



# **Rapport complémentaire du Conseil communal au Conseil général concernant le cautionnement d'un prêt à la Fondation pour l'insertion professionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de La Coudre**

(Du 6 février 2006)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

En complément à notre rapport du 13 décembre 2005 concernant le cautionnement d'un prêt à la Fondation pour l'insertion professionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de la Coudre, nous vous présentons ci-après les résultats de deux analyses scientifiques relatives à la situation du site du point de vue de la pollution :

- Expertise effectuée en 2001 par la société Ecosens SA, Consultants en management de l'environnement, 8304 Wallisellen, par Messieurs Albert von Däniken, Dr sc. Nat. ETH et Michael Rüffer, Dipl. Phil. II, Géologue.
- Expertise effectuée en décembre 2004 et janvier 2005 par le bureau EPIQR Rénovation Sàrl, parc scientifique de l'EPFL au sujet des deux bâtiments

Nous saisissons en outre cette occasion pour vous faire part de l'appréciation du Service cantonal de la protection de l'environnement au sujet des conclusions à tirer du rapport de la société Ecosens SA.

## **2. Rapport de la société Ecosens SA**

### **2.1. Historique**

De 1929 à 1987, le site de Monruz a abrité des activités liées à la fabrication de composants pour l'industrie horlogère. Ces activités comprenaient le traitement de surfaces ainsi que le plaquage de certains métaux. Il convient en particulier de mentionner l'existence d'une installation de galvanisation dans la partie est du site, impliquant l'utilisation de différents bains, notamment de perchloéthylène. Le site abritait en outre une colonne à essence ainsi qu'une citerne pour le mazout de chauffage. Enfin, on signalera la présence au sud de la surface concernée d'une citerne pour le perchloéthylène avec conduite souterraine.

### **2.2. Nature du mandat d'expertise**

C'est le propriétaire du site lui-même, qui, en 2001, a mandaté la société Ecosens SA afin d'établir un bilan de la pollution du site, rue de Monruz 34-36 à Neuchâtel. A cette époque, le propriétaire envisageait en effet la construction d'un immeuble de six étages impliquant évidemment des fondations d'une certaine profondeur.

### **2.3. Programme d'analyse**

La société Ecosens SA a procédé à des prélèvements dans l'air, dans le sol ainsi que dans les eaux souterraines. Compte tenu des activités déployées sur le site par le passé, les analyses ont porté en particulier sur la présence d'hydrocarbures, y compris les hydrocarbures aromatiques polycycliques (PAK) ainsi que de métaux lourds y compris le chrome VI. Dans les eaux souterraines, on a recherché la présence d'hydrocarbures, de nitrate, de chrome VI et d'éléments volatiles.

### **2.4. Conclusions**

Les analyses permettent de tirer les conclusions suivantes :

- a) Dans les eaux souterraines du secteur de la galvanisation, il a été enregistré des concentrations de perchloéthylène en dessus de la moyenne. En cas de nouvelle construction à cet emplacement, le site devrait faire l'objet d'un assainissement au sens de l'Ordonnance fédérale sur les sites pollués.
- b) Dans le même secteur, il a également été constaté la présence de métaux lourds, mais ceux-ci se situent à une profondeur de 1 à 2 mètres. Cette situation n'implique pas un assainissement au sens de l'Ordonnance précitée, mais, en cas de construction, il s'agirait de procéder à une évacuation des déblais dans le respect des dispositions légales.

### **3. Prise de position du Service cantonal de l'environnement**

Après avoir pris connaissance du rapport d'investigation susmentionné de la société Ecosens SA, le Service cantonal de la protection de l'environnement nous a faire part de la prise de position suivante :

- La parcelle 2632 sera inscrite au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).
- Le site nécessitera une surveillance, plus particulièrement en relation avec une pollution aux solvants chlorés et hydrocarbures volatiles constatée dans les eaux souterraines et dans l'air interstitiel du sous-sol dans la partie ouest de la parcelle.
- En l'état, la pollution observée dans le sous-sol de la partie ouest de la parcelle reste à un niveau faible et autorise sans autre l'implantation et l'occupation régulière des locaux destinés à une future buanderie prévue au rez-de-chaussée.
- Avant tout terrassement sur le site ou transformation du bâtiment 4146 (bâtiment de la galvanisation), des mesures de gestion ou/et d'assainissement devront être étudiées par le propriétaire, puis approuvées par le SCPE.
- en cas d'occupation régulière ou de transformation des locaux directement en contact avec le terrain, locaux qui sont actuellement utilisés comme débarras, des mesures préventives

telles qu'assurer une bonne ventilation et effectuer des mesures atmosphériques de contrôle seraient indiquées.

#### **4. Expertise technique et amiante**

Afin de s'entourer d'un maximum de précautions, l'acheteur a mandaté le bureau EPIQR Rénovation Sàrl, parc scientifique de l'EPFL, afin de procéder à une analyse de l'ensemble des structures des immeubles.

Le Service des bâtiments de la Ville, auquel ont été soumis les résultats de cette analyse, arrive à la conclusion que l'état général des bâtiments est satisfaisant et qu'il correspond bien à l'utilisation qu'entend en faire l'association Ateliers Phénix.

Le bureau EPIQR a procédé également à la recherche d'amiante suivant les directives de la Commission fédérale de coordination pour la Santé au Travail (CFST) n° 6503. Deux revêtements de sol ont été analysés positifs, mais leur assainissement ne revêt aucun caractère d'urgence. Ils doivent simplement faire l'objet d'un contrôle tous les cinq ans. Il s'agira en outre de faire appel à des entreprises spécialisées et de prendre des précautions particulières en cas de transformations futures.

#### **5. Estimation des coûts d'assainissement**

En cas de travaux de terrassement sur le site ou transformation du bâtiment ayant abrité les ateliers de galvanoplastie, des mesures de gestion ou/et d'assainissement devront être étudiés. Selon le Service de la protection de l'environnement, plusieurs hypothèses sont possibles :

- l'état de la pollution ne nécessite pas d'assainissement particulier ;
- l'assainissement peut être effectué sur place ;
- une partie des matériaux doit être évacuée.

Dans cette dernière hypothèse, les frais seraient les suivants :

- L'évacuation des matériaux s'élèverait entre 150'000 et 250'000 francs.
- Le coût d'un assainissement dans les eaux souterraines où du perchloéthylène a été constaté est difficile à estimer, mais pourrait se situer entre 300'000 et 500'000 francs.

- Les coûts d'élimination dans le secteur des citernes mises hors service pourraient s'élever entre 150'000 et 200'000 francs.

Les coûts totaux s'élèveraient ainsi entre 600'000 et 950'000 francs. C'est la raison pour laquelle le montant de 770'000 francs a été retenu.

L'élimination de l'amiante pour l'ensemble des bâtiments a été devisée à 7'000 francs.

## **6. Détermination du prix d'aliénation**

Le montant de base exigé par le propriétaire pour l'ensemble de l'objet, à savoir les 4'902 m<sup>2</sup> de terrain ainsi que les immeubles, était de 2,5 millions de francs.

Dans la négociation, l'association Ateliers Phénix a évidemment fait jouer la question des éventuels coûts d'assainissement. Se fondant par ailleurs sur une expertise relative à la valeur de rendement de l'objet, elle a finalement pu ramener le prix de vente à 1'600'000 francs. Au vu de la différence entre les deux montants précités, nous pouvons donc affirmer que tant la Fondation que la Ville de Neuchâtel, au cas où elle devrait intervenir en sa qualité de caution, ne prennent aucun risque financier inconsidéré en l'espèce.

Les analyses scientifiques effectuées nous permettent également d'affirmer que toutes les précautions ont été prises afin de préserver la santé des utilisateurs tant actuels que futurs.

Espérant avoir ainsi répondu aux légitimes interrogations qui sont apparues en commission financière, nous vous invitons à prendre acte du présent rapport et à adopter les projets d'arrêtés annexés au rapport 05-016.

Neuchâtel, le 6 février 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol