



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'adaptation des conditions de mise à disposition du site des Cadolles

(Du 20 décembre 2010)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Depuis l'adoption le 4 septembre 2006 par votre Autorité de notre rapport 06-015 concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien hôpital des Cadolles, nous avons pu vous informer à plusieurs reprises de l'évolution de ce dossier, le 6 avril 2009 en réponse à l'interpellation 09-602 du groupe PLR et le 22 novembre 2010 en réponse à l'interpellation 10-611 du même groupe.

Comme annoncé à cette dernière occasion, nous vous présentons aujourd'hui un nouveau rapport dont l'objectif est l'adaptation des conditions financières relatives à la mise à disposition des terrains du site des Cadolles, suite aux engagements pris par un important investisseur public du canton en vue de la réalisation du secteur nord.

Après un rapide historique de ce dossier, nous nous attacherons à exposer les derniers développements intervenus en 2010 et ayant conduit à la proposition que nous souhaitons vous soumettre.

1. Déroulement du processus (2005-2009)

Déterminé à combattre la pénurie de logements qui sévit dans notre ville et soucieux de gérer de manière harmonieuse la réaffectation du site des

Cadolles, nous avons lancé en 2005 un appel d'offres à investisseurs, en vue de la réalisation d'un nouvel ensemble résidentiel répondant aux principes de mixité sociale et générationnelle et aux critères de développement durable.

Nous vous avons présenté en septembre 2006 la proposition de l'investisseur retenu, le Groupe opérationnel Bauart Architectes et urbanistes SA - F. Bernasconi & Cie SA. Cette proposition peut être résumée ainsi : en échange d'un bâtiment qu'elle reçoit en pleine propriété, la Ville accorde un droit de superficie pour la construction d'appartements à loyers libres (secteur nord) et cède une partie du terrain avec le bâtiment sud (secteur sud), destiné à être réhabilité et constitué en PPE. La valeur de référence du bâtiment revenant à la Ville est de dix millions de francs, correspondant à la valeur du terrain mis à disposition.

Les projets ont ensuite été développés par le groupe opérationnel en 2007, dans le secteur sud par Bauart Architectes et Urbanistes SA (ci-après Bauart), dans le secteur nord par Bernasconi Entreprise Générale (ci-après BEG) par le biais d'un concours de projet sur invitation dont le lauréat est le bureau d'architecte Frundgallina SA.

En raison du décalage dans l'avancement des projets sud et nord, la vente immobilière du secteur sud a été conclue le 11 mars 2008 entre Bauart et la Ville de manière à ne pas entraver la réhabilitation des bâtiments existants. Conjointement à cet acte, une convention liant BEG, Bauart et la Ville fixait les conditions de réalisation du secteur nord, notamment le principe d'une contrepartie pour la mise à disposition des terrains sous la forme d'un immeuble d'habitation, et les délais de réalisation de l'opération (acquisition du droit de superficie au plus tard le 31 décembre 2013 ; remise de l'immeuble à la Ville au plus tard le 31 décembre 2015).

Les travaux du secteur sud ont débuté au printemps 2008 et les premiers logements du bâtiment sud réhabilité ont été remis à leurs propriétaires en septembre 2010.

Quant au secteur nord, la période 2008-2009 a été consacrée à l'affinage technique et économique du projet. Le permis de construire a été délivré en août 2009 mais la commercialisation du projet s'est heurtée à quelques difficultés qui ont retardé le démarrage du chantier.

Le chapitre suivant revient sur ces difficultés et expose les nouvelles orientations du projet.

2. Nouvelles orientations pour le secteur nord (2010)

BEG s'est trouvé confronté au deuxième semestre 2009 à un contexte économique moins favorable aux affaires (crise financière mondiale) ; par ailleurs, un changement dans la fiscalité cantonale (perception de lods sur les contrats d'entreprise générale) a eu des effets négatifs sur le montage financier de l'opération immobilière et donc sur l'attractivité de l'offre. S'agissant des lods (2,2% de la valeur du contrat), ils correspondent à un renchérissement de 900'000 francs sur l'ensemble de l'opération du secteur nord, par rapport à un calcul sur la seule valeur du terrain.

Ces nouvelles conditions ont obligé BEG à revoir certains aspects du projet (optimisation des coûts de construction, augmentation de la part de logements en PPE) pour qu'il redevienne concurrentiel sur le marché.

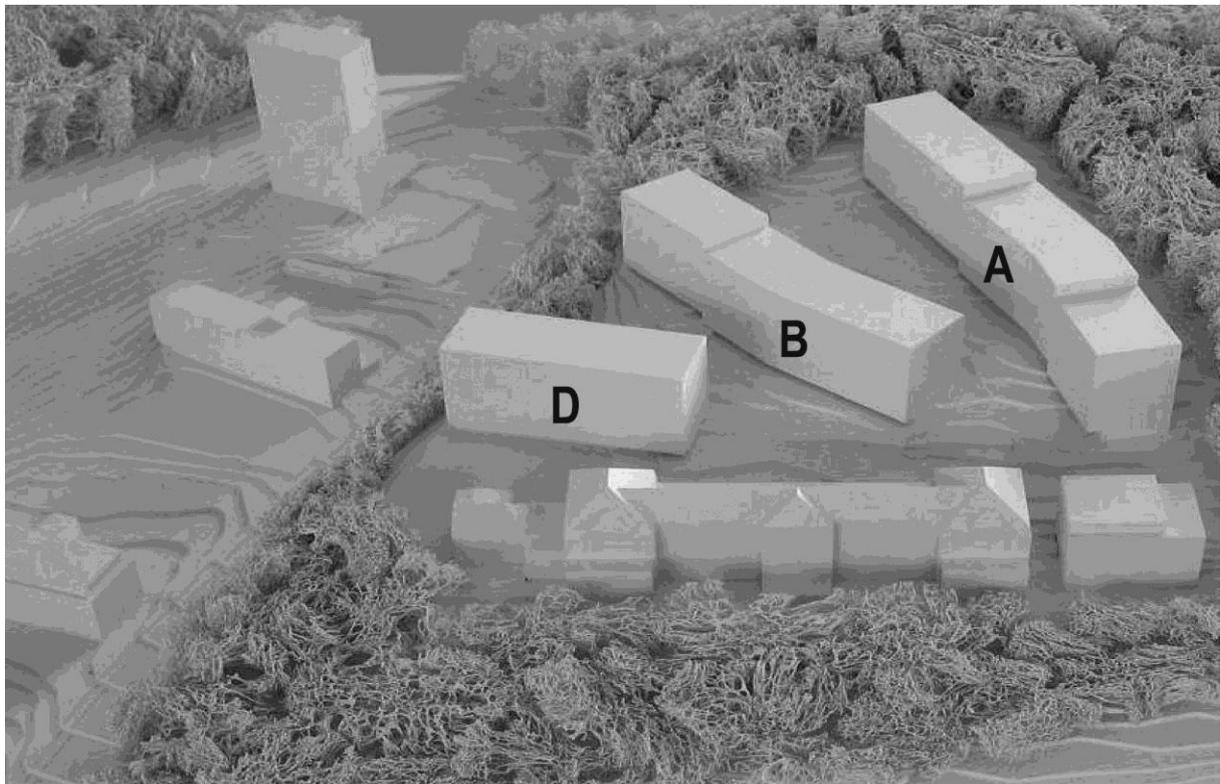


Figure 1 : photo de la maquette du secteur nord

Concrètement, la forme architecturale du projet issu du concours et le nombre total de logements ne changent pas. C'est l'affectation des bâtiments qui évolue. Constitué de trois barres d'immeubles (d'est en ouest : A, B et D ; voir figure 1), les ensembles A et B contenaient initialement les logements à loyers libres, le bâtiment D les logements à loyers modérés et des locaux d'utilité publique (crèche) ; désormais, l'ensemble A regroupe les immeubles de logements à loyers libres et les

immeubles de logements à loyers modérés revenant à la Ville, l'ensemble B comprend également des logements locatifs d'un standard un peu plus élevé et qui peuvent disposer de services à la personne (appartements-services), enfin l'immeuble D est prévu pour la vente d'appartements en PPE, à l'exception du rez-de-chaussée qui reste réservé pour la crèche, en main de la Ville. Une surface de 370 m² est consacrée à cet effet. La crèche sera livrée dans le même état de finition que les appartements.

Le nouveau montage financier qui a découlé de ce remaniement du projet a permis à BEG de susciter l'intérêt de plusieurs investisseurs institutionnels, particulièrement celui de prévoyance.ne, caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel. De son côté, la Ville ne s'est pas contentée d'attendre que le Groupe opérationnel trouve des solutions. Des contacts réguliers, dans un réel esprit de partenariat, ont permis des démarches fructueuses et ont traduit la forte volonté de surmonter les difficultés afin de concrétiser le projet.

Bien que l'échéance fixée à BEG pour la réalisation du secteur nord soit encore relativement éloignée, il est hautement souhaitable qu'une continuité des chantiers sud et nord soit assurée, de manière à conserver la cohérence de l'opération immobilière et à limiter les nuisances envers les nouveaux habitants du secteur sud. Dans ce sens, nous estimons que la dernière étape de réalisation doit impérativement être entreprise en 2011 et qu'il nous appartient de saisir l'opportunité que constitue l'offre de prévoyance.ne, ainsi que nous vous le proposons dans le chapitre ci-après.

3. Un nouveau partenaire

L'analyse des offres faites à BEG par les investisseurs intéressés a en effet démontré que la plupart remettait en question des éléments fondamentaux du cahier des charges établi par la Ville, tels que les principes de mise à disposition des terrains en droit de superficie ou de mixité sociale, voire la présence d'une crèche dans le complexe immobilier.

Seule prévoyance.ne a exprimé sa pleine adhésion à la philosophie et au programme du projet et a donc très vite représenté le partenaire idéal que la Ville pouvait souhaiter. D'autres qualités nous paraissent également déterminantes :

- prévoyance.ne est une institution dans laquelle la Ville est représentée et qui défend les intérêts des employés de notre

administration. C'est un partenaire local dans lequel nous pouvons nous reconnaître.

- La connaissance que nous avons de l'institution et de ses responsables nous permet d'aborder avec confiance cette nouvelle collaboration, tant au niveau de la construction des immeubles que de la gestion du parc de logements.

Pour sa part, la caisse de pensions publique est très intéressée par le projet (logements à loyers libres des ensembles A et B), dont le rendement financier, la qualité des logements et les avantages liés au site ont été déterminants dans l'appréciation positive du dossier.

Néanmoins, prévoyance.ne s'est montrée étonnée, à la lecture du plan financier de BEG, de la charge financière représentée par le terrain dont la valeur s'écartait du prix du marché. prévoyance.ne a estimé ne pas pouvoir défendre devant sa commission de placement un tel investissement sur le terrain et s'est donc tournée vers la Ville pour réexaminer cet aspect du dossier, dans la perspective d'une révision à la baisse du prix du terrain.

Convaincus de la fiabilité de ce nouveau partenaire, nous avons donc travaillé avec nos différents interlocuteurs à l'élaboration de la proposition décrite ci-dessous.

4. Diminution du prix du terrain

Il est important de rappeler que l'accord entre la Ville et le Groupe opérationnel prenait en compte l'ensemble des terrains constructibles mis à disposition, et non une partie prise isolément, et que cet accord n'a jamais porté sur une valeur du terrain au m² mais sur le principe d'une contreprestation correspondant à la remise d'un bâtiment d'une valeur de 10 millions de francs, selon proposition du Groupe opérationnel lui-même. Dans notre rapport au Conseil général, du 16 août 2006, nous avons toutefois donné à titre indicatif le prix moyen de 645 francs/m² (valeur de la contreprestation rapportée à la surface de terrain effectivement aliénée, soit 15'500 m²).

Depuis 2006, certaines surfaces de référence ont changé en fonction de l'évolution des projets (concours et développements ultérieurs, de 2007 à 2009) et en raison de l'ajustement des tracés des divisions parcellaires ; la surface totale aliénée a ainsi diminué de 15'500 m² à 15'338 m². Sur le plan financier, l'acte de vente à Bauart pour le secteur

sud et la convention liant la Ville, Bauart et BEG, documents signés en mars 2008, ont entériné le principe que la réalisation de la contreprestation (bâtiment d'une valeur de 10 millions) revenait entièrement à la charge de BEG dans le cadre de la réalisation de la partie nord du projet, ceci sur la base d'une répartition des charges à l'interne du Groupe opérationnel. Cet accord induit que le montant de 10 millions se répartit non plus sur 15'338 m² mais sur 9'168 m² (surface totale mise à disposition moins surface du secteur sud réalisé par Bauart). S'ensuit une répartition de la valeur du terrain en fonction des différentes catégories de bâtiments proposés (PPE, appartements-services, logements à loyers libres).

Nous sommes entré en matière pour revoir le prix du terrain, en faisant l'hypothèse de l'application du prix du marché (517 francs/m² au lieu de 645 francs/m²) sur la totalité de la surface aliénée (15'338 m²). La valeur du terrain passe ainsi à 7'929'746 francs, soit une réduction de 2'070'254 francs par rapport au prix initial, dont nous proposons de faire profiter uniquement prévoyance.ne pour les surfaces de terrain qu'elle utiliserait (7741 m²), ce qui équivaut au final à un prix de 598 francs/m² (voir également au chapitre 6 les figures 2 et 3, permettant de comparer les surfaces de référence dans les situations 2006 et 2010).

Sur cette base et sous réserve de votre accord, la commission de placement de prévoyance.ne a pu décider de s'engager plus avant dans l'opération, dans la négociation des contrats avec BEG et la préparation des actes fonciers avec la Ville. Sur ce dernier point, il est important de préciser que, selon les accords de 2006, l'investisseur final peut se substituer au Groupe opérationnel pour la signature des actes.

Il faut relever par ailleurs que prévoyance.ne n'a pas pour objectif, en profitant d'une réduction du prix du terrain, d'améliorer le rendement de son bien mais souhaite utiliser cette somme pour investir davantage dans la qualité des immeubles (énergie, environnement, confort...).

Pour la Ville, l'effort consenti pour favoriser prévoyance.ne est propice à la mise sur le marché de logements de qualité à loyers conformes au marché et, indirectement, à la concrétisation de l'ensemble du Secteur nord, dont font partie les logements à loyers modérés et la crèche publique.

5. Conséquences sur l'immeuble revenant à la Ville

L'abaissement du coût du terrain de 2'070'254 francs a un effet direct sur les dimensions de l'immeuble remis à la Ville en contreprestation. Cette somme équivaut à une diminution de la surface nette habitable de 685 m², soit 7 logements. En revanche, la crèche publique (surface de 370 m²) reste comprise dans le prix du marché et trouvera sa place dans le bâtiment D, comme indiqué au chapitre 2.

Compte tenu de l'organisation de la barre A, composée de 5 bâtiments de 14 logements chacun, et de la typologie de logements proposée, la Ville aurait dû initialement disposer de 2 bâtiments d'habitation complets, à savoir 28 logements. Avec les nouvelles dispositions, elle ne serait alors propriétaire que de 21 logements de 2,5 à 5,5 pièces, situés dans deux bâtiments contigus : l'un en pleine propriété comprenant 14 logements, l'autre, à partager en PPE avec [prévoyance.ne](http://prevoyance.ne), comprenant 7 logements pour chacun des copropriétaires.

Il s'agit pour [prévoyance.ne](http://prevoyance.ne) d'un investissement supplémentaire par rapport à l'offre de BEG ne portant initialement que sur les logements à loyers libres des ensembles A et B ; cette solution permet de réaliser intégralement la barre A selon le projet initial ayant obtenu le permis de construire.

Corollairement, [prévoyance.ne](http://prevoyance.ne) devra s'acquitter d'un montant pour la mise à disposition de la part de terrain correspondant aux logements qu'elle possèdera dans le bâtiment. Ce montant, établi sur la base du prix du marché (517 francs/m²), devrait être de l'ordre de 350'000 francs et sera utilisé pour mettre les bâtiments de la Ville au même standard de construction que ceux de [prévoyance.ne](http://prevoyance.ne), de manière à préserver la cohérence architecturale de l'ensemble et à éviter toute stigmatisation des logements à loyers modérés.

A l'occasion de futurs rapports de gestion, nous vous transmettrons des informations précises sur le coût final des appartements de la Ville et les montants des loyers pratiqués.

Enfin, nous souhaitons mettre en évidence que l'intégration des logements à loyers modérés dans le bâtiment A permet de concrétiser encore mieux notre volonté de mixité sociale.

6. Suite des opérations

Le nouvel arrêté qui vous est soumis reste bien entendu dans l'esprit de celui que vous avez adopté le 4 septembre 2006, mais tient compte des dispositions à l'égard de prévoyance.ne et de la nouvelle localisation des logements et locaux revenant à la Ville.

Les plans schématiques ci-dessous donnent un aperçu de la répartition des terrains dans la situation 2006 et dans la situation 2010 et illustrent le contenu de l'arrêté. Des différences de surfaces pourraient encore intervenir ultérieurement en fonction des divisions parcellaires opérées par le géomètre cantonal, ce qui explique que les chiffres de l'arrêté restent approximatifs.

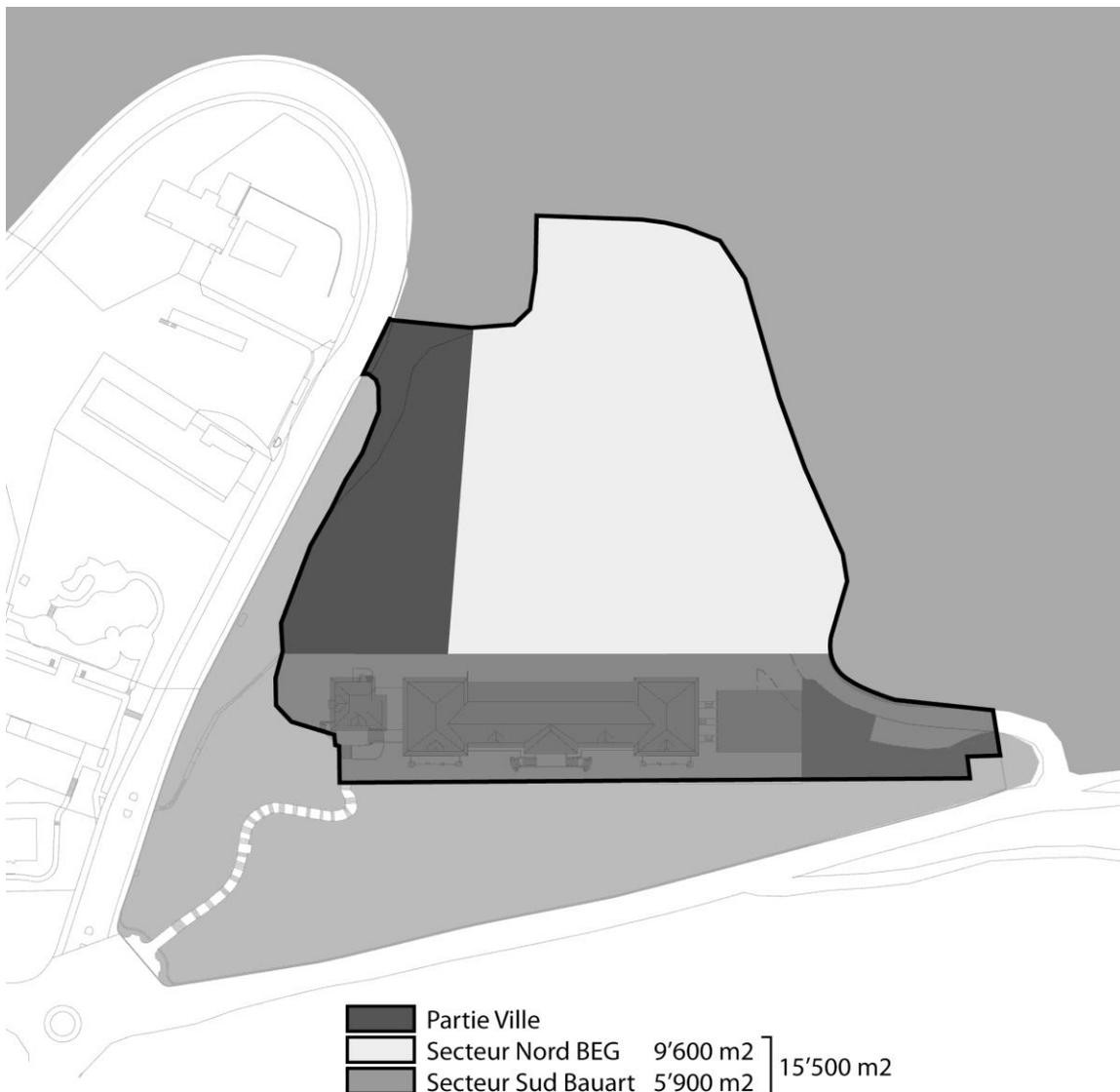


Figure 2 : Situation 2006

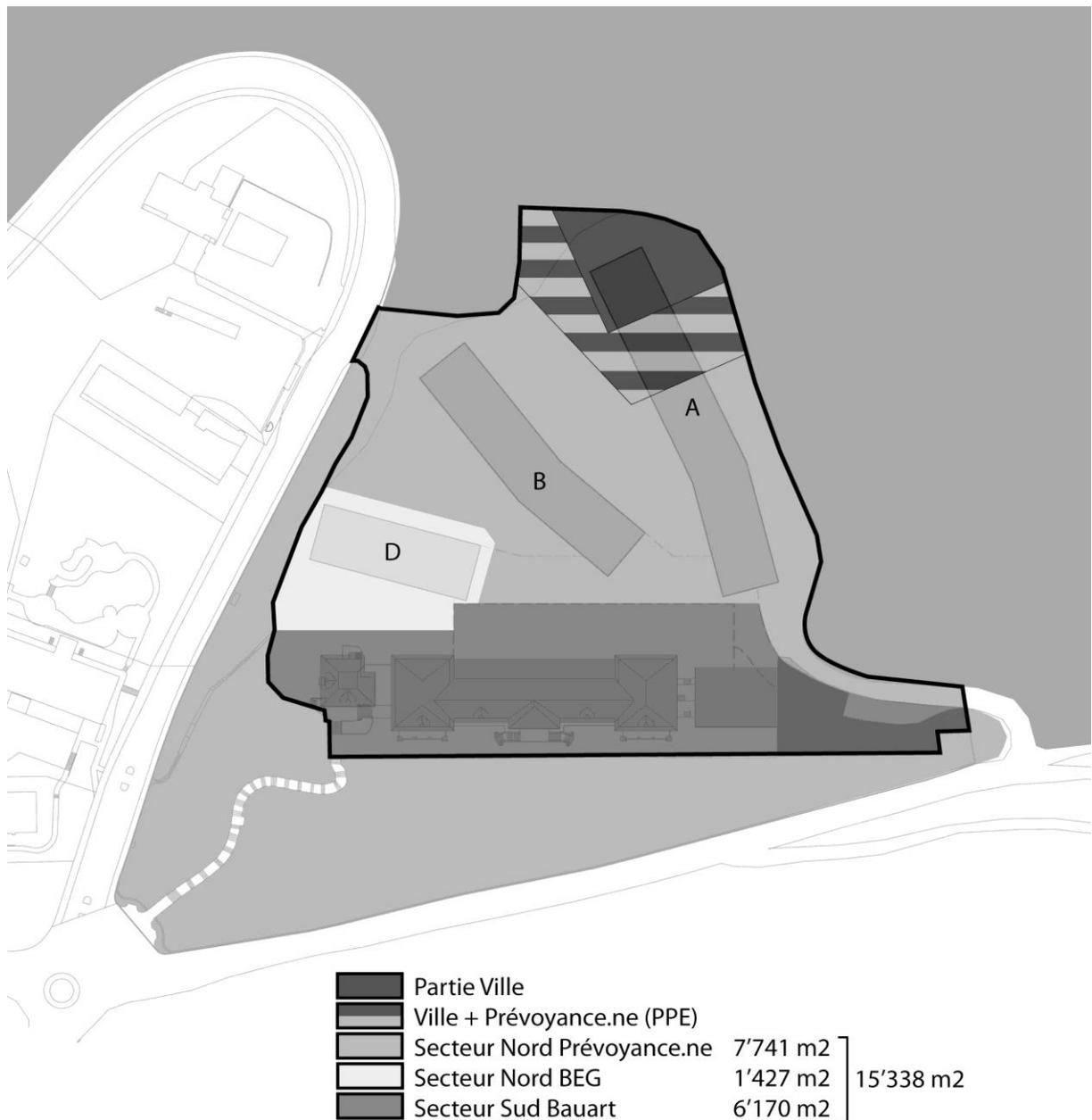


Figure 3 : Situation 2010

Dès lors que les actes fonciers et les contrats d'entreprise générale seront signés et pourront entrer en force, le chantier de construction des barres A et B et de l'immeuble D pourra débuter rapidement, vraisemblablement au printemps 2011. La mise sur le marché des nouveaux logements est envisageable pour fin 2013.

Nous signalons enfin qu'une demande de crédit vous sera soumise ultérieurement dans la perspective du réaménagement du parc public situé au sud et à l'ouest de l'ensemble immobilier. Le montant de 200'000 francs prévu dans la planification quadriennale 2010-2013 sera sollicité en temps opportun, de sorte que les travaux puissent être coordonnés avec les aménagements extérieurs du secteur nord. La question de l'entretien du parc devra faire l'objet d'une convention entre les différents partenaires immobiliers et la Ville, de façon à en répartir les charges de manière équitable.

7. Aspects financiers

Comme indiqué dans le rapport 06-015, du 16 août 2006, les nouveaux immeubles remis à la Ville (logements et locaux d'utilité publique) permettront d'amortir le solde de la valeur au bilan des immeubles de l'ancien hôpital des Cadolles. Cette valeur est de 4'844'048 francs au 31 décembre 2010.

Quant à celle des immeubles remis à la Ville, elle atteindra le montant de 7'709'000 francs environ, compte tenu des dispositions décrites aux chapitres 5 et 6 ci-dessus et du coût de dépollution du site, préfinancé par BEG, qui reste légalement à la charge du propriétaire du fond. Le tableau ci-dessous donne des précisions sur ce montant.

La différence entre les deux montants, soit 2'865'000 francs environ, sera portée à la fortune nette.

Valeur de référence 2006 (immeuble de logements et crèche)	10'000'000
Coût de dépollution du site	-570'135
Diminution de la valeur du terrain au profit de <u>prévoyance.ne</u>	-2'070'254
Valeur de référence 2010	7'359'611
Investissement complémentaire (standard immeubles d'habitation)	350'000
Valeur finale des immeubles (logements et crèche)	7'709'611

8. Conclusion

Depuis l'an 2000, la Ville de Neuchâtel a accueilli plus de mille nouveaux habitants. Il est clair que cette attractivité doit être soutenue, notamment en termes de logements disponibles. Le projet des Cadolles s'inscrit dans cette politique. Mixité sociale, ouverture d'une crèche, construction de logements, dont certains à loyers modérés, sont autant de facteurs positifs pour renforcer le dynamisme de notre ville ainsi que la cohésion sociale.

Nous sommes convaincu d'avoir trouvé en prevoyance.ne un partenaire de qualité pour poursuivre la réaffectation du site des Cadolles, cela dans le respect des objectifs que nous nous sommes fixé initialement et que vous avez acceptés.

Certes, la diminution de la valeur du terrain que nous vous proposons n'est pas sans incidence sur l'opération, mais elle permet de garantir la réalisation, dans un cadre exceptionnel, de 152 nouveaux logements et d'une crèche de quartier, lesquels viendront s'ajouter aux 30 logements déjà construits dans le secteur sud.

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

Neuchâtel, le 20 décembre 2010

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant l'adaptation des conditions de mise à disposition du site des Cadolles

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à diviser les articles 15567 et 15568 du cadastre de Neuchâtel pour :

- détacher une parcelle de 7800 m² environ et constituer un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de nonante neuf ans au profit de prévoyance.ne,
- détacher une parcelle de 1400 m² environ et constituer un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de nonante neuf ans au profit d'une PPE en formation par Bernasconi Entreprise Générale SA.
- détacher une parcelle de 1200 m² environ, base d'une PPE en formation à répartir entre la Ville de Neuchâtel et prévoyance.ne, et constituer un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de nonante neuf ans au profit de prévoyance.ne pour une surface de référence de 680 m² environ.

Les surfaces exactes seront déterminées en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- Les droits de superficie décrits ci-dessus font l'objet d'une contreprestation correspondant à la remise à la Ville de Neuchâtel d'un bâtiment d'habitation et de locaux d'utilité publique d'une valeur de référence de 7'709'000 francs environ, situés sur de nouveaux articles cadastraux provenant des articles 15567 et 15568. Ces immeubles seront portés au bilan. Les charges et revenus seront imputés à la Section de l'urbanisme et de l'environnement.

Le solde de la valeur des anciens bâtiments de l'hôpital des Cadolles

(4'844'048 francs à fin 2010) sera amorti par les nouveaux immeubles et la différence sera portée à la fortune nette.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à constituer toutes les servitudes nécessaires, au profit ou à charge des droits de superficie et des nouvelles parcelles, telles que passages, canalisations, etc..., et à constituer des PPE pour les logements et locaux d'utilité publique situés dans les bâtiments que la Ville de Neuchâtel partagera avec d'autres copropriétaires.

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