



Réponse du Conseil communal à la question écrite n° 06-801 de Mme Amélie Blohm-Gueissaz concernant la disponibilité de terrains pour la promotion économique

(Du 29 septembre 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

En date du 12 juin 2006, Mme Amélie Blohm Gueissaz a déposé la question écrite suivante :

« Il est souhaitable que des entreprises viennent s'installer dans la commune de Neuchâtel pour renforcer le tissu économique de notre commune, pour augmenter l'offre des places de travail et des rentrées fiscales.

Lors de l'implantation de l'entreprise Kyphon Sàrl à Pierre-à-Bot Dessous le Conseil Communal a expliqué qu'il n'y avait pas d'autre parcelle disponible pour ce genre d'implantation. Pourtant il est important que la ville puisse offrir du terrain pour le développement économique !

Qu'est-ce qu'il se passe si la Promotion Economique venait avec un nouveau projet similaire à Kyphon Sàrl ? Devrait-on décliner l'installation d'une entreprise à cause du manque de terrain ? Le Conseil Communal a-t-il des solutions concernant la disponibilité de terrains appropriés à l'installation d'autres entreprises ?

Conformément à l'article 42 du Règlement général de la Ville de Neuchâtel, nous vous adressons la présente réponse écrite.

Nous partageons les préoccupations de l'auteure de la question écrite puisque nous avons inscrit le développement économique parmi les trois grands axes de développement de notre programme politique¹ pour la période 2006-2009. En effet, nous sommes convaincu que l'emploi ainsi que les recettes fiscales générées par le secteur privé sont indispensables au développement de la ville, à son dynamisme et à la qualité de vie de ses habitants.

La présente réponse présente le potentiel de développement et d'accueil d'entreprises à court terme ainsi que les perspectives à plus long terme.

La Ville, par son plan d'aménagement communal, adopté le 2 février 1998, a défini trois pôles de développement stratégiques qui peuvent comprendre tant des activités économiques, des équipements publics et des logements : ces pôles sont Serrières, le Crêt-Taconnet et Monruz. Dans ces trois secteurs, le potentiel d'accueil d'emplois supplémentaires est important. Ces affectations ne sont bien entendu pas liées à la nature de la propriété, privée ou publique.

Secteur de Serrières

Le concept de développement de Tivoli s'articule en trois zones : Tivoli Nord, Tivoli Sud et les bâtiments du Vallon de la Serrière. Ces zones seront destinées au logement ainsi qu'à des surfaces commerciales et de bureaux. S'agissant des surfaces réservées aux activités économiques de Tivoli Center (les terrains de l'Etat à Tivoli, des CFF à la gare de Serrières ou de propriétaires privés du Vallon n'ont pas été pris en compte), le potentiel est de quelque 20'000 m² équivalant à une capacité de 550 emplois. Le plan de quartier est en cours d'adoption et la demande de permis de construire sera ensuite déposée. Le projet de Tivoli Center représente un investissement considérable pour ses promoteurs.

¹ Voir rapport d'information no 05-022 du Conseil communal au Conseil général concernant le programme politique et la planification des dépenses d'investissements 2006-2009, du 26 octobre 2005.

Secteur Crêt-Taconnet

Le plan de quartier de Crêt-Taconnet est aujourd'hui presque entièrement réalisé. Quelques bâtiments sont en cours de construction (bâtiments d'habitation, conservatoire et Haute école de gestion). Le bien-fonds situé au nord de l'OFS appartient aux Chemins de fers fédéraux. La reconstruction de ce secteur permettra la réalisation de quelque 35'000 m² de surface de plancher utile et sera réservé aux activités économiques pour un potentiel d'emplois estimé à un millier. En principe, la demande de permis de construire sera déposée prochainement.

Secteur de Monruz-sud

A l'est de la ville, le quartier de Monruz sud présente un excellent potentiel pour des activités économiques (zone mixte d'activité et d'habitat). Les parcelles concernées, en zone mixte, ont une surface globale de 16'000 m² et sont en partie propriété de la Ville. Votre Autorité nous a autorisé à accorder un droit de superficie à la SUVA, laquelle, après avoir suspendu son projet initial, a développé un nouveau projet de construction de bâtiments d'habitation. La partie nord du secteur pourra aussi abriter des activités.

Secteur de Pierre-à-Bot

Si nous avons vendu récemment l'une des dernières parcelles pour permettre d'accueillir la société Kyphon, nous disposons encore d'un certain potentiel dans ce secteur. En juin 2002, votre Autorité avait accepté de mettre fin de manière anticipée au droit de superficie de l'immeuble locatif sis au no 91 de la route de Pierre-à-Bot². Cet immeuble d'habitation est situé en zone d'activité sur un terrain de 2'069 m². Isolé dans un secteur d'activité, ce terrain constitue donc une réserve à plus long terme. La société Swissgenetics nous propose maintenant d'acquérir le bâtiment locatif contigu sis Pierre-à-Bot 89. Pour les mêmes raisons qu'en 2002, nous vous proposerons de mettre fin avant terme au droit de superficie dont elle bénéficie afin de reprendre le contrôle de l'ensemble des terrains. A cet effet, une demande de crédit vous sera présentée au début de l'année prochaine.

² Voir rapport n° 02-009 du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit destiné à la reprise anticipée du droit de superficie de l'immeuble sis au n° 91 de la route de Pierre-à-Bot, du 17 avril 2002.

D'autre part, vous avez accepté de vendre à la société Alfred Müller SA³ deux parcelles de terrain d'une surface totale de 13'442 m² à l'est de celle qui accueillera le bâtiment de Kyphon. La vente sera prochainement formalisée et le début de la construction d'une première étape pourrait intervenir prochainement. Rappelons que l'indice d'utilisation maximal autorise la réalisation de 21'000 m² de plancher utile. L'utilisation maximale des possibilités de construction des parcelles est souhaitée afin d'exploiter au mieux les capacités de ce secteur. Nous proposons d'ores et déjà la location de ces locaux aux entreprises à la recherche de surfaces commerciales.

Autres secteurs d'activité

En dehors des trois pôles de développement stratégiques figurant dans le plan d'aménagement, d'autres secteurs de la ville sont affectés à des activités. Nous décrivons ci-dessous brièvement le potentiel existant :

Cadolles sud

Les terrains situés au-dessous de l'ancien hôpital des Cadolles sont affectés en zone mixte. Ils peuvent être destinés à des activités selon le plan directeur sectoriel. Ce secteur abrite actuellement déjà des activités économiques (EP Spray System SA, anciennement Caractères SA). Le Tennis Club de Neuchâtel (TC Cadolles) bénéficie d'un droit de superficie échéant en 2016 sur une surface de 1'251 m². Nous disposerons après cette date de la pleine propriété des terrains sur lequel le club-house a été érigé, de même que sur les terrains occupés par les six courts en plein air (surface de 5'700 m²) et loués par le club à la Ville également jusqu'en 2016. Les réserves de terrain sont donc conséquentes.

Portes-Rouges

La partie sud des Portes-Rouges est soumise à l'élaboration de plusieurs plans de quartier, dont un est en cours d'étude pour le secteur ouest. Une densification accrue par rapport à la situation existante permettra des reconstructions faisant un usage optimal du sol.

³ Voir rapport n° 04-019 du Conseil communal au Conseil général concernant la vente de deux parcelles de terrain à Pierre-à-Bot Dessous à Alfred Müller SA pour la construction d'immeubles commerciaux et industriels, du 15 décembre 2004.

Rue de Monruz 36

La Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle a acquis récemment une parcelle de 4'902 m² à la rue de Monruz 36. Votre Autorité a autorisé la Ville à cautionner à hauteur de 1,7 million de francs le prêt que cette fondation a contracté⁴. Grâce à cette acquisition, la Ville a pu obtenir, pour les besoins de la promotion économique, la maîtrise indirecte de ce bien-fonds particulièrement bien situé appartenant auparavant à des privés. Une solution devrait bien entendu être trouvée pour les Ateliers Phénix en cas de réalisation d'un projet sur l'ensemble de la parcelle.

Locaux commerciaux à louer

Dans le cadre de ses activités de promotion économique, l'Etat tient à jour sur internet la liste des locaux commerciaux vacants, à vendre et à louer (www.ne.ch/locaux). Les données sont récoltées grâce à la collaboration des professionnels de la branche. A l'heure de la rédaction de la présente réponse, 72 locaux sont disponibles, dont les surfaces varient de 120 m² jusqu'à 620 m².

Conclusion

Par l'adoption du plan d'aménagement, votre Autorité a défini en 1998 des zones à construire ou à reconstruire dont le potentiel est très important en terme d'emplois et adapté aux besoins du développement économique de la Ville de Neuchâtel. Le plan d'aménagement a aussi permis à des investisseurs privés de mieux exploiter leurs terrains grâce à des possibilités accrues de construction. Les friches industrielles des quartiers de la Gare et de Serrières auront ainsi bientôt disparu pour faire place à des quartiers modernes et intégralement repensés. Le secteur du Crêt-Taconnet est aujourd'hui un exemple en Suisse de reconversion de friches industrielles en raison de ses qualités constructives, respectant les principes du développement durable, et incluant une mixité d'habitat et d'activités variées. Les secteurs de Monruz et des Portes-Rouges offrent également des opportunités intéressantes pour les activités économiques. Enfin, le secteur de Pierre-à-Bot verra prochainement la réalisation d'importantes constructions nouvelles à disposition des entreprises.

⁴ Voir rapports no 05-016 et 05-016bis concernant le cautionnement d'un prêt à la Fondation pour l'insertion socioprofessionnelle (en création) pour l'achat de l'article 2632 du cadastre de la Coudre, des 13 décembre 2005 et 6 février 2006).

Grâce à la stratégie développée dans le plan d'aménagement, le nombre d'emplois supplémentaires que la Ville de Neuchâtel est en mesure d'accueillir est très significatif par la forte densification des possibilités de construction dans les zones d'activité et par conséquent, une utilisation optimale du sol. Les objectifs prioritaires figurant dans notre programme politique pourront ainsi se concrétiser tout en préservant pour l'avenir des réserves de terrain.

La Ville de Neuchâtel n'est aujourd'hui plus propriétaire de vastes zones non construites pour accueillir des projets à l'exemple des bâtiments de la société Baxter, à moins de procéder au changement d'affectation de terrains actuellement en nature de forêts, de prairies ou de vignes. Il faut enfin rappeler qu'un plan d'aménagement est conçu pour une durée d'une quinzaine d'années. Le plan d'aménagement actuellement en vigueur privilégie le développement à l'intérieur des zones constructibles afin d'utiliser le sol de manière plus rationnelle, tout en préservant les zones naturelles et de délasserment.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à la question écrite n° 06-801.

Neuchâtel, le 29 septembre 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol