



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le changement d'affectation des caves voûtées des anciennes Caves du Palais, rue des Terreaux 9 à Neuchâtel**

(Du 1<sup>er</sup> juin 2015)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

Par arrêté du 28 juin 2010 (voir rapport du Conseil communal au Conseil général n° 10-014) votre Autorité a autorisé notre Conseil à vendre à Naef Immobilier Neuchâtel SA, le bien-fonds 1712 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 719 mètres carrés, bâtiment « Caves du Palais », pour un montant de 2 millions de francs.

La vente, le 8 mars 2013, était conditionnée à la réalisation d'un concours d'architecture sur invitation, comprenant la réalisation d'un espace culturel ou d'utilité publique qui soit accessible à la population en lieu et place des caves voûtées. Afin de répondre à cette dernière clause, la recherche de locataires par l'acquéreur, en collaboration avec la Ville, a commencé en parallèle de la signature de l'acte de vente.

Le concours d'architecture a été remporté par la maison d'architecture Serge Grard SA à Fenin, commune de Val-de-Ruz. Le projet retenu définit l'espace culturel comme « espace à définir ultérieurement ».

Les travaux de transformation du bâtiment se sont achevés en octobre 2014, à l'exception des caves voûtées et les locaux ont été inaugurés le 19 février 2015.

Nous souhaitons vous adresser dans ce rapport la demande de changement d'affectation des caves voûtées des anciennes Caves du Palais, sis rue des Terreaux 9.



La façade orientale des Caves du Palais



La façade rénovée des Caves du Palais

## **2. Affectation culturelle ou d'utilité publique**

### **2.1. Conditions particulières de l'acte de vente**

Pour rappel, le projet retenu dans le cadre du concours d'architecture définissait l'espace culturel comme « espace à définir ultérieurement ».

Les conditions de vente précisait qu'il devait être conçu de telle manière qu'il n'engendre pas de nuisance à l'égard des exploitants des surfaces administratives. Le loyer serait défini en fonction du degré d'équipement exigé. Le propriétaire s'est engagé, lors de l'acquisition de l'immeuble, à rechercher activement des locataires depuis la délivrance du permis de construire le 23 janvier 2013. Il a régulièrement rendu à la Ville un rapport d'activité à ce sujet. Un appel à projets a été lancé le 24 janvier 2013 et une équipe composée paritairement de représentants de Naef Immobilier Neuchâtel SA et de la Ville de Neuchâtel a été constituée pour le suivi et la réussite de ce processus.

L'acte notarié prévoyait également qu'au cas où, malgré des recherches actives de la part du propriétaire, il n'y aurait pas de locataires dans tout ou partie des caves voûtées six mois après la réception des travaux, Naef Immobilier Neuchâtel SA, d'entente avec la Ville, pourrait louer ces surfaces pour une autre affectation que celle prévue, sous réserve de l'accord du Conseil général, qui devait être formellement sollicité par le biais d'un nouveau rapport. Cette possibilité avait été mentionnée dans la conclusion de la réponse à l'Interpellation 12-607 « Caves du Palais, qu'en est-il de l'affectation culturelle ? » du 22 août 2012 : « *Dans le cas où, pour une raison ou une autre, des difficultés rendraient impossible l'affectation des caves voûtées à un but d'utilité publique ou d'ordre culturel, nous reviendrions devant votre Autorité avec un nouveau rapport.* ».

### **2.2. Recherche active**

Dans son ensemble, le bâtiment des Caves du Palais est un bâtiment en première catégorie du plan de sites et des mesures de protection, et qui présente par conséquent d'indéniables qualités patrimoniales, que le projet se devait de préserver. Les caves voûtées sont la partie la plus ancienne du bâtiment datant du XVIII<sup>e</sup> siècle. Elles représentent une surface de 200 m<sup>2</sup>. Tant la Ville que Naef Immobilier Neuchâtel SA ont montré une volonté partagée de mettre en valeur ce bâtiment et d'inscrire les travaux de restauration dans le respect du patrimoine de notre ville. L'important montant des investissements prévus illustre le défi

considérable qu'ont décidé de relever les acquéreurs dans le but de développer leurs activités et l'emploi dans ce bâtiment, tout en respectant l'âme des Caves du Palais.

Tout au long du processus, la Ville et Naef Immobilier ont étroitement collaboré. Un groupe de travail mixte a ainsi été constitué pour tenter de trouver un projet susceptible de satisfaire à la condition fixée par votre Autorité à la vente des Caves. Il se composait du délégué culturel, de l'architecte-urbaniste communal, du directeur et du directeur-adjoint de Naef, ainsi que l'architecte auteur de la réhabilitation du bâtiment.

La première démarche a consisté à définir précisément les notions d'« espace d'utilité publique » et d'« espace culturel ». Par « espace d'utilité publique », il faut ainsi comprendre :

- un espace librement accessible au public loué à un ou des tiers avec personnalité juridique dont la vocation principale n'est pas commerciale, qui est exploité au profit de la collectivité dans l'intérêt général et dans un but non lucratif.

Et par « espace culturel » :

- un espace accessible au public (librement ou contre un droit d'entrée) destiné à la présentation d'actions culturelles (représentations théâtrales, expositions, projections, etc.)
- un espace offrant des services gratuits ou payants au public dans le domaine culturel
- un espace privé non accessible au public offrant des prestations et services gratuits ou payants aux acteurs culturels.

Fin 2012 et début 2013, le groupe de travail Ville-Naef s'est réuni à de nombreuses reprises pour élaborer le cahier des charges nécessaire à l'appel d'offres. Il a été convenu avec Naef qu'il lui appartenait de publier à ses frais cet appel d'offres dans les médias romands et de gérer administrativement les relations avec les dépositaires de projets.

L'annonce fut publiée fin janvier 2013 dans plusieurs quotidiens et hebdomadaires romands dont Le Temps, l'Hebdo, L'Express, L'Impartial, Le Journal du Jura, 24 heures et Vivre la ville ainsi que dans des revues spécialisées et sur plusieurs sites internet intéressés. Au terme du délai, Naef a reçu uniquement quatre projets. Ceux-ci émanaient d'acteurs de la région quand bien même l'appel à projets avait été diffusé dans toute

la Suisse romande, voire au-delà. Plusieurs personnes qui ont demandé des renseignements par téléphone n'ont en revanche pas donné suite après avoir pris connaissance des conditions financières et techniques assez contraignantes liées à l'usage de ces caves voûtées.

Le groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises pour analyser ces quatre projets et a entendu les porteurs de deux d'entre eux. Il est arrivé à la conclusion qu'ils ne correspondaient soit pas aux critères, trouvaient un meilleur emplacement ailleurs, n'étaient pas réalisables à des coûts raisonnables ou qu'ils auraient nécessité un subventionnement de la Ville.

Face à ce constat et à l'abandon de l'idée d'un nouvel appel à projets suite au peu de succès lors de la première tentative, Naef Immobilier et la Ville se sont accordées à ce que cette dernière reprenne le dossier pour explorer les différentes pistes possibles en vue de satisfaire la clause du Conseil général.

### **2.3. Projets envisagés par la Ville**

Afin de tenter de trouver une solution et de répondre à la volonté de votre Autorité, un nouveau groupe de travail a été mis en place, sous la responsabilité de la Direction de la Culture. Sous la présidence de cette dernière, il a réuni le conservateur du Muséum, un chargé de projet à la culture, le délégué à la culture, la cheffe des constructions, la déléguée au tourisme, le délégué à l'environnement et l'architecte auteur de la réhabilitation du bâtiment. Entre fin 2013 et début 2015, il s'est réuni à de nombreuses reprises, parfois en comité restreint. D'autres personnes extérieures à l'administration ont été ponctuellement associées aux réflexions.

Dès la prise en main du dossier, plusieurs pistes de réflexions ont été lancées et six projets ont été imaginés par le groupe de travail :

- Palais des gastronomes
- Le Hammam du Palais
- Palais des jumelages
- Palais en chocolat
- Technologie au Palais
- Plongée dans les caves

Une analyse SWOT des différentes variantes a été réalisée. C'est le dernier projet qui semblait le plus approprié et dans la nature du lieu (des caves humides, sombres et froides) qui a été retenu pour une analyse plus approfondie. Intitulé par la suite « Le Palais de l'eau », il avait pour but la valorisation de l'eau et ses circuits comme bien public vital et essentiel.

Ses objectifs se déclinaient ainsi :

- Expliquer et sensibiliser la population à la provenance et aux circuits de l'eau qu'elle consomme par un programme d'animations permanentes et ponctuelles
- Montrer la faune et la flore du lac et des rivières neuchâtelaises.
- Créer une attraction touristique autour du patrimoine aquatique.
- Rendre accessible le patrimoine que représente les sous-sols à l'ancienne des Caves du Palais.

Concrètement, il prévoyait la construction d'aquariums d'eau douce pour faire découvrir les poissons du lac de Neuchâtel aux visiteurs, ainsi que la création d'une zone d'accueil utilisable pour des apéritifs, des expositions, des animations ou autres, de deux caves semi-aménagées pour des événements ponctuels (expositions, performances artistiques, etc.), de sanitaires, d'un ascenseur et d'un espace de stockage.

Comme cet avant-projet paraissait particulièrement intéressant, des recherches plus poussées ainsi que plusieurs séances avec des experts pour évaluer les coûts et répondre aux questions techniques (mise en conformité des locaux, équipement de protection incendie, accès aux personnes handicapées, aspects énergétiques et salubrité, etc.) ont été menées. Les réflexions ont conduit à la conclusion des diverses parties impliquées, que malgré l'intérêt du projet, celui-ci présentait des coûts d'investissement et de fonctionnement beaucoup trop élevés par rapport à la prestation offerte à la population. En effet, l'investissement se montait à 1.4 million de franc (répartis entre Naef Immobilier, la Ville et un éventuel partenaire) et les charges d'exploitations annuelles étaient évaluées à 110'000 francs au minimum. Ce montant comprend notamment le loyer, l'entretien et l'accueil, sachant que comme mentionné dans l'acte de vente « le loyer de cet espace sera défini en fonction du degré d'équipement exigé ».

## **2.4. La nécessité du changement d'affectation des caves**

Le long processus de recherche et les multiples réflexions ont conduit à la conclusion qu'il n'est raisonnablement pas possible de réaliser un espace culturel ou d'utilité publique qui soit accessible à la population en lieu et place des caves voûtées sans un soutien financier important, qu'il soit alloué à l'investissement ou au fonctionnement.

Etant donné son état actuel (locaux délabrés, très humides, sombres et froids), la réaffectation du sous-sol des caves du Palais demande en effet des investissements très élevés pour le rendre habitable. La valeur locative et les diverses charges d'exploitation seraient disproportionnées en comparaison du type d'affectation et du public cible (culture). Sur le plan culturel, mais également touristique et social, un tel investissement pour le sous-sol des caves du Palais n'est pas une priorité. D'autres importants projets pour la Ville et son rayonnement sont à l'agenda et doivent être mis en œuvre prioritairement.

## **3. Proposition de Naef Immobilier Neuchâtel SA**

Compte tenu du résultat des études menées en vue de réaliser un espace culturel ou d'utilité publique et de l'impossibilité de répondre à cette clause de façon raisonnable, un changement d'affectation du sous-sol des Caves du Palais est nécessaire. Naef Immobilier Neuchâtel SA propose cependant d'affecter une des caves à l'accueil en général. Naef prévoit en effet de la rénover pour pouvoir accueillir des groupes d'une trentaine de personnes pour des conférences, des apéritifs, des dégustations, des événements culturels ou artistiques. Elle sera accompagnée d'une petite cuisine et d'un sanitaire sur l'étage. Outre une utilisation pour ses activités, Naef entend mettre cette salle en location. Par ailleurs, Naef s'est engagée à ce que la Ville de Neuchâtel puisse également en disposer gratuitement dix demi-journées sur l'année, sur réservation préalable. Elle pourra l'utiliser pour ses besoins spécifiques ou la mettre à disposition de tiers comme prestation en nature pour des activités culturelles ou sociales. Après un assainissement minimal, la régie entend louer le reste des caves à des tiers (par exemple pour le stockage de vin ou de denrées nécessitant une maturation).

#### **4. Consultation des commissions**

La Commission spéciale de la politique culturelle du Conseil général s'est réunie le 18 février 2015. Elle a donné, à l'unanimité des membres présents (1 absence), un préavis favorable à la demande de changement d'affectation des caves voûtées des anciennes caves du Palais et de libérer ainsi Naef Immobilier Neuchâtel SA de la réalisation d'un espace culturel ou d'utilité publique. La régie mettra cependant à disposition gratuitement de la Ville, une cave rénovée et équipée, dix demi-journées par année.

La Commission financière sera également consultée dans la mesure où le rapport initial lui avait été présenté.

#### **5. Conclusion**

Les nombreuses démarches et études effectuées par la Ville et Naef Immobilier Neuchâtel SA ont abouti à la conclusion qu'il n'est raisonnablement pas possible de réaliser un espace culturel ou d'utilité publique dans les caves voûtées des caves du Palais à un coût supportable par la Ville, les locataires et partenaires potentiels. En termes de politique culturelle, touristique ou sociale, les coûts d'investissement pour les rendre accessibles et attrayantes ainsi que les coûts de fonctionnement seraient disproportionnés en regard des priorités de la Ville.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver le nouveau projet d'arrêté suivant autorisant une autre affectation des caves voûtées qui devaient être dédiées à un espace culturel ou à un espace d'utilité publique. Ceci permettra entre autre :

- D'assurer la pérennité de ce bâtiment, du point de vue patrimonial,
- D'avoir à disposition des sociétés, groupements ou acteurs économiques, une nouvelle salle rénovée pour de petits groupes, mise en location par Naef,
- Que la Ville dispose gratuitement de cette salle, dix demi-journées sur l'année, pour ses besoins spécifiques ou la mette à disposition de tiers pour des activités culturelles ou sociales.



C'est dans cet esprit que nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 1er juin 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant le changement d'affectation des caves voûtées des**  
**anciennes Caves du Palais, rue des Terreaux 9 à Neuchâtel**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à délier le propriétaire des Caves du Palais, Naef immobilier Neuchâtel SA, de l'obligation d'affecter les caves voûtées à une affectation culturelle ou d'utilité publique, sous réserve de la conformité de la nouvelle affectation au règlement et plan d'aménagement communal en vigueur.

**Art. 2.**- La Ville pourra bénéficier gratuitement d'une nouvelle salle aménagée dans les caves voûtées et susceptible d'accueillir des groupes, au minimum dix demi-journées sur l'année et sur réservation préalable.

**Art. 3.**- Tous les frais (acte, lods, notaire et autres frais) sont à la charge du propriétaire du bien-fonds 1712 du cadastre de Neuchâtel.

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