



Réponse du Conseil communal à l'interpellation n°19-613 du groupe PLR intitulée «Projets immobiliers, à trop vouloir en faire, plus rien ne sort de terre?»

(Du 2 décembre 2019)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

En date du 23 septembre 2019, le groupe PLR, par M. Joël Zimmerli a déposé l'interpellation écrite n°19-613, inscrite pour la première fois, à l'ordre du jour du Conseil général lors de la séance du 28 octobre 2019, intitulée «Projets immobiliers, à trop vouloir en faire, plus rien ne sort de terre?» dont le contenu est le suivant:

«La motion 19-304 qui demande d'étudier la possibilité de valoriser et d'exploiter les terrains entre la rue des Saars et le bord du lac pour un développement urbanistique est pleine de sens surtout si l'on entend favoriser la densification urbaine, offrir des logements de qualité et faire (re)venir des contribuables.

Cette étude ne doit toutefois pas faire oublier que les projets immobiliers connus et en cours en ville de Neuchâtel sont extrêmement nombreux mais, et c'est la raison de cette interpellation, peinent véritablement à se réaliser concrètement. Nous pensons ici en particulier aux projets BellaVista (ex. Metalor), Les Gouttes d'Or, Tivoli Sud, Les anciens Abattoirs, les Portes-Rouges ou encore Jeanne-de-Hochberg.

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de nous fournir un état de situation détaillé des grands projets immobiliers en cours et la priorité qu'il entend donner à chacun pour les mener à bien. Pour chaque projet (liste ci-dessus non exhaustive), nous souhaitons obtenir ou connaître:

- 1) La date de lancement du projet et le(s) nom(s) du(des) maître(s) d'ouvrage*
- 2) Le nombre de logements prévus*
- 3) Le nombre d'oppositions encore à lever et, cas échéant, à quel niveau elles se situent*
- 4) Une information succincte et factuelle expliquant pourquoi le projet prend autant de temps à se concrétiser et les raisons d'un éventuel blocage*
- 5) La date envisageable de début des travaux et celle d'emménagement des futurs habitants*
- 6) La priorité donnée par le Conseil communal au projet et les efforts qu'il entend fournir pour le faire aboutir*

Nous remercions d'avance le Conseil communal des informations et explications fournies.»

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 préambule, il convient de remarquer que l'horizon-temporel relativement long de l'urbanisme et des projets urbains diffère du temps plus court des projets architecturaux, pour lesquels il incombe à la Ville de traiter les demandes de permis de construire. En effet, dans le cadre de demandes de permis de construire, les aspects urbanistiques ont été planifiés en amont et adoptés, dans le cadre du plan d'aménagement communal, d'un plan spécial et /ou d'un plan de quartier. Il sont élaborés une fois pour toutes et portent sur un temps long (une trentaine d'années pour un plan directeur).

Lorsqu'il s'agit de partir de zéro, par exemple dans le cas d'une zone où le règlement interdit la construction de logements, il faut d'abord une modification du plan d'aménagement communal ou une planification de détail ad hoc. C'était le cas par exemple dans le secteur des Portes-rouges en zone d'activités jusqu'en 2016 et désormais en zone mixte. Il s'agit d'une procédure assez étendue puisqu'elle s'accompagne de nombreuses vérifications, en particulier concernant le respect du cadre environnemental, et d'un processus de validation complexe entre Ville et

Canton. Ces opérations doivent avoir été effectuées avant le dépôt de toute demande de permis de construire pour un projet concret. Le temps long des projets est aussi la conséquence des procédures juridiques liées aux oppositions dans le cadre des différentes phases d'enquête publique.

Malgré tout, certains projets peuvent avancer assez rapidement, comme ce fut le cas pour le quartier de Draizes-Bourgogne réalisé en 5 ans avec l'élaboration d'un Plan de quartier, ou encore Microcity réalisé en 3 ans avec un Plan de quartier et un concours. La nouvelle procédure permise par la version actualisée de la LCAT entrée en vigueur au 1er mai 2019, permettant l'élaboration de plans spéciaux équivalant à un permis de construire, devrait permettre de raccourcir le développement de certains projets pour lesquelles cette procédure pourrait être opportune. Elle sera appliquée pour la première fois sur le territoire communal avec le plan spécial des Portes-Rouges 55 (transformation du bâtiment de la Coop à l'avenue des Portes-Rouges).

La liste des projets urbanistiques synthétisant les informations demandées est annexée à la présente réponse.

C'est dans cet esprit que nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de la réponse à l'interpellation n°19-613.

Neuchâtel, le 2 décembre 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

1. BellaVista (ancienne friche de l'usine <i>Metalor</i>)	
Type de projet	Privé, avec la volonté de créer des logements sur une zone où cet usage était interdit.
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	En amont du projet, la Ville a eu l'obligation d'établir un plan directeur sectoriel (planification directrice liant les Autorités entre elles) à l'échelle du quartier des Portes-Rouges, pour assurer un développement cohérent du quartier, puis d'une modification du Plan d'aménagement communal pour transcrire les objectifs du plan directeur sectoriel en des règles imposables aux tiers. Il s'est agi de transformer la zone d'activités en une zone mixte où il est possible de créer des logements. La modification du Plan d'aménagement communal a fait l'objet d'une opposition, dont le traitement et le retrait a pris plusieurs mois. Depuis, la Ville suit et accompagne le projet architectural et a traité les oppositions au projet de construction. Elle n'a pas de rôle dans la conduite du projet de construction.
Date de lancement / nom du maître d'ouvrage / mise à l'enquête	Propriétaire du terrain: Meteor Developpements SA La demande de permis de construire a été déposée en juillet 2017 et le permis de construire a été octroyé en août 2018 (valable 2 ans, prolongeable une fois pour 2 ans).
Nb de logements prévus	31'604 m ² de surfaces brutes de plancher utile déclarés dans la demande de permis de construire, soit 285 logements environ.
Nombre d'oppositions à lever / niveau	Il n'y a plus d'oppositions à traiter.

<p>Pourquoi le projet prend autant de temps / raisons d'un éventuel blocage</p>	<p>Au vu de l'ampleur du projet (15'000 m² de terrain, et le double de surfaces de plancher), une préparation minutieuse de la phase de réalisation a nécessité du temps après l'octroi du permis de construire pour finaliser le montage du projet avec les investisseurs et porteurs de projet intéressés, consolider le financement et préparer les travaux (démolition, désamiantage, constitution des preuves à futur, etc.).</p> <p>Les travaux du chauffage à distance, dont l'amenée dans le quartier des Portes-Rouges a été permise suite aux négociations entre le propriétaire privé et Viteos, ont déjà commencé. Il s'agit de travaux préalables indispensables à la suite de la réalisation.</p>
<p>Date envisageable début travaux / emménagement futurs habitants</p>	<p>Le démarrage des travaux de démolition est prévu pour début 2020, puis les travaux de construction dureront pendant 2-3 ans. Les habitant·es emménageront au plus tôt en 2023.</p>
<p>Priorité donnée par le CC au projets et efforts qu'il compte fournir pour le faire aboutir</p>	<p>La Ville a réalisé toutes les contributions possibles.</p>

2. Portes-Rouges (av. des Portes-rouges 55)

Type de projet	Initiative privée au départ (extension de la surface de vente de COOP) mais procédure de plan spécial nécessaire selon la LCAT (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire), qui est une procédure d'affectation communale. La nécessité d'élaborer un plan spécial a poussé la COOP à mener une réflexion plus globale sur sa parcelle et à envisager un développement mixte (surfaces commerciales / logements).
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	Établissement d'un plan spécial pour régler l'implantation du projet. Pas de rôle de la Ville dans la conduite du projet.
Date de lancement / nom du maître d'ouvrage / mise à l'enquête	Coop Immobilier, trois passages en commission d'urbanisme 1.10.2017, 23.02.2018 et 24.10.2019 et présentation à différentes commissions du CG et du CC. Projet en cours de développement, mais pas encore transmis au Canton pour examen préalable et donc pas encore mis à l'enquête. Décision de la COOP de profiter de la possibilité de créer un plan spécial équivalant à un permis de construire offerte par la LCAT dans sa nouvelle version entrée en vigueur au 1 ^{er} mai 2019.
Nb de logements prévus	Environ 40. Le chiffre exact sera connu au moment du dépôt de la demande de permis de construire.
Nombre d'oppositions à lever / niveau	Pas à ce stade du projet.

Pourquoi le projet prend autant de temps / raisons d'un éventuel blocage	Le projet prévoyant la restructuration complète d'un site déjà construit dans une logique de développement urbain durable a été lancé en 2016. Il suit le rythme de développement de projet souhaité par la COOP.
Date envisageable début travaux / emménagement futurs habitants	Inconnue. Objectif d'une demande de permis de construire en 2020.
Priorité donnée par le CC au projets et efforts qu'il compte fournir pour le faire aboutir	Poursuite de l'accompagnement du projet tel qu'il a été effectué jusqu'à ce jour.

3. Jehanne de Hochberg

Type de projet	Il s'agit d'un terrain constructible en zone mixte 0.8 propriété de la Ville.
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	La Ville est propriétaire du terrain et le loue actuellement (cf. 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?»). Notre Conseil a examiné les contours d'une stratégie de valorisation; la parcelle sera priorisée avec des décisions au 1 ^{er} semestre 2020.

4. Gouttes d'Or	
Type de projet	Privé et public (la parcelle est propriété de la Ville)
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	La Ville a établi un plan de quartier (PQ) sur la base du plan d'aménagement qui identifie Monruz sud comme un pôle de développement. De plus, un plan spécial (PS) a été établi pour les rives de Monruz afin d'y aménager le parc public Nature en ville. La Ville conduit le projet de dépollution du site.
Date de lancement / nom du maître d'ouvrage / mise à l'enquête	Le PQ a été initié en 2010. La maîtrise d'ouvrage est gérée par la SA Gouttes d'Or. La Ville est l'un des quatre maîtres d'ouvrage, avec 2 coopératives et ALFEN. Le plan de quartier a été mis à l'enquête en juin 2017 (enquête complémentaire pour la modifications du PQ en janvier 2019). Le PS a été adopté par le Conseil général le 6 mai 2019. Le maître d'ouvrage est la Fondation de famille Sandoz pour le périmètre concernant l'hôtel et la Ville pour le parc Nature en ville. Le PS a été mis à l'enquête en juin 2019.
Nb de logements prévus	160 logements.
Nombre d'oppositions à lever / niveau	PQ : 23 oppositions liées à l'enquête de 2017 ; 13 oppositions liées à l'enquête de 2019. À ce jour: 9 opposants n'ont pas retiré leurs oppositions. Le projet de levée d'opposition sera soumis à notre Conseil en début 2020. PS : 14 oppositions (dont 2 associations). Les séances de conciliation sont en cours.

<p>Pourquoi le projet prend autant de temps / raisons d'un éventuel blocage</p>	<p>Au niveau politique, entre 2012 et 2016, la volonté a été de mener conjointement le PQ et le PS jusqu'à une enquête publique commune. Dans cette logique, le PS et le PQ ont dû être mis en en attente dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur cantonal des rives (PDCR), instrument important qui a permis de justifier le maintien prolongé de l'hôtel sur la rive de Monruz. Le PDCR est entré en force le 20 février 2017. D'un point de vue technique, lors des travaux de gros œuvre du Domaine du lac en 2014, la pollution d'une ancienne décharge exploitée à l'époque par la Commune a été découverte. En 2016, lors de l'aménagement du giratoire et de l'accès au Domaine du lac, l'ampleur de la pollution s'est révélée au-delà du périmètre supposé. Ceci a nécessité reprendre les études d'aménagement, mettre en place une cartographie ciblée de la pollution et mettre à jour les devis pour les travaux d'aménagement. Ce travail a nécessité une année et demie d'adaptations.</p> <p>Enfin, d'un point de vue démocratique, le traitement des oppositions a donné lieu à un laborieux temps consacré aux conciliations avec les opposants. Il reste toujours 9 oppositions à traiter pour le PQ. Pour le PS, notre Conseil statuera à l'issue de la phase de conciliation, conformément à la loi sur l'aménagement du territoire.</p>
<p>Date envisageable début travaux / emménagement futurs habitants</p>	<p>Les oppositions et éventuels recours ne permettent pas de donner un calendrier fiable. Dès l'entrée en force du PQ et du PS, il faudra prévoir une année pour finaliser le projet et obtenir le permis de construire. La durée du chantier de réalisation du quartier est estimée à 2 ans.</p>
<p>Priorité donnée par le CC au projets et efforts qu'il compte fournir pour le faire aboutir</p>	<p>Le traitement des oppositions est en cours. Un chef de projet appuyé par le Service juridique travaille en priorité sur Gouttes d'Or. Pour anticiper la phase du projet, une planification test (avec 5 équipes de spécialistes) est actuellement en cours pour avancer sur le projet de logements.</p>

5. Tivoli Sud	
Type de projet	Privé
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	Rôle d'accompagnement du projet de plan de quartier, puis de traitement des oppositions et de l'accompagnement de la procédure juridique en cours depuis 2006.
Date de lancement / nom du maître d'ouvrage / mise à l'enquête	<p>Parcelles appartenant à un propriétaire privé (Tivoli center) et au Service financier de l'État de Neuchâtel.</p> <p>Le développement de tout projet immobilier dans le secteur de Tivoli sud et Vallon ne peut se faire qu'après l'élaboration puis l'entrée en vigueur d'un plan de quartier.</p> <p>Le plan de quartier mis à l'enquête publique en 2006 a fait l'objet d'oppositions ayant déclenché une longue procédure juridique, avec recours devant le Tribunal fédéral, compléments apportés au dossier, puis nouvelle enquête publique, nouvelle opposition, nouvelle procédure juridique.</p>
Nb de logements prévus	Environ 200
Nombre d'oppositions à lever / niveau	Nous sommes dans l'attente de la confirmation de l'absence de recours au TF à l'encontre de la dernière décision de la Cour de droit public. En l'absence de recours confirmée, la procédure juridique relative au Plan de quartier sera terminée et le plan de quartier pourra entrer en force à l'issue de la procédure formelle d'approbation et sanction du plan par le Conseil d'État, soit début 2020.

<p>Pourquoi le projet prend autant de temps / raisons d'un éventuel blocage</p>	<p>Les procédures juridiques de 2006 à aujourd'hui ont bloqué le projet pendant 13 ans et ont nécessité la production de nombreuses études complémentaires conduisant à des modifications du PQ. Ces éléments expliquent le développement exceptionnellement long du projet.</p>
<p>Date envisageable début travaux / emménagement futurs habitants</p>	<p>Après l'entrée en vigueur du plan de quartier, une demande de permis de construire devra être déposée, elle sera suivie d'une enquête publique. Au vu de l'inconnu subsistant sur cette phase (nombre et durée de traitement des éventuelles oppositions), il est impossible de donner une date de début des travaux.</p>
<p>Priorité donnée par le CC au projets et efforts qu'il compte fournir pour le faire aboutir</p>	<p>Accompagnement actif des démarches que le maitre d'ouvrage va engager.</p>
<p>Type de projet</p>	<p>En parallèle de la procédure formelle d'adoption du plan de quartier, le promettant-acquéreur du terrain et maitre d'ouvrage de l'opération immobilière reprend la phase de développement du projet urbain et architectural, avec notamment l'organisation d'une procédure de mandats d'études parallèles, visant à identifier le meilleur projet pour ce pôle de développement stratégique de la Ville.</p>

6. Anciens abattoirs de Serrières

Type de projet	Initialement, projet de logements sociaux sur une propriété communale.
Rôle de la Ville dans la conduite du projet	Site proposé pour le concours d'urbanisme European 4 en 1996 sur le thème "Construire la ville sur la ville", puis accompagnement du projet avec 2 maîtres d'ouvrage privés.
Date de lancement / nom du maître d'ouvrage / mise à l'enquête	Maître de l'ouvrage : Prévoyance.ne, un maître d'ouvrage institutionnel privé. Mise à l'enquête de la demande de sanction préalable réalisée en 2008
Nb de logements prévus	48 dans le projet mis à l'enquête
Nombre d'oppositions à lever / niveau	-
Pourquoi le projet prend autant de temps / raisons d'un éventuel blocage	Le souhait de l'un des partenaires de se retirer du projet ainsi que les importants changements survenus dans l'environnement immédiat du site (construction de la tranchée couverte de l'autoroute, modification des possibilités d'accès, réflexions urbanistiques à l'échelle du quartier de Serrières, processus participatif, etc.) ont conduit notre Conseil à différer les décisions concernant le projet. La sanction préalable de la demande de permis de construire n'a finalement jamais été accordée, en particulier dans l'attente d'une réflexion globale sur le quartier pour déterminer l'affectation opportune en lien avec les spécificités du lieu: localisation stratégique à l'entrée du quartier de Serrières, mais aussi nuisances environnementales

	importantes). En outre, la subvention fédérale pour la construction de logements sociaux a été abolie.
Date envisageable début travaux / emménagement futurs habitants	-
Priorité donnée par le CC au projets et efforts qu'il compte fournir pour le faire aboutir	En premier lieu, il est nécessaire de clore définitivement la relation avec les deux maitres d'ouvrage impliqués dans le projet. Les contraintes du lieu bien identifiées doivent être prises en compte dans le projet et inspirer l'affectation et la forme urbaine. Afin d'anticiper un réaménagement, un budget de 500'000 francs a été inscrit aux investissements 2020 pour la préparation du site à un nouveau développement (démolition, assainissement du terrain...).
Type de projet	Nous pourrions engager des discussions avec des acteurs du tourisme et de la culture pour déterminer une affectation à ce terrain. Alternativement, nous envisagerions de lancer un appel à projets auprès d'investisseurs, sur l'exemple de la démarche engagée par la Ville de Paris pour donner une seconde vie à ses lieux en déshérence (parkings souterrains désaffectés, etc.).