



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédits pour l'acquisition des biens-fonds 2609 et 2610 du cadastre de la Coudre et pour la réalisation de travaux d'entretien

(15 août 2012)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Après le secteur Gare-Crêt-Taconnet, qui est en train de connaître les dernières étapes de sa réalisation, et le secteur de Tivoli, dont les projets viennent d'être réactivés après de longues péripéties juridiques, le secteur de Monruz constitue le 3^{ème} pôle de développement stratégique de la ville défini par notre plan d'aménagement communal. Une planification fine (plan directeur sectoriel et plan de quartier Monruz sud) a mis en évidence le potentiel de développement du secteur, en particulier sur les terrains appartenant à la Ville (anciennes patinoire et piscine). Monruz est donc porteur d'enjeux importants pour l'avenir de notre ville.

En 2004, le propriétaire de l'immeuble sis route des Falaises 140 a mis en vente les biens-fonds 2609 et 2610 du cadastre de la Coudre, qui jouxtent en ouest les terrains de la Ville et dont la partie nord est d'ailleurs incluse dans le plan de quartier Monruz sud, en cours d'élaboration.

La propriété, estimée à 7'260'000 francs à l'époque, n'a pas trouvé d'acquéreur à ce prix. Au vu des enjeux urbanistiques, le propriétaire a décidé de clairement privilégier l'intérêt public et de baisser le montant de la vente. C'est ainsi qu'une offre à 3'800'000 francs nous a été transmise. Compte tenu de ce nouveau prix de vente et, bien sûr, de l'intérêt stratégique que représentent ces terrains pour la collectivité, nous avons immédiatement engagé le processus d'acquisition en signant, le 25 juin 2012, une promesse de vente conditionnée à l'accord de votre Autorité.

Dans le présent rapport, nous décrivons tout d'abord l'objet que nous vous proposons d'acquérir et les charges inhérentes. Ensuite, nous rappellerons les orientations données par la planification communale en matière d'aménagement du territoire et exposerons les avantages que, dans ce contexte, une telle acquisition représente pour la Ville. Enfin, nous vous présenterons les demandes de crédits nécessaires à l'opération immobilière, ainsi que les aspects financiers qui leur sont liés.

2. Description de la propriété

2.1 Terrain

La propriété est composée de deux parcelles, article 2609 au nord et article 2610 au sud, représentant une surface de 7'909 m². Elles sont reliées entre elles par une bande de domaine public cantonal (DP 209, sur tunnel RN5) de 2'504 m² en droit de jouissance, portant ainsi la surface du terrain à 10'411 m². L'accès se fait au nord-ouest par une route de desserte en impasse, depuis la route des Falaises.

Les aménagements extérieurs très soignés sont constitués d'un grand parc engazonné, avec une arborisation et des plantations variées et abondantes. Un réseau de chemins bitumés sillonne le parc et conduit jusqu'au bord du lac où est aménagé un port privé. Le droit de marchepied est assuré par un passage étroit à l'extrémité sud de la propriété, entre deux clôtures complétées par des haies vives.

La languette nord-est du terrain (env. 1'420 m²), comprise dans le périmètre du plan de quartier Monruz sud, est aménagée en jardin potager.

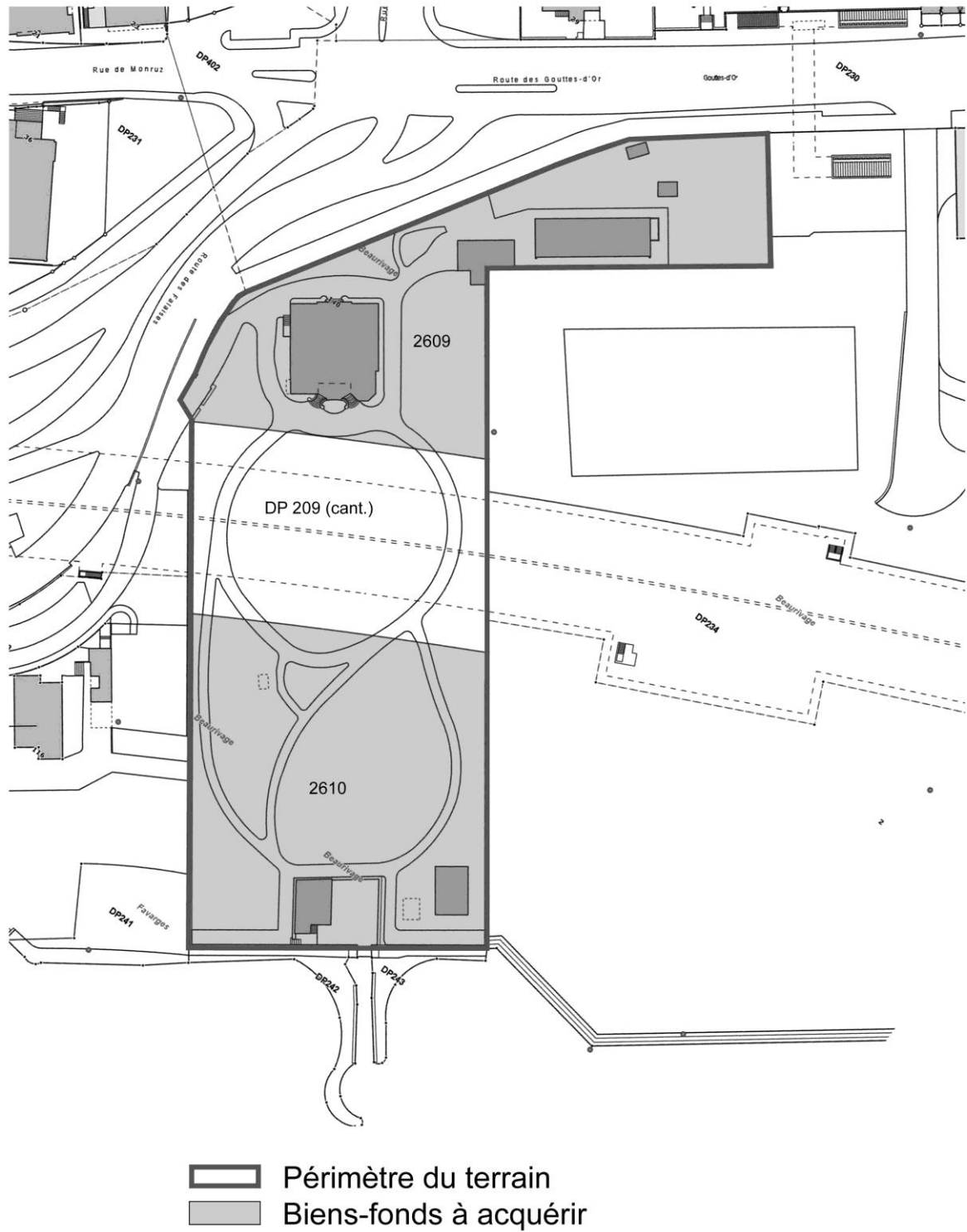


Figure 1. Plan de situation sans échelle



Figure 2. Vue du parc

2.2 Bâtiments

Le bâtiment principal, maison de maître datant de 1902, reflète l'architecture cossue des grandes demeures résidentielles neuchâteloises du début du XX^{ème} siècle. Le recensement architectural lui a attribué la note 3, ce qui le classe dans les bâtiments de 1^{ère} catégorie du plan de site, qualifiés de « remarquables ».

Il est composé de 16 pièces d'habitation réparties sur 3 niveaux, complétées de divers halls, escaliers, locaux sanitaires et cuisines ainsi que de locaux techniques et caves en sous-sol.

L'état général de l'enveloppe du bâtiment, rénovée complètement en 1998, peut être qualifié de très bon. Quant à l'aménagement intérieur, son état général est moyen à bon, selon les locaux. Un certain nombre de travaux de mise à niveau de certaines installations sont néanmoins à prévoir, dans la perspective d'une réaffectation prochaine (cf. chapitre 2.4).

La propriété comprend d'autres bâtiments annexes, tels qu'un pavillon de jardin, un hangar à bateaux, des garages, des remises et des serres de jardin. Leur état général peut être considéré comme moyen, à l'exception du pavillon de jardin, de construction récente, dont l'état est très bon.

L'ensemble des constructions représente un volume construit total de 6'200 m³, dont 4'519 pour le bâtiment principal.



Figure 3. Vue de la façade de la maison de maître

2.3 Charges d'entretien

Afin de déterminer l'état de cette bâtisse, deux visites ont été nécessaires. Il est à noter que cette analyse, a été effectuée sur la base de notre expérience en matière d'entretien ainsi que sur l'expérience du service des parcs et promenade pour les aménagements extérieurs. Les charges d'entretien sont estimées à 50'000 francs/an.

	Fr.
Entretien du parc, soit 52 jours/an	41'000
Alarme et divers motorisations (portail, stores, ...)/an	1'600
Toiture et ferblanterie/an	1'000
Chaufferie/an	1'000
Taxes, compteurs, pièces de rechanges et divers (6%)	5'400
Total estimation	50'000

2.4 Travaux à prévoir

Ce bâtiment a été bien entretenu, comme le parc. De plus, l'enveloppe (couverture et façades) a été refaite en 1998.

Enveloppe : la pierre jaune est saine, mise à part des problèmes de couleur au niveau des terrasses. Les modénatures en pierre sont bonnes. Nous avons constaté quelques toutes petites interventions malheureuses au niveau de la réparation de la pierre jaune, mais rien de grave. La couverture et les ferblanteries semblent en bon état. Les fenêtres doubles ainsi que les stores sont anciens et méritent un assainissement ou un changement dans le cadre d'un éventuel assainissement énergétique. Néanmoins, un rafraîchissement des peintures est envisagé. Les barrières et gardes corps devront être mis aux normes. La toiture est saine, mais n'est pas isolée, car uniquement affectée à un galetas. Il n'est pas prévu de modifier cet état. Toutes les conduites semblent en état et ont été régulièrement entretenues.

Energies : par contre, la chaufferie (locaux et chaudière au mazout) et les installations de chauffage, sont à assainir, tout en tenant compte que la chaudière peut être alimentée en gaz, ce dernier étant présent. La citerne existante sera dégazée et la cheminée devra être tubée. Concernant le réseau électrique, il devra être remis aux normes. Etant donné l'incertitude au niveau de l'affectation de cet objet, le chiffre de mise aux normes OIBT est estimé sur la base d'objets de même envergure.

Pour le reste des éléments de construction (édicules), ils sont en état et demandent visiblement aucune intervention d'entretien différé, tant et si longtemps que l'affectation de la maison de maître, n'est pas connue.

Les coûts estimés sont :

	Fr.
Chauffage	45'000
Electricité	60'000
Mise aux normes des gardes corps	10'000
Travaux sur conduites	5'000
Travaux de retouche de peinture	10'000
Imprévus (15%)	20'000
Total estimation	150'000

3. Planification communale

3.1 Plan directeur et plan d'aménagement communal

Le plan directeur communal du 27 avril 1994 fait référence au site de Monruz comme « un des secteurs clés du développement de Neuchâtel. Analogue à Serrières, Monruz peut devenir le pôle de développement stratégique de l'est neuchâtelois ». Le plan directeur identifie les atouts du secteur : situation remarquable au bord du lac, ébauche de centre de quartier (commerces, artisanat), activités économiques, liaisons par transports publics et au réseau autoroutier. Il recommande notamment la recherche de propositions architecturales et urbanistiques en accord avec le voisinage très différencié (maison de maître avec parc, constructions industrielles et bâtiments locatifs), le réaménagement de l'espace urbain de la route des Gouttes-d'Or, l'aménagement des rives selon un concept global, le renforcement des transports publics, etc.

Le plan d'aménagement communal du 2 février 1998 confirme ces options générales et, en particulier, la définition de « secteur de pôle de développement stratégique ».

Le zonage en vigueur se caractérise par la mixité des affectations possibles (habitat, activités) et par une densité des constructions supérieure au reste du territoire communal (exception faite du centre-ville).

La propriété qui nous intéresse dans le présent rapport est toutefois identifiée comme « objet architectural de valeur dans son site », obéissant à des règles spécifiques définies à l'art. 98 du règlement d'aménagement : protection de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère, interventions possibles mais devant assurer la mise en valeur des éléments originaux, nouvelles constructions ou agrandissements soumis à plan spécial et basés sur une analyse détaillée du site.

3.2 Plan directeur sectoriel Monruz sud

Le plan directeur sectoriel Monruz sud (ci-après le PDS) définit les objectifs et principes d'aménagement dans le périmètre compris entre la route des Gouttes-d'Or et le lac, dans la direction nord-sud, et entre la propriété, objet du présent rapport, et l'usine Intercosmetica, dans la direction ouest-est.

Le PDS prévoit notamment l'implantation de constructions affectées à l'habitation et à des activités économiques dans la partie nord, entre la route et le tunnel autoroutier. Un plan de quartier, en cours d'élaboration, devrait pouvoir succéder à la procédure d'approbation dans les prochains mois. Notons que ce plan sera un outil important dans la mise en œuvre de la politique du logement de notre Ville. Quant à la partie sud, elle devrait accueillir un parc public riverain à haute valeur écologique. Nous reviendrons devant votre Autorité sur ce sujet, ainsi que sur la question de l'hôtel Palafitte, dans un rapport spécifique au premier semestre 2013. Le PDS traite par ailleurs les questions d'accès et de paysage. Sur ce point, la propriété à acquérir joue un rôle important dans la structuration du secteur (dégagement visuel ville-lac rythmé par des cordons végétaux perpendiculaires aux berges) et s'inscrit ainsi dans la continuité paysagère des rives.

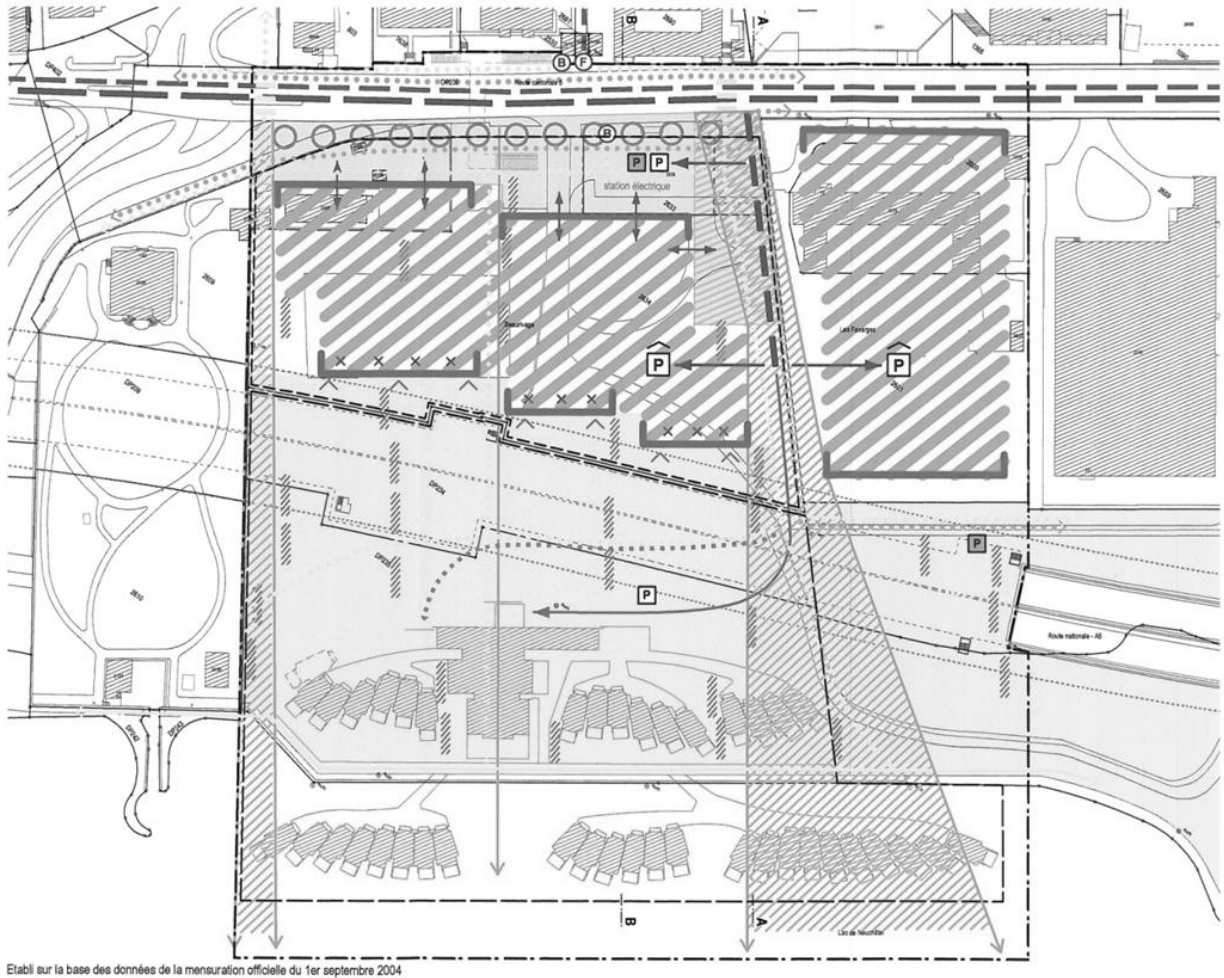


Figure 4. Plan directeur sectoriel Monruz sud (adoption 2010)

L'article 2609 est plus particulièrement concerné, dans le cadre de cette planification, par sa languette nord-est incluse dans le périmètre du PDS, et dont l'aménagement jouera un rôle important dans la définition du front nord des futures constructions le long de la route des Gouttes-d'Or.

4. Intérêt de l'acquisition pour la collectivité

4.1 Maîtrise du développement du quartier

L'enclave de la parcelle 2609 dans le périmètre du plan de quartier Monruz sud constitue une difficulté potentielle dans la mise en œuvre des futurs projets. En effet, la Ville, en tant que maître d'ouvrage du plan de quartier, peut se trouver confrontée à un risque d'opposition du futur propriétaire de la parcelle, voire à une absence de volonté de réaliser cette partie du plan. Le contrôle de cette parcelle donnerait des coudées plus franches à la Ville dans la suite du processus de développement du secteur et dans la gestion du calendrier de l'opération.

4.2 Cohérence avec le PDS le lac et ses rives

Le rapport de la Commission des ports et rives a mis en évidence l'importance du droit de marchepied et de la continuité des cheminements piétons le long des rives. Si le passage est possible à hauteur de la parcelle 2610, il reste peu engageant pour le piéton (étroit passage entre deux clôtures complétées de haies vives, qui annule toute relation avec le paysage). L'acquisition du terrain permettrait de revaloriser l'aménagement de la rive et de proposer un cheminement agréable le long du petit port, dans le prolongement de la plage de Monruz, en ouest.

4.3 Prolongation du parc public riverain

Dans le cadre du parc prévu dans le PDS Monruz sud (cf. chapitre 3.2), l'agrandissement vers l'ouest, sur le domaine public cantonal DP 209 (droit de jouissance des articles 2609 et 2610) et sur l'article 2610, pourrait être étudiée. Cela permettrait, là également, d'assurer une véritable continuité des aménagements paysagers depuis la plage de Monruz jusqu'au Laténium, et d'offrir de nouveaux parcours de mobilité douce.

4.4 Maîtrise foncière dans le secteur du carrefour de Monruz

Les développements prévus dans le quartier, sur l'axe Monruz-St-Blaise, vont engendrer, à terme, une adaptation de la jonction autoroutière. Cette vision est corroborée par les études de circulation effectuées dans le cadre du plan de quartier Monruz sud, ainsi que par les préavis de l'Office fédéral des routes. Le fait de détenir l'ensemble des terrains au sud du carrefour donnerait une grande liberté dans l'aménagement de la voirie et la requalification des espaces publics, avantage non négligeable dans la mesure où ce secteur constitue une véritable porte d'entrée de la ville.

4.5 Outil au service de la Promotion économique

La maison de maître pourrait être mise à disposition, sous forme de location, pour une entreprise nouvelle ou déjà implantée (siège social, locaux de réception/conférences, showroom,...), le cas échéant, en complément de locaux commerciaux ou de productions situés à l'intérieur du plan de quartier Monruz sud. L'Office cantonal de promotion économique nous a déjà fait connaître son intérêt pour cet objet.

4.6 Réserve foncière

Bien qu'aujourd'hui nos intentions soient de préserver la situation existante – sous réserve de certaines améliorations paysagères (cf. chapitres 4.2 et 4.3) -, le terrain à acquérir constitue une réserve foncière intéressante pour les années futures, soit dans l'hypothèse d'une extension des constructions du plan de quartier Monruz sud, soit pour la réalisation d'un programme spécifique sur tout ou partie du terrain. Une vente ultérieure du bâtiment se trouvant sur le bien-fonds 2609, sans la parcelle Nord-est et avec des conditions spécifiques (marchepied, droit de superficie, ...), n'est par ailleurs pas exclue.



Figure 5 : schéma de synthèse sans échelle

5. Montant de la transaction immobilière

Dans le cadre de l'analyse de la valeur vénale de la propriété, établie en 2004 par un expert de la place, les estimations suivantes avaient été fournies :

	Fr.
Terrain principal (parc)	3'847'350
Terrain nord-est inclus dans plan de quartier	1'136'000
Bâtiment principal (maison de maître)	1'898'000
Pavillon de jardin	196'000
Autres constructions (parc)	57'120
Autres constructions (nord-est)	125'530
Total estimation 2004	7'260'000

La valeur ECAP 2012 se compose comme suit :

Bâtiment principal (maison de maître)	4'745'000
Pavillon de jardin	230'000
Autres constructions (parc)	130'000
Autres constructions (nord-est)	320'000
Total	5'425'000

Pour déterminer son offre, le propriétaire a tenu compte de l'évolution du marché de l'immobilier dans la région, mais aussi de l'environnement de la propriété, actuel et futur, et des possibilités effectives d'affectation ou de valorisation. Le prix articulé de 3'800'000 francs nous a donc semblé parfaitement adapté à la situation d'aujourd'hui. C'est une véritable opportunité. Cette acquisition crée en particulier des conditions favorables pour le développement de projets de construction sur la partie nord-est incluse dans le plan de quartier et pour la mise à disposition de certains bâtiments à des loyers raisonnables.

6. Devis estimatif du coût des travaux d'entretien

Selon les chapitres 2.3 et 2.4, les coûts (net TTC) sont les suivants :

	Fr.
Charge d'entretien annuel :	50'000
Travaux à prévoir indépendant d'un futur locataire :	150'000

Ce montant fait l'objet du projet d'arrêté II.

Relevons encore que pour un objet de ce type, il faut compter avec des travaux d'entretien périodique régulier de l'ordre de 1% de la valeur de l'immeuble. Ainsi, sur une période de 10 à 15 ans, environ 300'000 francs devront certainement être investis pour entretenir et/ou rénover ce bien. Selon leur nature, ces travaux seront financés soit par une demande de crédit soumise à votre Autorité, soit par les crédits d'entretien lourd des bâtiments du patrimoine financier.

7. Aspects financiers

Par courrier du 23 juillet 2012, nous avons été informé d'une importante décision prise par le Conseil d'Etat. Il a été décidé de ne plus exiger des communes qu'elles amortissent leurs immeubles bâtis du patrimoine financier jusqu'au 31 décembre 2015, date de l'introduction vraisemblable du nouveau modèle de compte harmonisé 2 (MCH2).

Cette mesure, souhaitée par les communes, s'inscrit dans la droite ligne de l'introduction du MCH2, lequel exigera une réévaluation du patrimoine financier à intervalle régulier afin de disposer de valeurs les plus proches de la réalité économique.

Par conséquent, l'investissement de 3'800'000 francs ne sera pas amorti au taux de 1% jusqu'à concurrence de la valeur cadastrale (845'000 francs). Les intérêts passifs (3.0%) s'élèveront à 114'000 francs par année.

L'investissement de 150'000 francs, quant à lui, sera amorti à raison de 10%, soit 15'000 francs par an. Les intérêts passifs (3.0%) s'élèveront en moyenne à 2'250 francs par année. Les frais financiers annuels seront donc de 17'250 francs.

Au total, les frais financiers représenteront un montant de 131'250 francs.

Une partie de l'investissement pourra être récupérée à terme en cas de mise à disposition de tout ou partie des terrains (par exemple, la langue nord-est de la parcelle 2609, dans la perspective de la réalisation du plan de quartier Monruz sud), ou encore de location de bâtiments (par exemple la maison de maître, dans un but de promotion économique).

Conformément au Règlement général de la Ville, le préavis de la Commission financière sera requis.

8. Conclusion

L'acquisition des biens-fonds 2609 et 2610 du cadastre de la Coudre revêt une importance stratégique dans la mise en œuvre de notre politique d'aménagement de l'est du territoire communal. C'est une opportunité exceptionnelle qui se présente à nous aujourd'hui, d'avoir bientôt en mains les meilleures cartes pour assurer le développement harmonieux de ce secteur.

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

Neuchâtel, le 15 août 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le vice-chancelier,

Pascal Sandoz

Bertrand Cottier

Projet I

Arrêté
concernant une demande de crédit pour l'acquisition des biens-
fonds 2609 et 2610 du cadastre de la Coudre

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 3'800'000 francs est accordé au Conseil communal pour acquérir les terrains et immeubles situés sur les articles 2609 et 2610 du cadastre de la Coudre.

Art. 2.- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, etc.) sont à la charge de la section de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté
concernant une demande de crédit pour la réalisation de travaux
d'entretien de l'immeuble sis sur l'article 2609
du cadastre de la Coudre

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

Article premier.- Un crédit de 150'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation de travaux d'entretien de l'immeuble sis sur l'article 2609 du cadastre de La Coudre.

Art. 2.- Cet investissement sera amorti au taux de 10% et sera porté à la charge de la section de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.