



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'avenir de la tour des Cadolles et la modification d'un droit de superficie distinct et permanent sur l'article 9515 du cadastre de Neuchâtel

(Du 29 août 2007)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Historique de la tour des Cadolles

Par acte du 20 juin 1964, reçu Me Blaise Clerc, notaire à Neuchâtel, la Ville de Neuchâtel a créé une Fondation dont le but était de « faciliter la bonne exploitation de l'Hôpital des Cadolles en procurant aux membres de son personnel des logements à proximité de leur lieu de travail ».

Présidée de droit par le conseiller communal, directeur des hôpitaux, la Fondation s'est vue offrir gratuitement la constitution d'un droit de superficie d'une durée de 75 ans sur la totalité de l'article 9515 du cadastre de Neuchâtel au lieu-dit le Verger-Rond, ainsi que des travaux de construc-

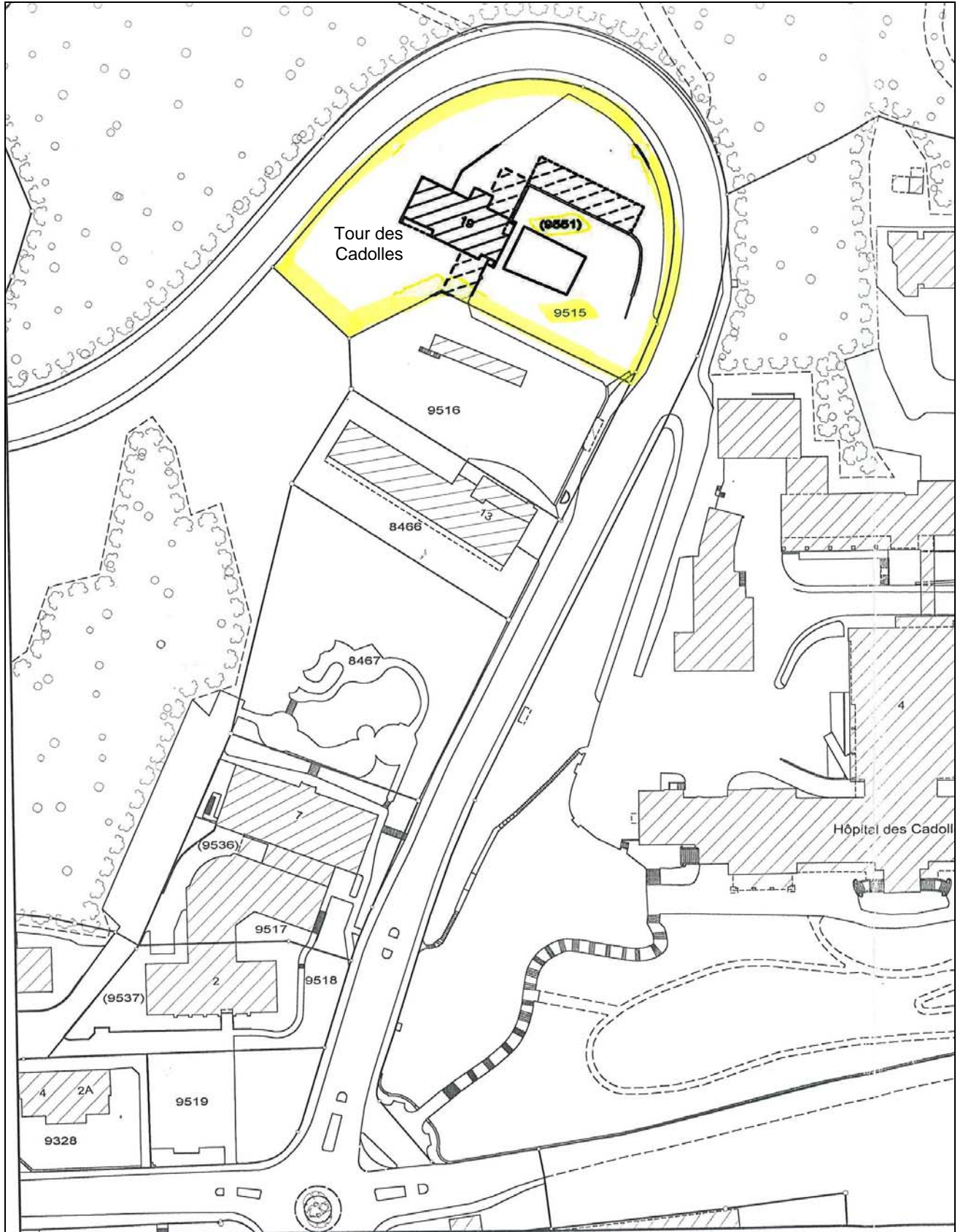
tion de chemins, places de parc et canalisations diverses sur ce même terrain. À la faveur de ce droit de superficie, et conformément à son but, la Fondation a construit la tour des Cadolles, un immeuble de 14 étages comprenant 77 chambres destinées au logement du personnel de l'hôpital, ainsi qu'une dizaine d'appartements.

Suite à la désaffectation de l'Hôpital des Cadolles en 2006, le personnel a progressivement quitté le bâtiment pour rejoindre celui construit à proximité de l'Hôpital Pourtalès par la Fondation du même nom ainsi évidemment que d'autres appartements en ville de Neuchâtel ou ailleurs.

Voyant fondre ses rentrées financières, le Comité de direction de la Fondation a dû se préoccuper de l'avenir de la tour des Cadolles et de la Fondation elle-même. Les statuts de cette dernière prévoient en effet que « si le but de la fondation cesse d'être réalisable, la dissolution pourra être prononcée par le Conseil communal de la Ville de Neuchâtel sur proposition du comité de direction. L'actif et le passif seront dans ce cas repris par la Ville de Neuchâtel ». Compte tenu de cette disposition, le Comité de direction a décidé de se mettre en quête d'un acheteur pour la tour.

Les offres parvenues au courtier mandaté à cet effet ont ensuite été soumises à notre Conseil, qui a manifesté sa préférence pour un acheteur dont le projet se conciliait avec nos intentions quant au développement du quartier et de la Ville en général.

Le but du présent rapport est dès lors de vous présenter l'acheteur retenu, de vous décrire son projet et de vous exposer les nouvelles conditions auxquelles sera soumis le droit de superficie en sa faveur.



2. Un repreneur pour la tour des Cadolles

2.1. La société Cité Al'FEN SA

Cité Al'FEN SA est une société anonyme à but économique idéal non lucratif créée en septembre 2005 par la Fédération des Étudiants Neuchâtelois (FEN). Son capital est entièrement en mains des étudiants, puisque 97% des actions sont propriété de la FEN, les 3% restants se répartissant entre la Société de Belles-Lettres et l'Association des étudiants en Lettres.

Conformément à ses statuts, Cité Al'FEN SA gère la partie logement de la Cité universitaire, propriété de l'État, le Foyer des étudiants de la rue des Sablons, un immeuble propriété d'une fondation créée par l'Université ainsi que le Foyer de Champréveyres, propriété de l'Eglise Réformée Evangélique Neuchâteloise.

C'est dès lors tout naturellement que Cité Al'FEN SA s'est montrée intéressée à l'acquisition d'un bâtiment dont la typologie permet, avec un minimum de transformations, de renforcer sa vocation en matière d'accueil des étudiants.

Bien qu'il s'agisse d'une société jeune et en mains de jeunes, Cité Al'FEN peut déjà s'enorgueillir d'un réel succès dans la gestion de la Cité Universitaire qui, sans augmentation des loyers des étudiants, a retrouvé l'équilibre financier après lequel elle courait depuis des années.

2.2. Situation sur le marché du logement des étudiants

Les structures dirigées actuellement par Cité Al'FEN SA offrent 227 chambres, dont 86 sont équipées de douches et de WC dans la chambre et 141 de douches et de WC communautaires. Au surplus, Cité Al'FEN loue 6 studios dont 2 aménagés pour accueillir des personnes handicapées ainsi que deux appartements de 3 pièces et demie.

Cité Al'FEN est responsable de la gestion du service du logement de l'Université de Neuchâtel, de sorte que chaque étudiant qui s'adresse à l'Université pour trouver un toit est systématiquement dirigé vers les services de cette société.

L'offre en la matière ne se trouve toutefois pas exclusivement en mains de Cité AI'FEN SA : elle est complétée par les 23 chambres individuelles de la société immobilière Carioca SA ainsi bien sûr que par les possibilités de logement sur le marché « ordinaire ».

Cité AI'FEN estime entre 80 et 100 chambres les besoins actuellement non satisfaits dans le domaine du logement des étudiants. C'est dire que la mise en location des chambres de la tour des Cadolles ne devrait se heurter à aucune difficulté, cela d'autant moins qu'il existe une demande de la part d'entreprises locales pour des stagiaires ou des employés au bénéfice de contrats de durée limitée. Enfin, on rappellera que l'Hôpital Neuchâtelois continue encore aujourd'hui à louer un certain nombre de chambres pour des infirmières qui n'ont pas trouvé à se reloger ailleurs.

2.3. Avenir des institutions de formation en ville de Neuchâtel

Les réformes introduites par le processus de Bologne obligent les Universités à se répartir les filières d'études et à se concentrer sur leurs domaines d'excellence, ce qui induit un accroissement de la mobilité des étudiants et, partant, une augmentation de la demande en termes de logement. Par ailleurs, et malgré les incertitudes qui règnent à ce sujet, on rappellera que la Ville de Neuchâtel a été retenue par le Comité stratégique de la HE-Arc pour accueillir le site unique de cette haute école. C'est dire que l'augmentation de l'offre en matière de logement pour étudiants s'inscrit dans les efforts de notre Conseil pour améliorer l'attractivité de notre ville et y garantir la pérennité des institutions de formation supérieure.

3. Des infirmières aux étudiantes

3.1. Le projet de Cité AI'FEN

Même si l'état général de la tour des Cadolles est bon, ce bâtiment nécessite des travaux relativement importants, notamment en matière d'isolation thermique et d'installations électriques.

Dans l'optique d'offrir aux étudiants des logements à bas prix (moins de 500 francs par mois, charges comprises), Cité AI'FEN envisage de se contenter d'un rafraîchissement des chambres. En revanche, elle prévoit de rénover les appartements sis dans les 4 étages supérieurs selon des standards de qualité élevés, de manière à dégager un rendement intéressant. À cet effet, il est prévu de créer deux entrées séparées, l'une relativement cossue pour les locataires des appartements, l'autre plus

modeste permettant l'accès aux chambres des étudiants. Par ailleurs, un étage « tampon », consacré à des activités de bureau, devrait assurer la séparation phonique entre les étudiants et les locataires des étages supérieurs. Au total, c'est un montant d'environ 3 millions que Cité Al'FEN prévoit d'investir dans la réfection de ce bâtiment, en particulier dans un assainissement énergétique permettant de réduire de près de 50% les frais de chauffage. Il va de soi que les locataires actuels auront droit à un maximum d'égards pendant la durée des travaux et que, le cas échéant, ils auront la possibilité de réintégrer leur appartement.

3.2. Prix d'achat de la tour

Une expertise effectuée en 2003 à la demande de la Fondation de la Tour des Cadolles estimait la valeur vénale de l'immeuble à 3,5 millions de francs. Ce prix tenait compte à la fois de la valeur intrinsèque du bâtiment ainsi que d'une valeur de rendement hypothétique après réalisation de travaux à hauteur d'environ un million de francs en vue de transformer les chambres pour infirmières en appartements. Notre Conseil a clairement fait part à la Fondation du fait que le projet de Cité Al'FEN de conserver les chambres pour les affecter au logement des étudiants rejoignait sa volonté politique d'améliorer l'attractivité de la ville pour les institutions de formation supérieure.

Au vu de ce qui précède, la Fondation de la Tour des Cadolles a accepté de vendre son immeuble à Cité Al'FEN pour un prix de 2'840'000 francs. Ce montant, qui tient compte des investissements importants que cette société se propose d'engager dans la rénovation du bâtiment, permettra à la Fondation de rembourser ses hypothèques ainsi que d'assumer les dernières charges qui lui incombent, tout en dégageant un bénéfice de liquidation d'environ 1,2 million de francs qui reviendra à la Ville de Neuchâtel.

3.3. Conditions du droit de superficie modifié

Au moment de sa création en 1964, la Fondation de la Tour des Cadolles a bénéficié de la mise à disposition gratuite du terrain sur lequel est érigé son immeuble. Bien que désireux de favoriser le but d'intérêt public poursuivi par Cité Al'FEN, notre Conseil constate que le prix d'achat de la tour ainsi que le montage financier prévu permettront de pratiquer des loyers raisonnables pour les chambres d'étudiants sans que la collectivité n'ait à renoncer à tout encaissement au titre de rente superficielle.

Compte tenu de ce qui précède, la redevance du droit de superficie, dont

la durée sera de 50 ans, a été fixée à 30'000 francs par année, ce qui correspond à un prix de vente du terrain de 236 francs par m² (3'633 m² à 236 francs = 857'400 francs x 3.5% = 30'000 francs). Ce montant sera bien sûr indexé au coût de la vie, mais seulement à partir du moment où l'indice aura évolué de 10 points. La commission financière sera consultée au sujet de cette modification des conditions du droit de superficie conformément à l'article 106 du Règlement général.

4. Conclusions

Après la réaffectation du site de l'Hôpital des Cadolles au logement, notre Conseil est particulièrement satisfait de pouvoir proposer aujourd'hui à votre Autorité une solution pour l'avenir de la tour des Cadolles qui permette d'accroître encore l'offre ainsi que la mixité sociale dans ce quartier tout en créant des conditions cadres favorables au maintien et au développement à Neuchâtel des institutions de formation supérieure. Nous ne doutons pas qu'une formule qui a fait ses preuves pendant près de 40 ans pour le logement du personnel infirmier donnera entière satisfaction à l'avenir pour l'hébergement des étudiants.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 29 août 2007

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

La présidente,

Valérie Garbani

Le chancelier,

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant l'avenir de la tour des Cadolles et la modification d'un
droit de superficie distinct et permanent sur l'article 9515 du
cadastre de Neuchâtel

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

Article premier.- ¹ Le Conseil communal est autorisé à modifier le droit de superficie immatriculé D 9551 constitué le 7 octobre 1968 sur l'article 9515 du Cadastre de Neuchâtel en faveur de la Fondation de la Tour des Cadolles.

² Les nouvelles conditions du droit de superficie sont les suivantes :

- a) durée de 50 ans, soit jusqu'au 30 juin 2058
- b) redevance de 30'000 francs par année indexée selon l'évolution de l'indice moyen des prix à la consommation, la première fois après une évolution de 10 points (indice de base décembre 2007).

Art. 2.- La Commune de Neuchâtel renonce à exercer son droit de pré-emption lors du transfert du droit de superficie ainsi modifié de la Fondation de la Tour des Cadolles à Cité AI'FEN SA.

Art. 3.- Les frais relatifs à cette opération sont à la charge de Cité AI'FEN SA.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.