



**Réponse du Conseil communal à
l'interpellation n°18-615 du groupe
Vert'libéraux/PDC intitulée
« Jehanne, ma sœur Jehanne, quand
verras-tu un projet venir ? »**

(Du 10 décembre 2018)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 19 septembre 2018, le groupe Vert'libéraux/PDC, par Mme Sylvie Hofer-Carbonnier et consorts, a déposé l'interpellation écrite n°18-615 intitulée « Jehanne, ma sœur Jehanne, quand verras-tu un projet venir ? » dont le contenu est le suivant:

«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'Écluse. Objectif: construction par la Ville d'une auberge de jeunesse à la rue de l'Écluse 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 concluons ces lignes ainsi: « Jehanne, ma sœur Jehanne, quand verras-tu un projet venir ? »

Le texte de l'interpellation valant développement écrit, la présente réponse est également apportée par écrit, en application de l'article 57 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

En mars 2018, notre Conseil a instauré un groupe de travail chargé de recenser les sites constructibles et/ou à valoriser sur le territoire de la commune. Il doit aussi fournir des propositions de développement en accord avec les affectations et contextes respectifs de ces sites. Le terrain visé par la présente interpellation fait bien entendu partie de ce recensement. Les résultats du groupe de travail seront connus au début de l'année 2019 et sont indispensables à plusieurs égards:

- Pour leur discussion au sein de la Commission de politique immobilière et du logement ;
- pour leur intégration dans la révision du PAL (plan d'aménagement local) ;
- pour la mise en place d'une stratégie de valorisation ;
- pour les discussions avec les propriétaires, promoteurs et autres partenaires tels que les coopératives.

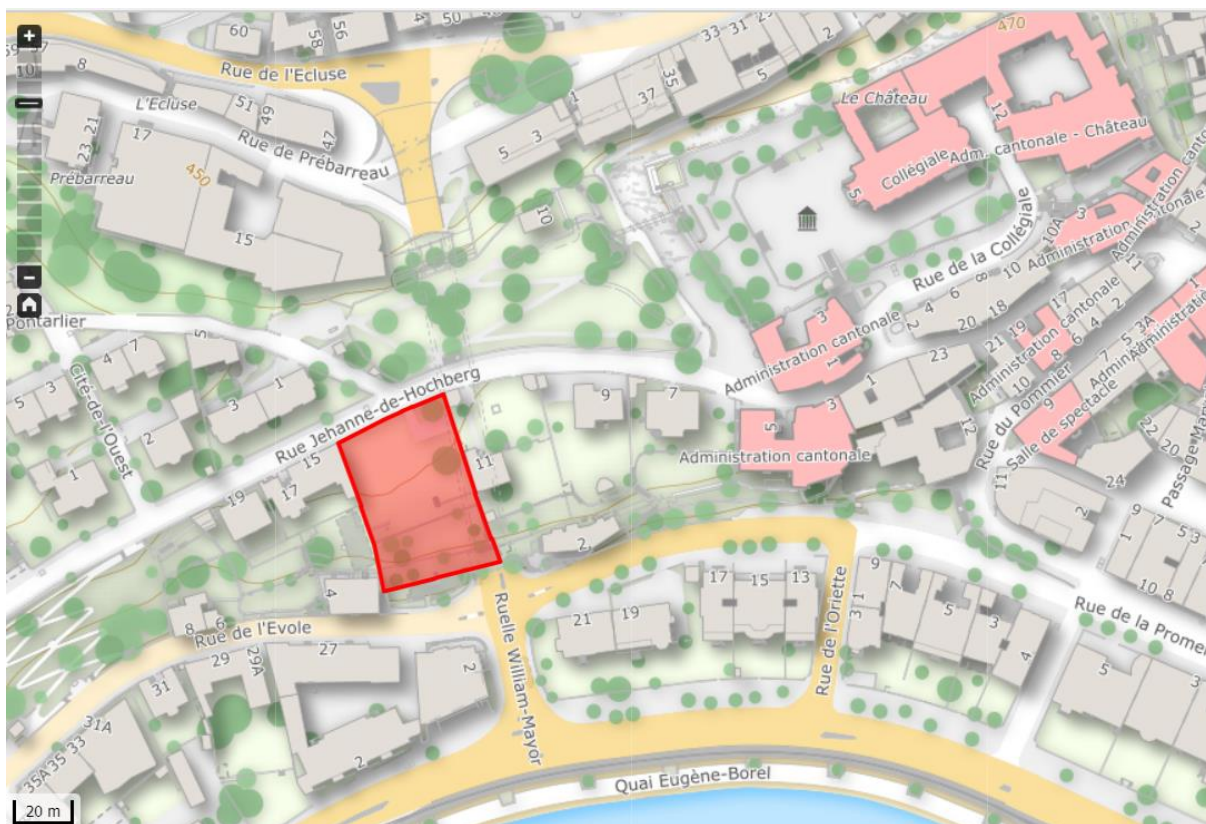


Figure 1 - Situation de la parcelle sis Rue Jehanne-de-Hochberg 13

Le terrain faisant l'objet de l'interpellation (bien-fonds 11965, sis Rue Jehanne-de-Hochberg 13) fait partie d'une donation d'Édouard DuBois (1813-1888) à l'État et à la Ville de Neuchâtel. Son fils, Charles-Édouard DuBois, décédé en 1885, occupait sur ce terrain un atelier où se sont succédé plusieurs peintres et artistes. Selon les vœux de son légataire, l'édifice était destiné à accueillir des artistes à titre gracieux afin de promouvoir la vie culturelle neuchâteloise. Vétuste, le bâtiment a été démoli, le pavillon scolaire y a été installé temporairement et, en 2007, une opération immobilière devait permettre d'échanger ce terrain contre une parcelle à la Rue de l'Écluse afin d'y construire une Auberge de Jeunesse. Le terrain a été reclassé de zone d'utilité publique à zone mixte en 2008, mais le projet d'échange a été abandonné en raison de multiples oppositions.

Entre 2012 et 2014, l'espace du terrain a été sollicité pour faciliter la conduite d'un chantier de deux immeubles de l'autre côté de la rue : l'occupation a été réglée par un bail à durée déterminée. De même, en 2016, une yourte y a été installée pour une durée déterminée de deux mois, moyennant un loyer de 200.- francs. Par la suite, celle-ci a été transportée au port, sur le bassin bleu du bar éponyme, afin d'y maintenir une offre de divertissement durant la période hivernale.

Depuis le 1^{er} novembre 2017, la yourte s'est réinstallée à la rue Jehanne-de-Hochberg avec un bail renouvelable tacitement tous les 3 mois. En plus du loyer mensuel de 200.- francs, le bail prévoit les conditions suivantes : le locataire assume les coûts d'installation et de consommation de l'électricité. Dans le respect du voisinage, le locataire limite toute nuisance sonore et le portail doit rester fermé. Concernant le site, le locataire respecte la vieille fontaine et les arbres ; le stationnement lors d'évènements se limite à quatre véhicules au maximum pour les organisateurs-trices, mais pas pour les visiteurs-teuses, et sans chargement important, en raison du risque d'affaissement autour du puits. Enfin, les évènements organisés dans la yourte ne doivent pas prévoir de vente de boisson ou de nourriture ; les toilettes publiques, en face, assurent les commodités.

L'entretien du terrain, en particulier les abattages d'arbres secs, incombe à la Ville. Ces prestations sont effectuées par le Service des parcs et promenades dans le cadre du forfait annuel de l'entretien des surfaces vertes privées communales.

1. Une valorisation de cette parcelle est-elle prévue ?

La parcelle fait partie des derniers sites constructibles sur le territoire de la ville de Neuchâtel et est inscrite en zone mixte (habitations et activités pas ou peu gênantes pour l'habitat). Notre Conseil considère que la parcelle a un très fort potentiel et souhaite vivement la valoriser.

2. Si oui, quelle est la nature de la valorisation prévue et dans quel délai deviendra-t-elle réalité ?

Comme déjà décrit en introduction, le groupe de travail dédié à l'analyse des sites constructibles apportera des critères et des perspectives permettant la mise en place d'une stratégie de valorisation cohérente avec la politique immobilière et du logement. Le terrain en question jouit d'un beau potentiel dont la Ville devra pouvoir tirer un bénéfice certain : il est donc d'autant plus nécessaire d'évaluer avec soin les options possibles. Notre Conseil souhaite accélérer ces processus, en témoignent la mise en place du groupe de travail et le renforcement du Service des bâtiments et du logement proposé à votre Autorité dans le cadre du budget 2019. Notre stratégie reposant sur la génération de recettes à réaffecter pour l'entretien de notre patrimoine, notre Conseil est favorable au développement d'un projet sur cette parcelle d'excellente situation.

3. Si non, le Conseil communal ne considère-t-il pas que cette parcelle mérite mieux qu'une yourte ?

La location actuelle du terrain, quoique modeste, n'est pas nulle et représente un revenu net pour la Ville de 2'400.- francs pour une année. La yourte est utilisée comme atelier en architecture du paysage et accueille des manifestations culturelles d'ordre privé (musique, expositions...). Il n'est pas inutile de souligner que l'usage de cette yourte rejoint à certains égards celui que prévoyait Édouard DuBois pour ces lieux, et sa présence n'est pas non plus dépourvue d'intérêt public : en effet, l'opération d'installation de cette yourte fait partie d'une recherche plus globale portant sur un mémoire de Master en urbanisme durable¹. Ce mémoire s'intéresse à la mise en pratique des concepts de densification urbaine de qualité en conciliant espaces verts et habitations modulables.

¹ Kevin Merino, Atelier Point de Vue (en préparation). *La densification, l'endroit où la ville et la nature se morphogènent*. Mémoire de Master sous la direction du Prof. Da Cunha, Université de Lausanne.

4. 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 ?

Suite à l'adoption de la nouvelle LFinEc, notre Conseil s'est engagé à fournir périodiquement à votre Autorité une liste des achats et des ventes d'immeubles du patrimoine financier (Règlement communal sur les finances, art.11 al.5). Le recensement des terrains constructibles (ou d'intérêt stratégique, même déjà construits) propriété de la Ville est dans sa dernière phase d'élaboration. Le groupe de travail constitué aura des éléments à présenter à notre Conseil en début d'année 2019. Les perspectives de valorisation tiendront compte de critères basés sur la politique immobilière et du logement.

Conclusion

En conclusion, même si nous entendons bien de la part des interpellateurs qu'en terme de profits immobiliers *le temps c'est de l'argent*, notre Conseil ne souhaite pas destiner nos dernières parcelles constructibles aux plus pressés, mais analyser finement les opportunités tout en renforçant le Service des bâtiments et du logement afin de porter les nouveaux projets. Cela étant, cette précieuse parcelle rejoindra en priorité la vague de valorisation de nos sites constructibles.

C'est dans cet esprit que nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de la réponse à l'interpellation n°18-615.

Neuchâtel, le 10 décembre 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol