. 3, 4, 5 et 6 inchangés]

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, soumet donc au vote le **projet d'arrêté I amendé**, intitulé **« Arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à Riviera Parcs SA sur le site du parking de la Chaumière »**, lequel est **accepté par 27 voix contre 10 et 2 abstentions**.

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, propose de passer à l'examen du **projet d'arrêté II**, en relevant la suppression par le Conseil communal du troisième paragraphe de l'article 3, soit : « Les arbres d'alignement indiqués au nord du nouvel article du cadastre à détacher du DP 468 com sont supprimés, selon annexe C au présent arrêté ».

Elle soumet au vote le **projet d'arrêté II amendé**, intitulé **« Arrêté concernant la modification partielle du plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel »,** lequel est **accepté par 28 voix contre 9 et 2 abstentions.**

Discussion en second débat. Les articles premier à 6 de l'arrêté amendé ci-après étant adoptés, celui-ci est voté par 27 voix, contre 10 et 2 abstentions.

Arrêté
concernant l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à Riviera Parcs SA sur le site du parking de la Chaumière
(Du 11 mars 2019)

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 détacher du domaine public 468 une parcelle d'une superficie d'environ 2000 m^2 correspondant au site du parking de la Chaumière à la rue des Parcs. La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- [1] Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une surface d'environ 2000 m^2 en faveur de Riviera Parcs SA sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte dudit DDP sera déterminée en fonction du projet développé par le superficiaire. Ce DDP a principalement pour but d'accueillir un établissement médico-social public garantissant la mixité sociale, un accueil de jour, des logements avec encadrement, un jardin public, un espace de restauration ouvert au public et un parking. L'indication de la contreprestation du superficiaire correspond à la mise à disposition d'un parking de 45 places, d'un jardin et d'un espace de restauration ouverts au public.

La rente du droit de superficie sera calculée sur le 100% de la valeur du terrain (730 francs/m^2), et sera perçue annuellement dès la mise en exploitation de l'EMS.

Le taux de ladite rente sera de 4,5%.

La redevance du DDP sera indexée à l'IPC tous les 5 ans.

[2] L'octroi du droit de superficie est conditionné à l'élaboration d'un projet architectural de qualité, qui suivra la procédure de permis de construire et, dans ce cadre, sera placé sous le contrôle de la Commission d'urbanisme.

L'aménagement des espaces extérieurs publics est à la charge du superficiaire et est déterminé à travers la mise en concurrence de plusieurs bureaux d'architectes-paysagistes selon les normes SIA

(mandat d'études parallèles). La Ville siège dans le jury. Les critères incluent les qualités paysagères et d'usage indispensables à son intégration dans le quartier et au bien-être des habitants, notamment par l'installation de mobilier (repos, contemplation…) et engins de fitness pour adultes.

Les arbres existants seront maintenus. Les prescriptions du Règlement d'aménagement en matière de protection des arbres restent dans tous les cas applicables.

[3] L'octroi du droit de superficie est conditionné au fait que l'établissement médico-social soit reconnu d'utilité publique et assure une mixité socio-économique.

[4] Le droit de superficie est également conditionné à l'octroi d'un droit de réméré d'une durée de 2 ans dès la délivrance du permis de construire et exécutoire en cas de non-réalisation du projet. Il est également soumis au droit de préemption légal selon art. 682 al.2 du Code civil.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus des servitudes nécessaires à la transaction immobilière.

Art. 4.- Tous les frais relatifs à la division parcellaire et à la constitution de servitudes (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

Art. 5.- Tous les frais relatifs à la constitution du droit de superficie (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge du superficiaire.

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

Neuchâtel, le 11 mars 2019

AU NOM DU CONSEIL GENERAL:

La présidente,	La secrétaire,
Charlotte Opal	Isabelle Mellana Tschoumy

Discussion en second débat. Les articles premier à 6 de l'arrêté amendé ci-après étant adoptés, celui-ci est voté par 28 voix, contre 9 et 2 abstentions.

Arrêté
concernant la modification partielle du plan d'aménagement de la Ville de Neuchâtel
(Du 11 mars 2019)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le plan des affectations du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en zone d'utilité publique avec équipements, selon annexe A du présent arrêté.

Art. 2.- Le plan des règles urbanistiques du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Le nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière) est affecté en secteur des bâtiments publics, selon annexe B du présent arrêté.

Art. 3.- Le plan de site et de mesures de protections du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

La vue protégée 9 est déplacée du nord vers le sud du nouvel article du cadastre de Neuchâtel à détacher du DP 468 com (parking de la Chaumière), selon annexe C du présent arrêté.

Art. 4.- Le règlement d'aménagement communal du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999, est modifié comme suit :

Les illustrations de la fiche « vue protégée 9 : rue des Parcs/rue Comba-Borel (la Chaumière) » sont adaptées à la nouvelle position de la vue protégée indiquée sur le plan de site et des mesures de protection (art. 3 ci-dessus), selon annexe D du présent arrêté.

Art. 5.- Le présent arrêté est soumis au référendum facultatif.

Les modifications du plan d'aménagement entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

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

Neuchâtel, le 11 mars 2019

AU NOM DU CONSEIL GENERAL:

La présidente,	La secrétaire,
Charlotte Opal	Isabelle Mellana Tschoumy

18-615

Interpellation du groupe Vert'libéraux/PDC, par Mme Sylvie Hofer-Carbonnier et consorts, intitulée « Jehanne, ma sœur Jehanne, quand verras-tu un projet venir ? »

(Réponse écrite du Conseil communal du 10 décembre 2018)

En voici le texte :

La Ville de Neuchâtel est propriétaire d'une parcelle au sud de la rue Jehanne-de-Hochberg qui se trouve à l'état de friche depuis une dizaine d'années, cela alors même qu'elle est magnifiquement située. Jusqu'à quand faudra-t-il attendre pour que le Conseil communal valorise enfin ce terrain ?

Le Conseil communal répète à l'envi, et il a raison, qu'il faut trouver des solutions pour améliorer les finances communales, tant du côté des dépenses que des recettes ; qu'il faut faire en sorte d'attirer de nouveaux contribuables, aisés si possible ; ou encore qu'il faut pratiquer une politique de densification du territoire communal, notre commune ne disposant plus beaucoup de terrains constructibles.

Dans ces circonstances, notre groupe s'étonne vivement que la parcelle No 11965, propriété de la Ville de Neuchâtel et située au sud de la rue Jehanne-de-Hochberg, se présente sous la forme d'une friche inutilisée depuis une dizaine d'années !

Depuis 2016, il y a bien une yourte installée par un artiste, à titre gratuit sauf erreur de notre part. Mais sans doute les contribuables de notre commune partagent-ils l'avis selon lequel cette parcelle de 2500 m2, donnant plein sud et surplombant le lac, de surcroît dans un quartier agréable et peu éloigné du centre-ville, mérite une affectation qui

profiterait davantage à la collectivité. Soit dit en passant, cette yourte, dans un premier temps, devait y rester durant deux mois…

Cette parcelle, en son temps, a accueilli le pavillon scolaire du Château. Avant la démolition de ce bâtiment, en 2010 (mais il n'y avait plus d'élève depuis belle lurette), il avait été question - c'était au tournant des années 2000 - d'échanger cette parcelle avec un terrain privé situé à la rue de l'Ecluse. Objectif : construction par la Ville d'une auberge de jeunesse à la rue de l'Ecluse et construction par un acteur privé d'appartements pour personnes âgées à la rue Jehanne-de-Hochberg. Le projet a avorté et une auberge de jeunesse, on le sait, sera aménagée dans l'actuel collège des Sablons.

Depuis, cette parcelle dort encore et toujours.

Notre groupe souhaite dès lors que le Conseil communal réponde aux questions suivantes :

- Une valorisation de cette parcelle est-elle prévue ?
- Si oui, quelle est la nature de la valorisation prévue et dans quel délai deviendra-t-elle réalité ?
- Si non, le Conseil communal ne considère-t-il pas que cette parcelle mérite mieux qu'une yourte ?
- La Ville de Neuchâtel est-elle propriétaire d'autres parcelles « dormantes », alors même qu'en raison de leur situation privilégiée, elles pourraient être elles aussi valorisées ?

En remerciant par avance le Conseil communal pour ses réponses, nous rappelons que dans le secteur immobilier comme dans d'autres domaines, le temps, c'est de l'argent, parfois même beaucoup d'argent. Et, paraphrasant la célèbre adjuration du conte « Barbe bleue », nous conclurons ces lignes ainsi : Jehanne, ma sœur Jehanne, quand verras-tu un projet venir ?

La présidente, **Mme Charlotte Opal**, demande si les interpellateurs sont satisfaits de la réponse du Conseil communal. *[Ndlr : voir procès-verbal de la séance du 14 janvier 2019]*

Mme Sylvie Hofer-Carbonnier, auteure de l'interpellation, se dit non satisfaite de la réponse et demande l'ouverture de la discussion. Elle déclare :

- Nous remercions le Conseil communal pour sa réponse écrite, lequel a donné, certes, une réponse à toutes les questions posées.

Notre groupe n'est toutefois pas satisfait de la réponse, principalement parce qu'à lire celle-ci, il n'y a toujours aucune urgence à traiter le sort de cette parcelle. Dans sa conclusion, le Conseil communal dit, je cite, « qu'il ne souhaite pas destiner les dernières parcelles constructibles aux plus pressés mais analyser finement les opportunités ».

Notre groupe est pleinement convaincu que la précipitation est mauvaise conseillère, mais il est tout aussi convaincu qu'après 10 ans où il ne s'est rien passé – si ce n'est une occupation pour faciliter un chantier et la présence passagère d'une yourte en 2016, réinstallée à fin 2017 – il ne peut pas souscrire à la conclusion d'éviter une précipitation. Il est en effet plus que temps d'agir au vu des atouts incroyables de cette parcelle. Il en va aussi des intérêts financiers de la Ville et, par voie de conséquence, de ses contribuables. Nous rappellerons que ce terrain a été reclassé de zone d'utilité publique en zone mixte en 2008.

Nous prenons bonne note et félicitons le Conseil communal qu'il ait enfin entrepris un recensement des terrains qui connaissent une situation similaire, soit les terrains constructibles ou d'intérêt stratégique propriété de la Ville. Mais pourquoi avoir attendu si longtemps ? Et pourquoi annoncer d'ores et déjà qu'on ne va en tout cas pas se précipiter et se dépêcher ? Nous estimons qu'après 10 ans d'inaction, il y a une relative urgence à agir.

A cela, j'ajouterai un autre motif d'insatisfaction, plus général, mais aussi en lien avec la situation de la parcelle de la rue Jehanne-de-Hochberg : cela fait des années que, à intervalles plus ou moins réguliers, notre Autorité interpelle le Conseil communal sur la valorisation de certaines parcelles, des années qu'il lui est répondu que les études avancent, et des années que rien ne se concrétise. Nous avons encore récemment parlé de la villa Lardy et, en fin d'année dernière, de la villa Perret, du Home Bâlois ou encore de l'immeuble de la rue de la Main.

Certes, chaque situation est particulière et n'est pas toujours simple, mais les années passent et, au mieux ces biens ne rapportent que peu ou rien, au pire ils engendrent des frais.

Et il semble d'ailleurs que nous ne soyons pas les seuls à partager ces interrogations, puisque nous aurons prochainement aussi l'occasion de discuter d'une motion – n° 19-302 – qui a été déposée par le groupe PLR.

Nous saisissons encore cette occasion – dans la poursuite des discussions qui ont eu lieu lors de l'examen du budget 2019 concernant les différentes questions immobilières – pour exprimer que nous attendons maintenant une concrétisation des intentions. Cela d'autant plus que la valorisation du patrimoine financier de la Ville poursuit un triple objectif – financier, social et environnemental – en contribuant à une

véritable politique de domiciliation qui passe nécessairement par une intensification de la politique foncière de la Ville. Il est essentiel que la Ville augmente et diversifie son offre en logements.

Mme Julie Courcier Delafontaine, porte-parole du groupe socialiste, déclare :

- L'interpellation du groupe Vert'libéraux/PDC pose une question d'importance concernant une parcelle dormante, propriété de la Ville, celle de la rue Jehanne-de-Hochberg en l'occurrence. Mais d'autres parcelles attendent encore leur affectation, celle des anciens abattoirs de Serrières, par exemple. Nous attendons donc avec impatience les résultats du groupe de travail qui doit recenser ces parcelles et les projets du Conseil communal pour celles-ci.

Pour revenir à Jehanne-de-Hochberg, selon les vœux de son légataire, cette parcelle et l'édifice d'alors étaient destinés à accueillir des artistes à titre gracieux, afin de promouvoir la vie culturelle neuchâteloise. L'école n'était donc que provisoire. Et quelques années plus tard les vœux du légataire ont été brièvement respectés puisque ces lieux ont abrité, un temps, les locaux de différentes troupes de théâtre et quelques ateliers d'artistes.

Comme pour la villa Lardy, notre Ville se retrouve parfois propriétaire de biens d'exception, parce que de généreux donateurs ont voulu, par leur legs, contribuer au rayonnement de leur cité, à la création artistique locale ou à l'expression de la démocratie. Ils ont alors fait confiance à notre Ville pour respecter leur souhait et il nous paraît absolument essentiel de nous en montrer digne.

Cette parcelle a certes un très fort potentiel, qui ne peut qu'attirer les convoitises d'investisseurs, mais nous devrons veiller à en garder l'esprit qu'aurait voulu y attribuer son donateur.

Et si la stratégie du Conseil communal, nous dit-on, repose sur la génération de recettes à réaffecter pour l'entretien de notre patrimoine, nous tenons à notifier ici que, pour notre groupe, cela ne peut constituer un projet politique en soi que de rénover des infrastructures pour en tirer le maximum.

Nous nous permettons donc de rappeler que le rapport concernant la politique immobilière et du logement, accepté par votre Autorité en mars 2012, fixe les objectifs et les moyens de notre politique immobilière, je le cite :

- « La Ville doit pouvoir s'appuyer sur un parc immobilier suffisant dont elle est directement ou indirectement propriétaire, de manière à mener une politique du logement dont la population soit bénéficiaire. Elle doit

lutter contre la spéculation immobilière, contre la hausse généralisée des loyers et promouvoir une politique sociale du logement. »

- « Les Autorités communales doivent tout particulièrement veiller au développement de logements d'utilité publique, de logements favorisant la mixité sociale et de logements destinés aux catégories particulièrement vulnérables, telles que les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ou les jeunes en formation. »

C'est donc dans cette optique que la Ville doit rester propriétaire des terrains, prioriser l'octroi du droit de superficie en fonction des besoins et conditionner l'attribution de ces droits à l'acceptation d'un cahier des charges spécifique. Je crois que le débat précédent au sujet de la parcelle dite de « La Chaumière » nous a bien démontré à quel point la rédaction de ce cahier des charges et l'octroi du droit de superficie sont prioritaires et doivent être pensés en amont de tout projet pour pouvoir remporter notre adhésion.

Alors nous espérons que, le temps venu, la Ville saura respecter aussi bien les vœux des donateurs que le rapport sur la politique immobilière, qu'elle saura alors promouvoir un projet qui fasse la part belle à la mixité, à la convivialité, à la cohésion sociale et à la culture comme le souhaitait le légataire de la parcelle. Nous souhaitons qu'elle ouvre cette parcelle à l'ensemble de nos concitoyens, notamment, et pas seulement qu'elle nous propose une affectation qui en limiterait l'accès à une catégorie d'usagers privilégiés, en n'y voyant qu'un potentiel financier ou spéculatif. Nous sommes persuadés que des options financièrement viables et socialement cohérentes sont envisageables.

Mme Hélène Dederix Silberstein, porte-parole du groupe PopVertSol, déclare :

- Suite à la lecture de la réponse du Conseil communal à cette interpellation, notre groupe se plaît à relever que, en ce début d'année 2019, le groupe de travail occupé à recenser les terrains constructibles va nous présenter les perspectives de valorisation de notre patrimoine.

Rappelons qu'en matière de construction, nous voulons penser et agir prudemment pour le bien-être global de nos collectivités et non pas à court terme, visant la seule rentabilité immédiatement calculable.

Bien d'autres critères, selon notre groupe, doivent également entrer en ligne de compte. Prenons ce legs daté de 1885 : il a été octroyé pour promouvoir la vie culturelle et principalement l'essor artistique de nos habitants. Dans le respect du légataire, nous recommandons un travail sérieux et participatif pour accélérer les processus à l'étude.

Ces réflexions doivent être débattues dans les différentes commissions, ceci afin d'aboutir à un projet qui pourra tous nous enthousiasmer. Ne gâchons surtout pas cet endroit magnifique et calme qui jouit de fait d'une excellente situation face au lac.

M. Alexandre Brodard, porte-parole du groupe PLR, déclare :

- Le groupe PLR partage l'avis du groupe Vert'libéraux/PDC, qui s'étonne que la parcelle dont nous parlons, Jehanne-de-Hochberg, se présente encore aujourd'hui sous la forme d'une friche inutilisée depuis une dizaine d'années. Même si la yourte qui est là a quelque chose de très sympathique et de bucolique.

Nous sommes toutefois satisfaits de la réponse du Conseil communal et nous partageons son avis quand il dit souhaiter vivement valoriser cette parcelle à très fort potentiel. Nous le soutenons également quand il dit qu'il est nécessaire d'évaluer avec soin toutes les options possibles et de ne pas trop se presser. Nous le soutenons encore plus quand il écrit que sa stratégie repose sur la génération de recettes – donc de rentrées d'argent – à réaffecter à l'entretien de notre patrimoine.

Nous sommes donc entièrement satisfaits de la réponse du Conseil communal.

Mme Christine Gaillard, Directrice de l'urbanisme, déclare :

- Nos deux Autorités sont parfaitement d'accord sur le fait que cette magnifique parcelle doit être valorisée.

Il est inscrit dans la politique immobilière et du logement de proposer une valorisation qui destine la plus-value à la collectivité publique.

Il est vrai que depuis l'abandon d'un projet en 2012 – qui était trop complexe, basé sur des paramètres jugés irréalistes – plusieurs années se sont écoulées.

Bien sûr, s'il s'agissait simplement de vendre la parcelle, l'affaire serait vite conclue. Plusieurs intéressés se sont manifestés. Seulement, différents retours des groupes politiques par rapport à la valorisation de la parcelle de La Chaumière nous prouvent que la volonté de votre Autorité est un peu plus différenciée que de juste vendre la parcelle.

Lors de la dernière séance de votre Autorité, à l'occasion du traitement du projet du Cerf-Volant, nous avons aussi constaté ensemble qu'il faut se donner le temps nécessaire, afin d'éviter des surprises regrettables.

Notre Conseil a repris les choses en main avec le recensement des sites constructibles. Cette analyse va nous donner des critères pour déterminer les approches adéquates et vos Commissions idoines seront évidemment consultées en la matière.

Concernant la problématique de la valorisation de l'entretien insuffisant de notre patrimoine financier, déploré par un groupe – à juste titre – puis suivi par d'autres, notre Conseil souhaite juste rappeler deux choses. Au début 2018, nous avons présenté à la Commission financière les résultats du rapport EPIC sur l'état de nos bâtiments et avons alarmé les commissaires sur la nécessité d'investir massivement dans l'entretien et les assainissements. Et nous ne parlons pas de certains cas où il vaut mieux se séparer de l'un ou l'autre bien qui n'est pas intéressant pour la Ville. Cela peut aller relativement loin. Notre Conseil a mis tous les éléments et les cartes sur la table, en toute transparence, et c'est dans cet esprit que nous souhaitons entreprendre le travail avec vous.

Deuxièmement, la problématique du patrimoine financier de notre Ville n'est pas un cas exceptionnel, malheureusement. Au contraire, bien d'autres villes souffrent du même phénomène.

Lors du traitement du budget 2019, notre Conseil a présenté les principes et les esquisses de stratégie, afin de basculer de ce cercle vicieux, où nous sommes encore, vers un cercle vertueux. Tout le monde adhère à ce principe, mais il est un peu difficile de préciser les résultats attendus du cercle vertueux quand nous sommes en train de courir sans cesse derrière les urgences de l'un ou l'autre cercle vicieux. Le passage est difficile à opérer. Il faudra effectivement un peu plus qu'un petit coup d'épaule pour changer la dynamique.

Il faut la volonté partagée et également une bonne dose de confiance entre nos Autorités pour sortir de la problématique. Nous nous réjouissons déjà de travailler ensemble sur la réalisation concrète de la politique immobilière et du logement que vous avez validée en 2014. Dans ce cadre-là, il faut valoriser cette parcelle Jehanne-de-Hochberg.

La parole n'étant plus demandée, la présidente, **Mme Charlotte Opal**, considère **l'interpellation n° 18-615 comme traitée et retirée de l'ordre du jour**.

La présidente s'apprêtant à passer au traitement de l'objet suivant, la motion n° 18-308 du groupe PopVertSol intitulée « Quelle politique universitaire et de formation professionnelle la Ville peut et doit avoir ? », **M. Dimitri Paratte,** auteur de la motion, demande la parole :

- Je vous propose de ne pas traiter ce point ce soir. Nous l'avons traité en résolution, où nous avons parlé très longtemps de quelle manière la Ville pouvait déclarer son soutien à la ville. Si nous devons discuter la manière d'étudier notre articulation entre le territoire communal et la Ville de Neuchâtel, je préférerais que nous puissions le faire de façon approfondie en ayant un débat de fond et politique et non pas en dix minutes pour plier tout ça le plus vite possible.

Personne ne s'opposant à reporter le débat, la présidente, **Mme Charlotte Opal**, lève la séance et invite les membres du bureau à se réunir pour discuter de la sonorisation, ainsi que M. Moruzzi pour fixer la séance de la Commission « Domaines agricoles et viticoles bio ».

La séance est levée à 21h57.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL :

La présidente, La secrétaire,

Charlotte Opal Isabelle Mellana Tschoumy

Le chancelier-rédacteur,

Rémy Voirol