



Réponse du Conseil communal à l'interpellation n° 14-607 du groupe PLR intitulée « Perspectives liées au Home Bâlois »

(Du 15 octobre 2014)

Monsieur le Président,
Madame, Messieurs,

En date du 5 mai 2014, le Groupe PLR, par M. Mirko Kipfer et consorts, a déposé l'interpellation 14-607 intitulée « Perspectives liées au Home Bâlois » dont le contenu est le suivant :

« De longue date, le PLR souhaite un développement de Chaumont qui soit harmonieux et respectueux du lieu et de ses habitants. La présente interpellation s'inscrit dans la continuité des différentes interventions du groupe à ce sujet, intervenues par le passé.

De par sa situation géographique excentrée et plutôt montagnarde, le site de Chaumont se différencie nettement des autres lieux de la ville. Ses problèmes sont ceux d'une zone rurale et de villégiature d'altitude qui se transforme petit à petit en quartier d'habitation périurbain. Cette mutation tend parfois vers la dénaturation d'un certain patrimoine pourtant cher à beaucoup. Afin de canaliser cette tendance, les Chaumonniers se sont mobilisés à plusieurs reprises. En témoignent notamment les associations (par exemple Vivre à Chaumont) ou groupes de travail (SIPAT) créés spécifiquement.

Certaines informations laissent supposer que la Ville souhaite modifier l'affectation de l'entier de la zone du Home Bâlois (y compris une partie de champs), de zone d'utilité publique en zone d'habitations. Cette perspective inquiète certains Chaumonniers qui se demandent, alors qu'ils sortent de 10 ans de négociations et procédures liées au plan d'aménagement, s'ils devront à nouveau se mobiliser.

Est-il raisonnable, alors que la sérénité semble enfin retrouvée, d'envisager de nouvelles modifications?

Vraisemblablement que la difficulté à trouver une affectation Home Bâlois est à l'origine de ce supposé projet.

Pour rappel, le Home Bâlois, propriété de la Ville de Neuchâtel, aménagé afin d'accueillir des «colonies de vacances», n'est plus occupé depuis plus de 10 ans.

Nous sommes surpris de constater que depuis si longtemps aucun usage n'ait pu lui être attribué, alors même que le Home Zurichois, bâtiment à vocation équivalente, situé à quelques centaines de mètres, est régulièrement occupé. Nous posons par conséquent les questions suivantes :

- *Depuis combien de temps le Home Bâlois n'est-il plus occupé ?*
- *Quels ont été les efforts fournis, afin de lui trouver de nouvelles affectations voire un nouvel acquéreur ?*
- *Probablement que ces efforts ont suscité des intérêts; exhaustivement, pour quels types d'activités et pourquoi n'ont-ils pas abouti?*
- *Les bâtiments et terrains sont-ils toujours entretenus ? Les bâtiments chauffés ? A quels coûts ?*
- *Quelles en sont leurs valeurs au bilan de la Ville ?*
- *Quelles sont précisément les intentions de la Ville concernant les modifications d'affectation?*
- *Quelles sont les perspectives envisagées par le Conseil communal pour le bâtiment principal et son annexe? ».*

Le présent texte tient lieu de développement écrit. Dès lors, en application de l'article 57 du Règlement général, la réponse est apportée sous la même forme.

1. Quelques éléments historiques

La Ville de Neuchâtel a acquis le 20 août 1987 les propriétés du Home Bâlois, soit 9 parcelles d'une surface totale de 53'332 m² et des bâtiments représentant 1'456 m², pour 7'555'000 francs. Le bâtiment principal a été construit en 1915 et les annexes en 1960. La valeur vénale du Home Bâlois est de 2'200'000 francs, selon l'expertise du bureau d'architecture Dubois datée du 14 mai 1996. La valeur au bilan est de 2'454'788fr.05, incluant le remplacement de la chaudière en 2009 pour plus de 80'000 francs et une réfection de toiture en 2007 pour presque 20'000 francs.

A l'époque où la Ville a acquis ces propriétés, il était prévu que Chaumont devienne un lieu de résidence principale et que l'école actuelle serait insuffisante pour accueillir tous les enfants. L'école de Chaumont est toujours dans le même bâtiment. Une salle à l'étage complète les locaux dès la rentrée 2014.

Diverses études ont été entreprises courant 1988 pour y créer des institutions pour personnes en fin de vie, sans suite. Ensuite, le bâtiment a été occupé :

- Du 1^{er} janvier 1990 à 1992, par l'Institut international de la Communication visuelle, à titre gracieux.
- Du 1^{er} janvier 1993 au 30 juin 1997, par l'Hôtel Chaumont et Golf SA, location du rez et de l'étage du Home pour y loger le personnel, loyer 57'600 francs annuels, bail résilié le 30 juin 1997.
- Du 1^{er} juillet 1997 au 31 mars 2002 par la société Chaumont & Golf SA pour y maintenir des containers provisoires pour le personnel du Grand-Hôtel à Chaumont, avec l'accord de l'Etat de Neuchâtel.
- Du 1^{er} septembre 1997 au 31 août 2002, par North Foreland Lodge (NFL, école anglaise) pour 5 ans, loyer de 75'000 francs annuels, sans les charges. Le bail est dénoncé le 31 août 2002.

Par la suite, le bâtiment a été proposé à Expo.02 et Tourisme Neuchâtelois, qui n'en ont pas voulu. La disponibilité du Home a également été signalée à la Promotion économique cantonale, à la Rouvraie, ainsi qu'au Service des sports.

Ces dernières années, différentes demandes ont toutes été classées sans suite. Après avoir souhaité vendre le domaine, nous y avons renoncé en 2013, vu l'opportunité offerte par le projet de parc naturel périurbain d'une part, mais aussi vu l'emplacement stratégique qu'il possède.

En résumé, tous les partenaires qui se sont intéressés au Home pour y établir différentes activités, telles qu'un home médicalisé, logements, fondation, sport, requérants, n'ont pas donné suite. Le Home n'est plus occupé depuis 2002. Tous les efforts ont été fournis pour lui trouver un acquéreur (difficile à trouver, le bâtiment étant situé en zone d'utilité publique, limitant ainsi les affectations compatibles avec le plan d'aménagement). Le bâtiment et ses alentours sont entretenus par notre intendant des domaines à Chaumont. Le bâtiment est maintenu hors gel et les charges sont d'environ 20'000 francs par année (électricité, eau et divers).

2. Un contexte particulier

Pour rappel, le Canton a entrepris, en 1997, le processus de révision du décret de 1966, concernant la protection des sites naturels, prévoyant notamment une nouvelle délimitation des forêts et une réduction importante des surfaces de la zone de constructions basses. A Chaumont, le secteur central (station funiculaire, Grand Hôtel, Signal) était toutefois sorti du champ d'application du décret, devenant de compétence communale, dans la mesure où ce secteur, déjà largement construit, ne correspondait pas aux caractéristiques de la zone de constructions basses (bâtiments dispersés, faible hauteur, résidences secondaires, etc.) et était propice à des développements d'utilité publique (tourisme, loisirs, formation, etc.).

Le projet du Canton a été combattu par certains habitants, relayés par des associations, davantage en raison de la contrainte liée au caractère non permanent de l'habitat en zone de constructions basses (beaucoup de propriétaires y voyaient une dévalorisation de leur bien) que d'objectifs de protection du paysage ou du patrimoine architectural.

Au final, l'ensemble des terrains maintenus constructibles par le Canton a été affecté en zone d'urbanisation de compétence communale (habitat permanent possible), dont les règles ont été définies dans le plan d'aménagement intercommunal de Chaumont, sanctionné en 2009 par le Conseil d'Etat.

Aujourd'hui, à nouveau sur l'impulsion de certains habitants et de l'association « Vivre à Chaumont », est à l'étude la mise en zone à bâtir de deux petits secteurs déjà largement construits et équipés (Torrée et Signal), qui n'avaient pas été pris en compte lors de la délimitation des zones de 1997. Le Conseil communal souhaite profiter de cette procédure pour réfléchir également à l'affectation du terrain du Home Bâlois, colloquée en zone d'utilité publique (destinée aux activités en lien avec la formation, le sport, la santé, la culture, les loisirs ou le tourisme). En effet, les difficultés rencontrées pour la réaffectation ou la vente du bâtiment existant étaient souvent inhérentes à l'inadéquation des projets à la réglementation en vigueur.

Il s'agirait donc non pas de laisser se développer de nouveaux quartiers d'habitation de type périurbain, comme le craignent les interpellateurs, mais plutôt d'assurer, par un assouplissement des règles en matière d'affectation, un avenir au bâtiment du Home Bâlois. Dans ce sens, une zone mixte (destinée à l'habitat, ainsi qu'à certaines activités économiques, touristiques ou d'utilité publique) conviendrait mieux aux objectifs de la Ville. Quant aux champs attenants, en est, une analyse est en cours et ils pourraient : soit rester en zone d'utilité publique, soit être rattachés à la zone Villas A limitrophe, ou encore être colloqués en zone mixte, à l'instar du terrain du Home Bâlois, mais en limitant le potentiel constructible de manière à assurer l'intégration dans le site.



3. Valorisation du patrimoine naturel et Chaumont

En date du 2 juillet 2012, votre Autorité a accepté un postulat du groupe socialiste (no 165), déposé par M. Philippe Loup et consorts, concernant le parc naturel périurbain du Pied du Jura.

« Le Conseil communal est prié d'étudier toutes les possibilités d'utilisation des bâtiments du Home Bâlois et notamment la possibilité d'intégrer les bâtiments du Home Bâlois dans la réflexion pour la réalisation d'un Parc naturel périurbain sur un espace comprenant notamment Chaumont. Cette analyse pourrait permettre de constater si son utilisation, tant à des fins administratives que de formation, voire de séjour, serait praticable sans une adaptation trop onéreuse des locaux actuels. »

Ce postulat est pris en considération dans le cadre des réflexions actuellement menées. Dans le cadre d'un projet de développement de l'offre de cours d'éducation à l'environnement pour des groupes (écoles, habitants, personnes de passage, etc.), le Home Bâlois pourrait potentiellement revêtir un intérêt tout particulier. Sa proximité avec la station supérieure du funiculaire, sa position en-dessus des forêts de la Ville, son emplacement proche de pâturages boisés, de pâturages et autres milieux agricoles, sa situation centrale entre le lac, le centre-ville, Valangin, le Val-de-Ruz et Chasseral, en font le point idéal d'hébergement pour proposer un programme varié tant sur les aspects paysagers, culturels, sportifs que gastronomiques.

Le Home Bâlois porte sur lui de nombreux atouts qu'un projet de valorisation des espaces naturels par l'éducation à l'environnement pourrait mettre en avant autour de ce lieu d'hébergement de groupes. Il serait également une étape de choix d'un circuit Neuchâtel, Chaumont, Chasseral (Parc régional).

4. Stationnement et accessibilité

Le caractère naturel et montagnard doit être maintenu. C'est d'ailleurs ce charme particulier que les Chaumoniers ont choisi comme cadre de vie, et que les Neuchâtelois du bas affectionnent particulièrement en période de brouillard, pour tester les luges l'hiver ou finir une belle soirée d'été en dégustant une fondue, tout en admirant le magnifique panorama sur les Alpes.

C'est également un atout touristique majeur à conserver. Il n'est donc absolument pas question de dénaturer le site de Chaumont et le densifier comme une zone urbaine.

Dans ce cadre, nous devons accompagner la mise en valeur du site en soignant son accessibilité. Nous avons donc mené une première étude concernant la gestion du stationnement dans le secteur « gare du Funiculaire-Petit Hôtel-Hôtel Chaumont et Golf », afin d'analyser les périodes critiques. L'objectif est de trouver des solutions concrètes pour adoucir les pics de demandes de stationnement afin de limiter au maximum l'impact sur le cadre environnemental particulier que les Chaumoniens et les visiteurs viennent rechercher à cet endroit. Notre volonté est bien évidemment de favoriser un tourisme doux, ainsi que la mobilité durable et l'usage des transports publics, le funiculaire en particulier.

Ce travail doit également s'étendre dans les autres secteurs de Chaumont, afin d'éviter de transformer ponctuellement certains pâturages en parkings sauvages. Chaumont est également une magnifique porte d'entrée au Parc naturel régional de Chasseral.

5. Conclusion

Cette interpellation nous aura permis de vous informer du contexte dans lequel se trouve le Home Bâlois et Chaumont. Nous avons par ailleurs répondu pour l'essentiel à la demande contenue dans le postulat accepté par votre Autorité le 2 juillet 2014. Nous proposerons ainsi de le classer à l'occasion du prochain rapport de gestion.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à l'interpellation 14-607.

Neuchâtel, le 15 octobre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le vice-chancelier,

Christine Gaillard

Bertrand Cottier