



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le développement du projet « Ensemble Gouttes d'Or », le réaménagement des espaces publics et l'équipement du secteur

(DU 7 octobre 2015)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Par le présent rapport, nous vous présentons l'état d'avancement du projet « Ensemble Gouttes d'Or » à Monruz ainsi que des arrêtés permettant de réaménager des espaces publics et d'équiper le secteur.

« Ensemble Gouttes d'Or » permet de mettre en œuvre trois axes stratégiques pour le développement de la ville : une politique du logement active par la construction de nouveaux bâtiments d'habitation ; un rayonnement économique par le maintien prolongé de l'hôtel Palafitte et une revalorisation des espaces publics par l'aménagement d'un parc public « Nature en ville », des accès au lac améliorés et l'ouverture du jardin de la Villa Perret au public.

L'essor de ce quartier nécessite par ailleurs la réalisation de divers réaménagements d'espaces publics et la création d'une nouvelle route. Trois projets d'arrêtés vous sont présentés en lien avec ces travaux.

Le premier concerne une révision des limites parcellaires des biens-fonds concernés par les aménagements ; le deuxième est en lien avec une demande de crédit pour le financement des réaménagements des espaces publics et de l'assainissement d'un secteur pollué situé sous la trajectoire de la route projetée ; le troisième concerne une demande de crédit pour la création d'un ouvrage pour la récolte des eaux de pluie.

Le rapport aborde également la problématique relative au portage d'« Ensemble Gouttes d'Or ». Un des objectifs pour la suite du processus consistera à préciser le montage opérationnel. Un quatrième projet d'arrêté vous est présenté dans ce sens pour une demande de crédit en lien avec des honoraires d'accompagnement et de suivi de projet.

2. Les Gouttes d'Or : un quartier en mutation

Le quartier des Gouttes d'Or va être marqué par la réalisation de deux projets qui vont entièrement requalifier l'entrée est de la ville de Neuchâtel : « Ensemble Gouttes d'Or » et le complexe « Domaine du Lac »¹.

« Ensemble Gouttes d'Or » est un projet fédérateur qui allie simultanément la volonté de créer quelque 150 logements, d'aménager un vaste parc public et de clarifier le statut de l'hôtel Palafitte.

La partie nord se destine pour une grande partie à la réalisation de logements d'utilité publique² en favorisant la mixité générationnelle. Ce secteur est régi par un plan de quartier qui est actuellement en fin de phase de validation auprès des services de l'Etat. Son périmètre s'étend entre le domaine public de la route des Gouttes-d'Or au nord et le tracé de l'autoroute N5 au sud. Le site est en pente douce de la route en direction des rives. Il bénéficie d'une situation privilégiée en rapport à la proximité immédiate avec le lac.

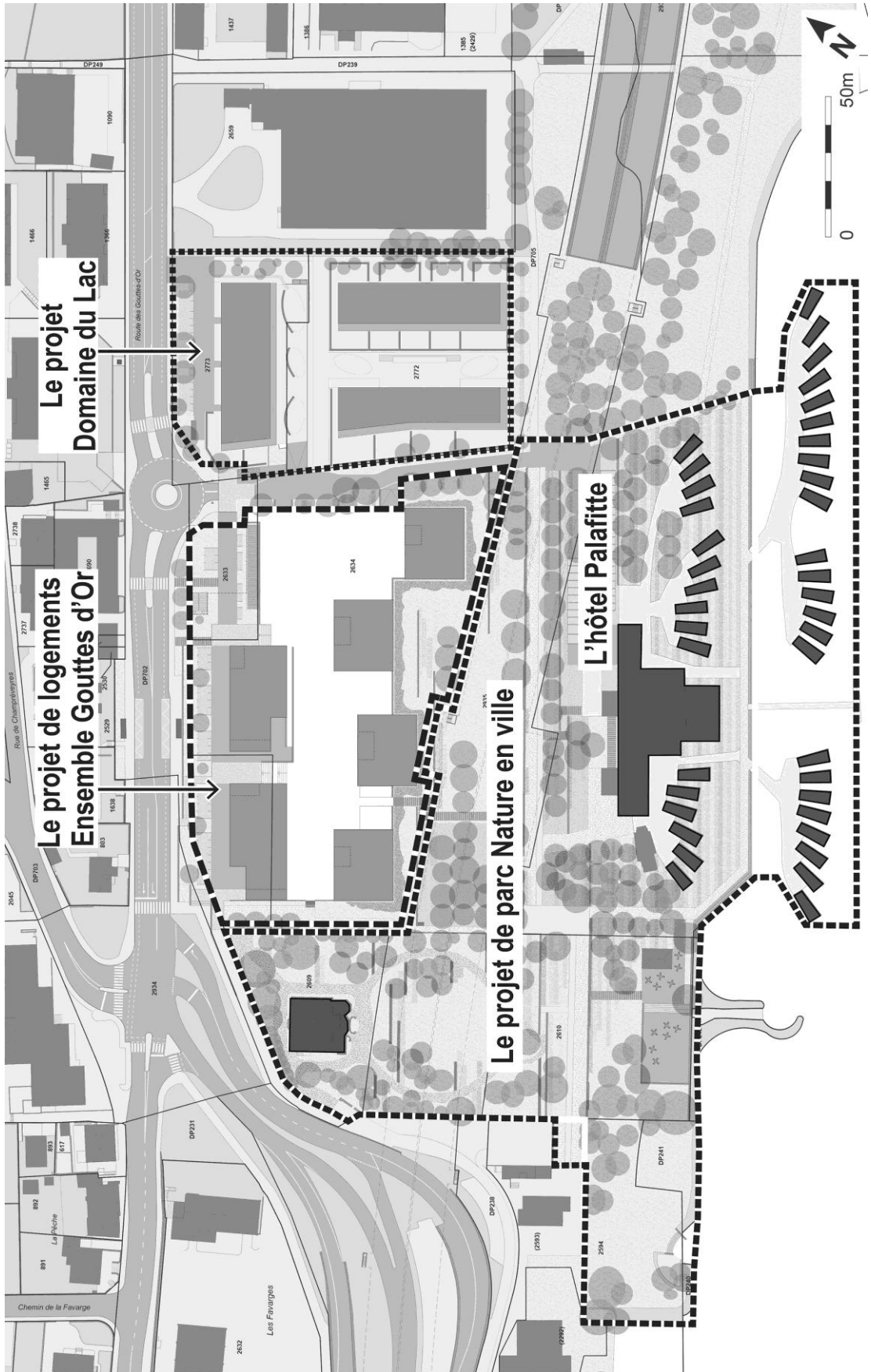
Nous reviendrons au chapitre 4 pour informer votre Autorité sur la manière dont est envisagé le portage pour réaliser les immeubles d'« Ensemble Gouttes d'Or ».

¹ Cf. Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant des servitudes liées à deux opérations immobilières – 13-019.

² Cf. Rapport d'information de la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » au Conseil général relatif à la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel – 12-201.

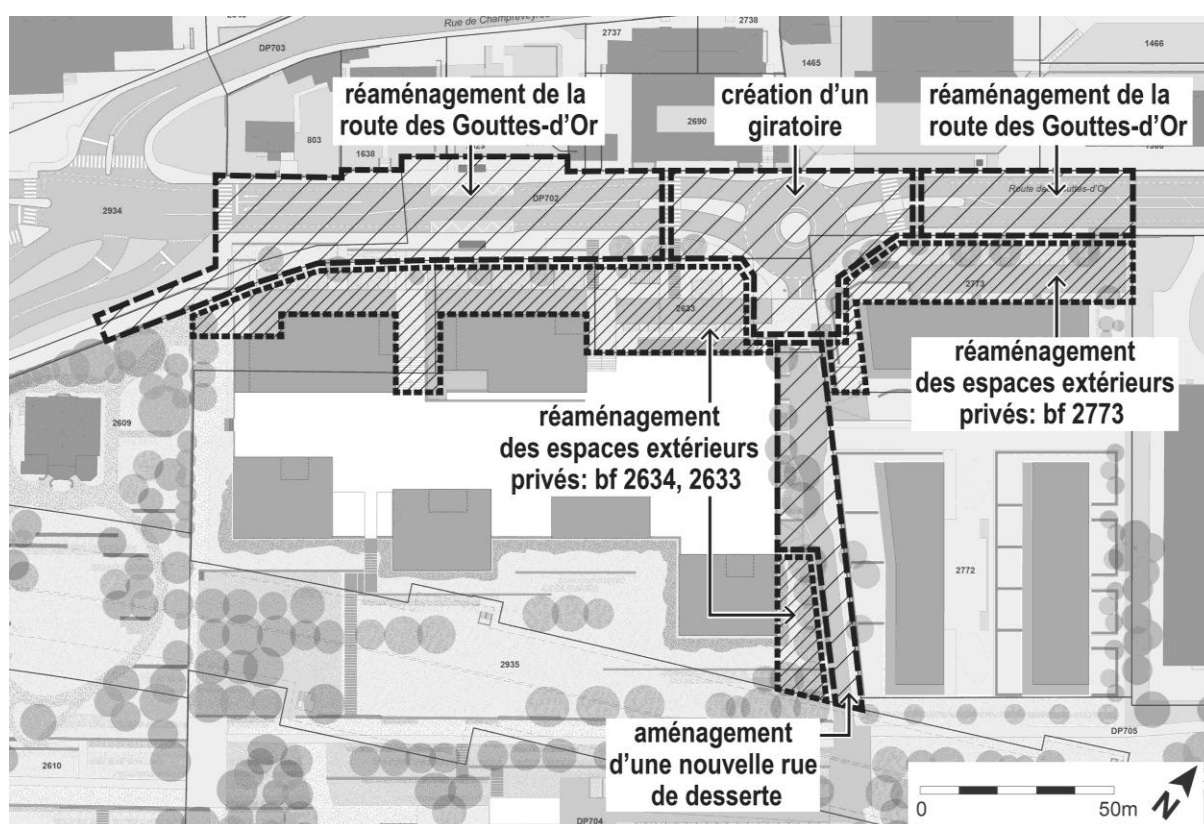
Le dossier relatif au maintien prolongé de l'hôtel fera quant à lui l'objet d'un rapport présenté à votre Autorité en 2016 conjointement à la demande de crédit pour aménager le parc public « Nature en ville ». Le décalage avec le présent rapport s'avère nécessaire pour permettre la coordination avec le plan directeur cantonal des rives du lac. Cet instrument est piloté par l'Etat pour développer une image directrice de l'avenir des rives neuchâteloises. Une étroite coordination est également faite avec le plan directeur sectoriel communal, le lac et ses rives, également en phase de finalisation, tout comme le plan directeur cantonal. Son entrée en force est prévue lors du premier semestre 2016, période durant laquelle nous reviendrons vers votre Autorité pour présenter le plan spécial Palafitte.

Géographiquement voisin à « Ensemble Gouttes d'Or », le complexe « Domaine du Lac » est aujourd'hui en cours de réalisation. Ce dernier prévoit une part de logements destinés à de la vente en propriété par étage et une autre part pour de la location. Comme nous le verrons plus loin, ce projet représente aussi pour la Ville de Neuchâtel une aide au financement des réaménagements des espaces publics.



3. Le réaménagement des espaces publics

Plusieurs aménagements publics s'avèrent nécessaires pour permettre le développement desdits projets. Les travaux pour équiper le quartier concernent le réaménagement de la route des Gouttes-d'Or, la création d'un giratoire et l'aménagement d'une rue de desserte transversale à la route des Gouttes-d'Or. Ce nouvel axe permet de garantir un accès commun à « Ensemble Gouttes d'Or », « Domaine du Lac » et, plus bas, aux rives du lac et l'hôtel Palafitte.



Ces aménagements ont été coordonnés avec le Service des ponts et chaussées (ci-après SPCH)³ ainsi que l'Office fédéral des routes (ci-après OFROU)⁴. Ils s'inscrivent par ailleurs dans des principes similaires à ceux développés dans le cadre de la revalorisation de l'axe de la RC5 jusqu'à St-Blaise, dont le projet, actuellement à l'étude, est conduit par la Ville de Neuchâtel, en collaboration avec les Communes d'Hauterive et de Saint-Blaise, ainsi qu'avec le Canton.

³ La route des Gouttes-d'Or est située sur le domaine public cantonal.

⁴ L'OFROU est propriétaire de l'extrémité ouest de la route des Gouttes-d'Or, secteur en lien avec la jonction autoroutière de Monruz.

3.1. Le projet

La présente demande de crédit concerne les espaces compris sur le domaine public de la route des Gouttes-d'Or et l'emprise nécessaire à la réalisation de la rue nord-sud sur le domaine privé communal, à savoir le bien-fonds 2634. Cet axe de desserte sera muté à terme, une fois les travaux exécutés, au domaine public communal. Du point de vue spatial cependant, le projet traite tous les espaces compris de façade à façade. Les biens-fonds 2634, 2633 et 2773 sont aussi aménagés, mais à charge complète des maîtres d'ouvrage de « Domaine du Lac » et des futurs partenaires porteurs d'« Ensemble Gouttes d'Or ».

En premier plan sur la route des Gouttes-d'Or :

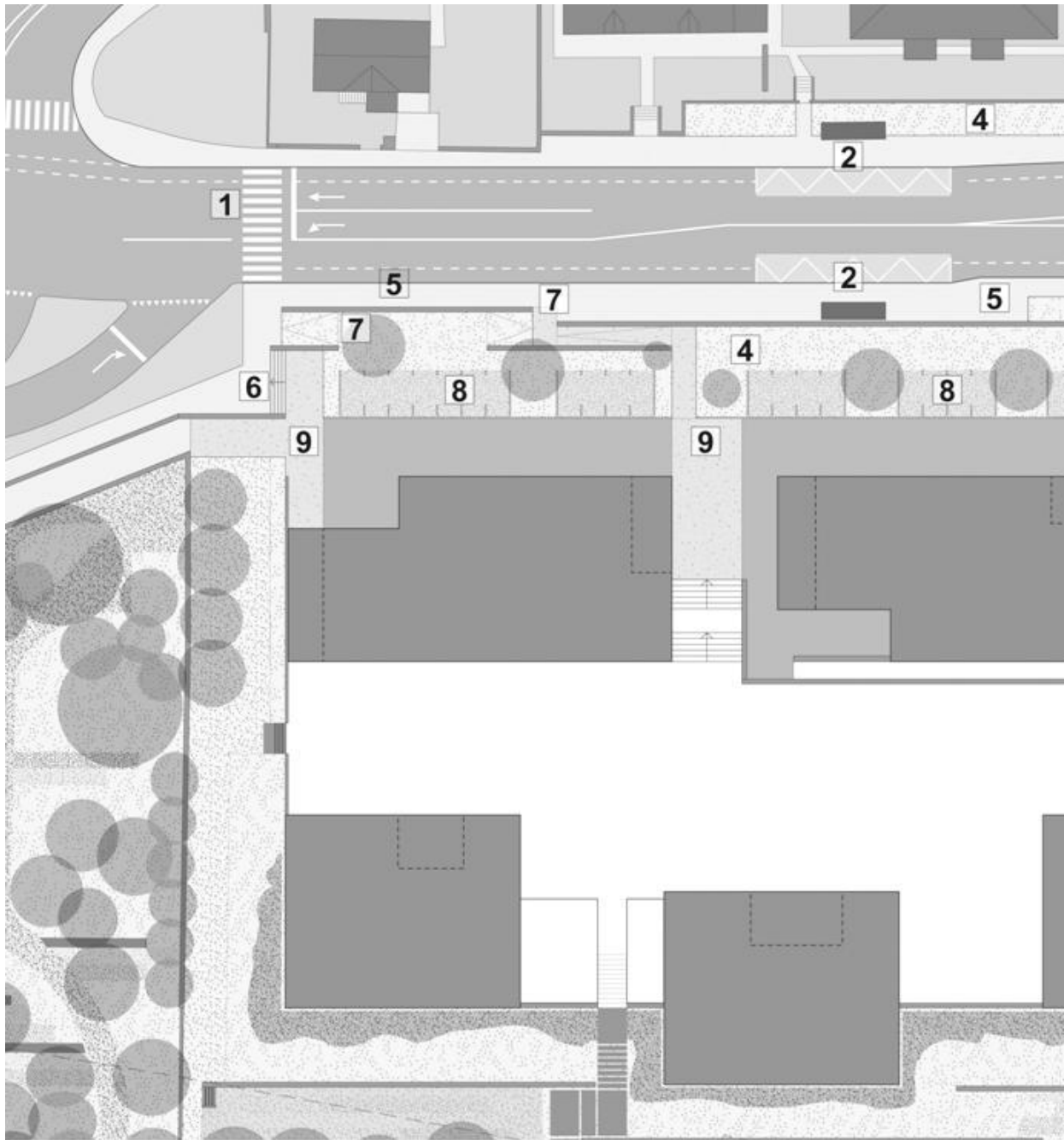
- le carrefour situé sur la route des Gouttes-d'Or est aménagé en giratoire. Son dimensionnement permet de conserver le rebroussement des trolleybus pour les courses spéciales de la ligne 101 ayant leur terminus à Monruz ;
- le passage inférieur pour piétons est condamné. Trois passages pour piétons en surface sont aménagés ;
- un nouvel éclairage public est installé ;
- deux bandes cyclables sont créées et les arrêts de bus sont repositionnés de sorte à être mieux mis en lien avec les accès au futur quartier ;
- le réaménagement de la route des Gouttes-d'Or nécessite aussi d'adapter le système de récolte des eaux claires en sous-sol.

En second plan, en direction du quartier, une place d'accueil est aménagée comprenant :

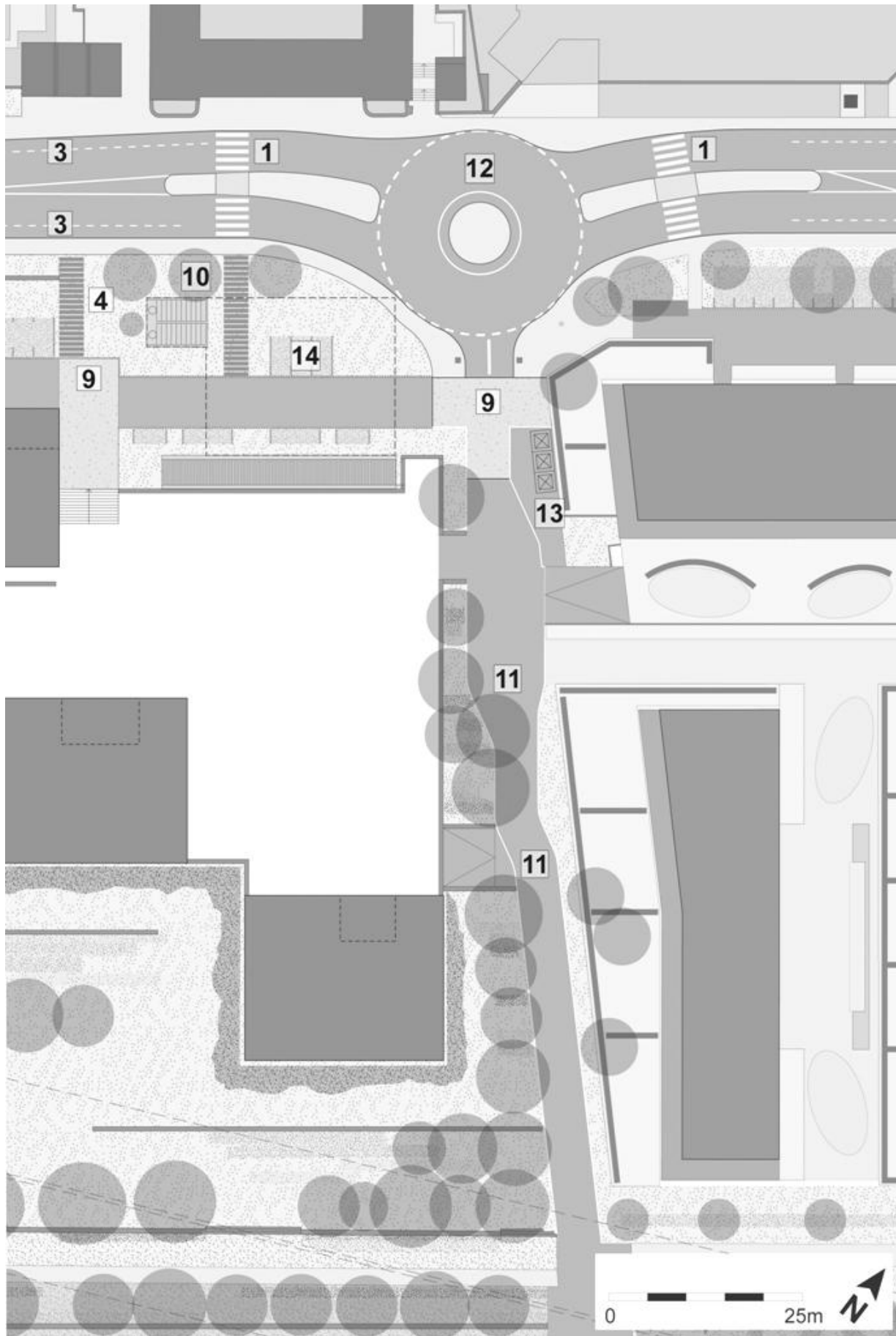
- un jardin linéaire intégrant un parking collectif extérieur ;
- une dizaine d'arbres plantés en fonction des espaces disponibles par rapport aux infrastructures souterraines existantes ;
- divers accès aménagés au profit des piétons pour connecter la place d'accueil à la route des Gouttes-d'Or ;

- trois conteneurs enterrés ;
- un point de collecte pour le tri des déchets ;
- des marquages de surface pour favoriser les parcours piétons à travers le quartier.

Ces aménagements ne préteritent pas une éventuelle prolongation du Littorail en direction de St-Blaise en laissant les espaces nécessaires à disposition.



- | | |
|---|--|
| 1 nouveau passage pour piétons | 9 surface en pépite pour marquer les liaisons piétonnes transversales |
| 2 arrêts de bus | 10 arbre tige, essence indigène |
| 3 bandes cyclables | 11 décrochements pour la modération de vitesse |
| 4 espace aménagé en prairie maigre | 12 carrefour réaménagé en giratoire |
| 5 murets en béton | 13 conteneurs enterrés |
| 6 escaliers | 14 point de collecte des déchets triés |
| 7 rampe | |
| 8 places de stationnement sur du gravier enherbé | |



La nouvelle rue proposée, transversale à la route des Gouttes-d'Or, permet de concentrer l'ensemble des accès du quartier sur un axe commun. A terme, la rue sera connectée au futur cheminement mixte (piétons et cycles) permettant de relier de manière confortable, le long des rives, ce secteur au musée du Laténium et le port d'Hauterive. Les aménagements comprennent :

- des décrochements latéraux pour modérer la vitesse ;
- des aménagements paysagers.

En ce qui concerne l'adaptation pour l'évacuation des eaux claires, la rue sera équipée par un nouveau collecteur posé sur une longueur de cent mètres, jusqu'à un ouvrage d'infiltration à l'extrémité sud-ouest de l'accès. Cette conduite permet l'évacuation des eaux de ruissellement de la rue au moyen de grilles et caniveaux qui y sont raccordés.

3.2. Calendrier des travaux

Les travaux de « Domaine du Lac » sont aujourd'hui bien avancés. L'entrée en habitation des premiers habitants est planifiée pour le printemps 2016. La priorité est ainsi de garantir l'accès au parking souterrain. Une première étape de travaux d'aménagement aura donc lieu lors du premier semestre 2016. Elle consistera à assurer la mise en service du giratoire et de la rue transversale. Les aménagements sur la route des Gouttes-d'Or seront quant à eux conduits lors d'une deuxième étape, coordonnée avec la réalisation d'« Ensemble Gouttes d'Or ».

3.3. La nature des sols

La réalisation de la nouvelle rue de desserte nécessite aussi de coordonner la problématique de la nature des sols. Le bien-fonds 2772 (« Domaine du Lac ») était inscrit en tant qu'ancienne décharge dans le cadastre neuchâtelois des sites pollués. En effet, à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, la Commune y entreposait les déchets ménagers. Essentiellement organiques, ces matériaux étaient recyclés en tant que « rablons », vendus ensuite aux habitants pour amender leurs jardins potagers. Les matériaux « invendables » étaient déversés sur le site, sur les anciennes rives du lac. Les analyses montrent que cet héritage de nos prédécesseurs contient du mercure et du plomb. Avant de débuter la construction du complexe immobilier, le maître d'ouvrage a

profité des travaux d'excavation pour dépolluer le site. Au cours de ces travaux, nous avons pu constater que la décharge s'étendait au-delà de la parcelle 2772, notamment en direction de l'ouest.

Une investigation au sens de l'Ordonnance sur les sites contaminés (Osites) a été lancée sur les parcelles voisines : d'une part pour délimiter précisément les contours des anciens dépôts, et d'autre part, pour vérifier si, lors de la réhabilitation des terrains dans les années 1930, des matériaux de la décharge n'ont pas été utilisés pour égaliser le terrain. Pour mémoire, ce site avait déjà été aménagé à l'époque en zone de loisir comprenant des bains et une patinoire.

Au vu des impératifs de calendrier liés à la réalisation de la route d'accès au « Domaine du Lac », une attention particulière a été apportée à ce secteur afin d'estimer les charges financières d'une dépollution des terrains sous l'emprise de cette nouvelle chaussée.

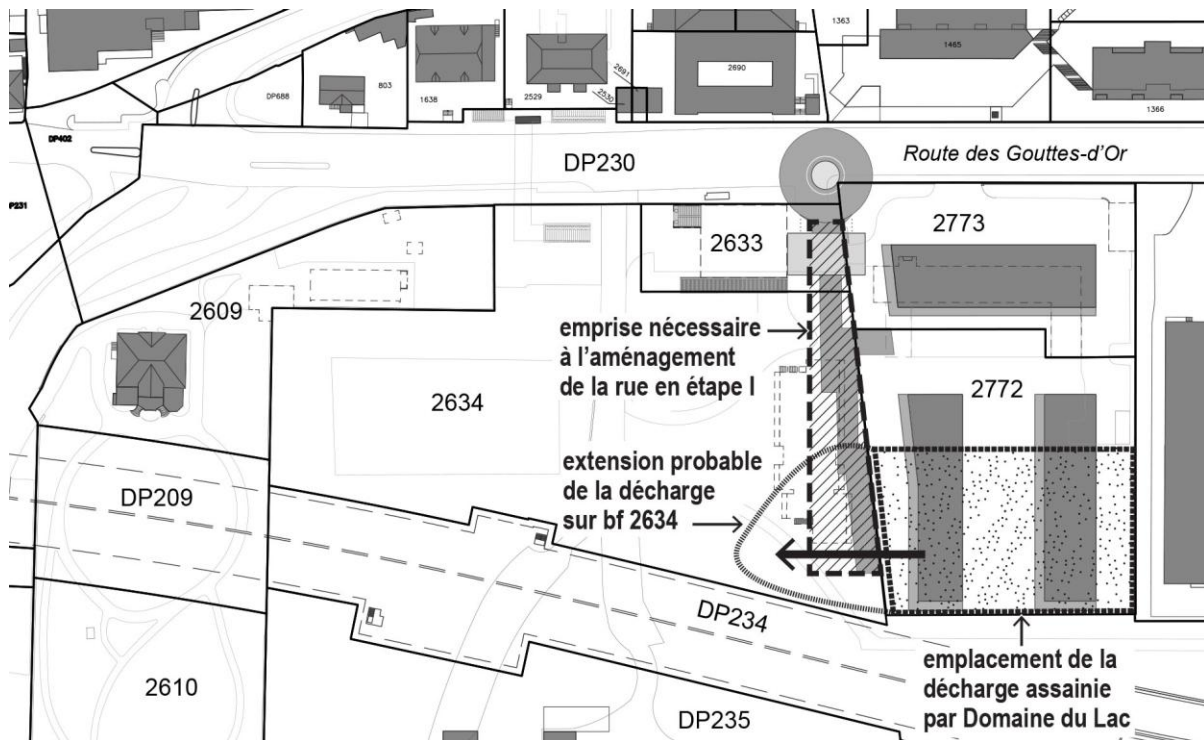
Les études se poursuivent bien entendu afin d'avoir une vision claire de l'état des terrains aux alentours, en vue de la réalisation d'« Ensemble Gouttes d'Or » et du parc « Nature en ville ». Les premières observations confirment qu'il n'y a pas de danger pour les promeneurs. Toutefois, le sous-sol de certains secteurs pourrait nécessiter le dépôt d'une partie des matériaux excavés dans des décharges spécialisées. De nouvelles campagnes d'investigation seront menées pour affiner notre connaissance de ce sous-sol. A cet effet, un crédit sera débloqué dans le cadre des compétences financières du Conseil communal. La Commission financière sera informée le moment venu.

Les résultats seront présentés en 2016 dans le rapport concernant l'hôtel Palafitte et le parc « Nature en ville ». En cas d'un besoin d'assainissement, les coûts y relatifs seront reportés sur le montage financier d'« Ensemble Gouttes d'Or » tout en veillant à garantir la création des logements à loyers abordables.

3.3.1. Secteur concerné par la rue de desserte

Pour ce secteur, les résultats des forages confirment que l'ancienne décharge communale s'est étendue en direction de l'ouest sur le bien-fonds 2634 pour y former une poche plus ou moins délimitée sur une surface d'environ 1500 m². L'épaisseur est variable avec un maximum de 1 mètre. La répartition de la pollution reste cependant hétérogène avec ponctuellement des résultats et des teneurs en matériaux pollués

avérés (plomb, mercure) dans le sous-sol.

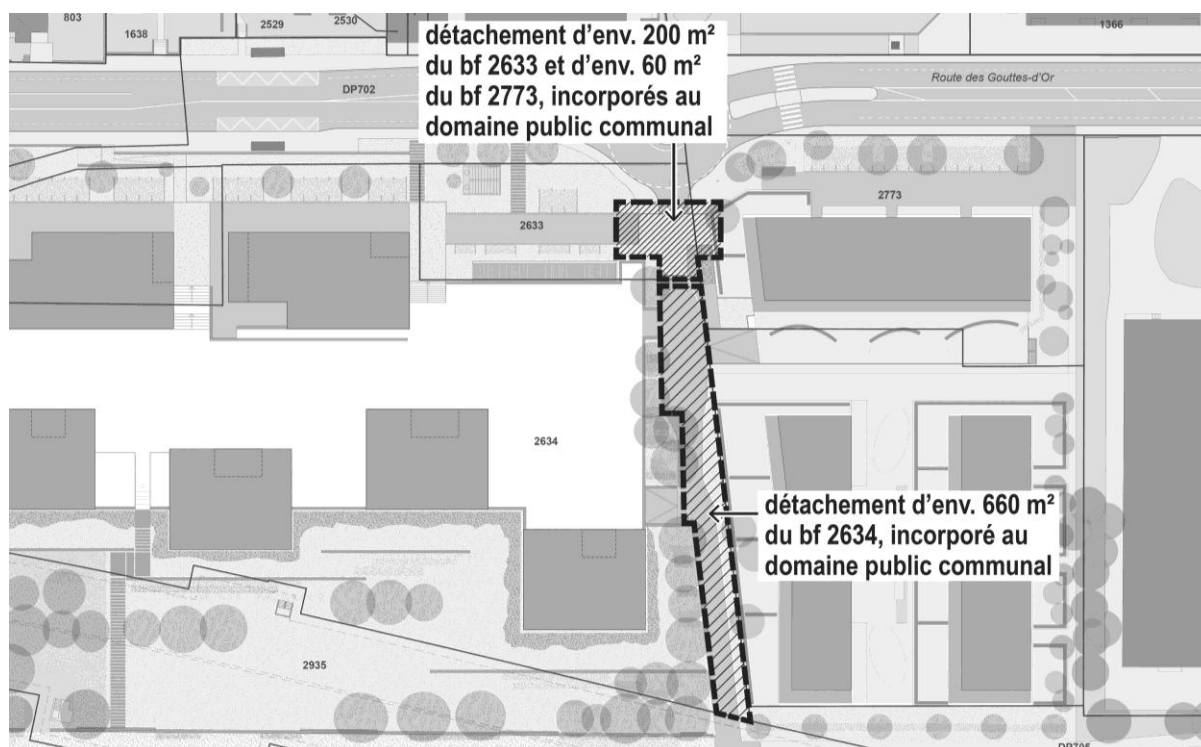


Il est toujours difficile d'estimer précisément les coûts d'une dépollution. Toutefois, en fonction des résultats des investigations, et par analogie avec l'intervention sur la parcelle voisine (« Domaine du Lac »), nous sollicitons une enveloppe de 648'000 francs (TTC).

Afin de limiter les coûts, l'intervention va être réalisée par lots afin d'optimiser la charge d'évacuation en choisissant les filières d'élimination en fonction de leur qualité et, bien entendu, dans le respect de la législation en vigueur.

3.4. Les aspects fonciers

La création de la rue transversale à la route des Gouttes-d'Or nécessite de réviser les limites parcellaires des bf 2634, 2633 et 2773. La Ville de Neuchâtel (propriétaire du bien-fonds 2634), le Crédit Suisse (propriétaire du bien-fonds 2773) et la société Viteos SA (propriétaire du bien-fonds 2633) transfèrent les surfaces nécessaires à l'aménagement de cet équipement pour les incorporer au domaine public communal. Cette révision fait l'objet du projet d'arrêté I.



3.5. Coûts pour le réaménagement des espaces publics

Une estimation des coûts relatifs aux aménagements de surface, à l'adaptation du système de récolte des eaux claires et à l'assainissement du sol a été effectuée en collaboration avec les services concernés. Le devis est présenté plus bas. Il est divisé en trois périmètres figurés ci-dessous :

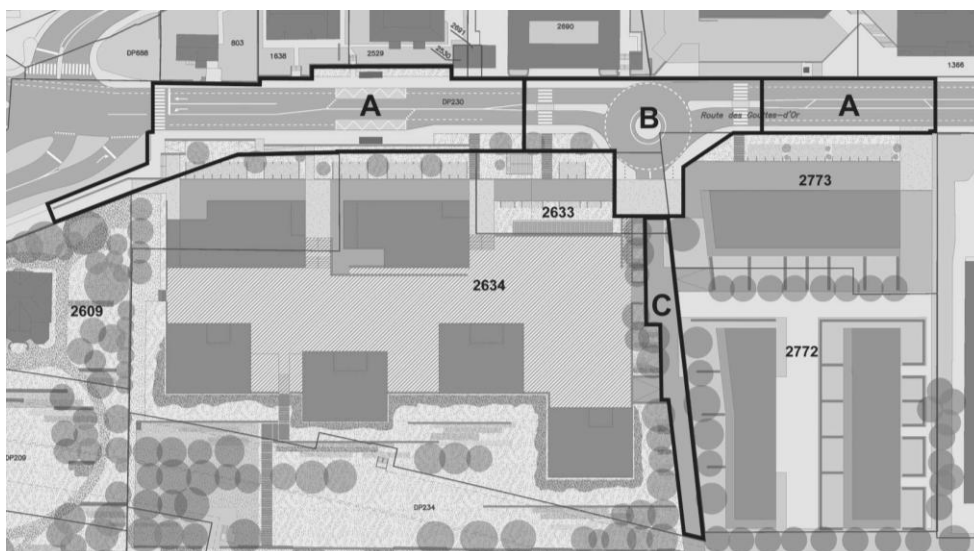


Tableau récapitulatif des coûts

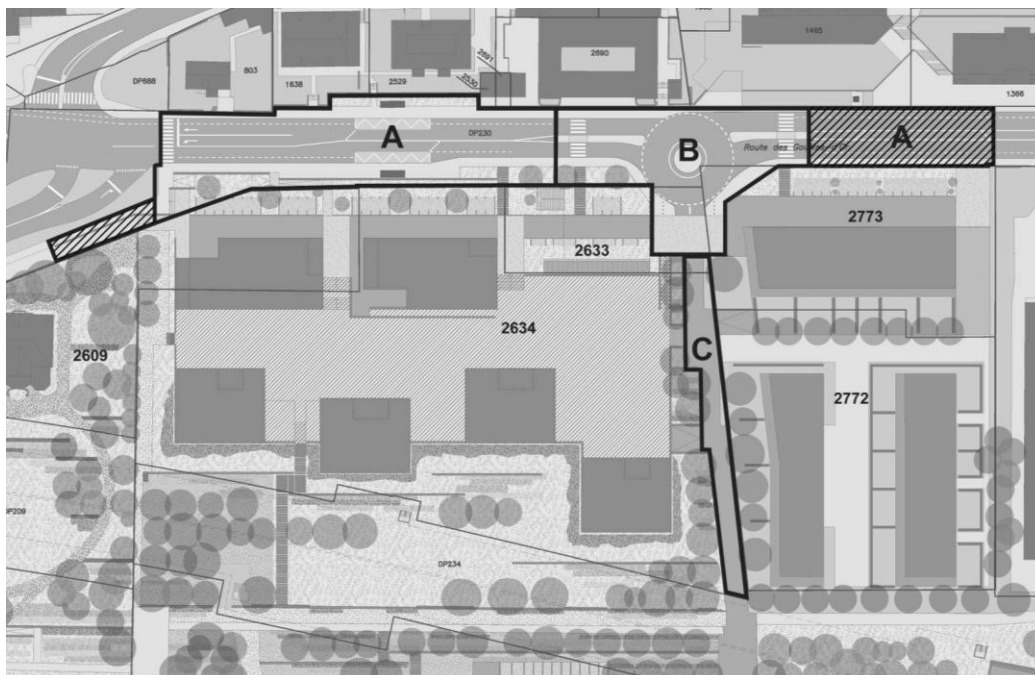
| Désignation | Périmètre I A | Périmètre I B | Périmètre I C |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Aménagement de surface | | | |
| Chaussée et trottoirs | CHF 592'300.00 | CHF 302'600.00 | CHF 222'000.00 |
| Rempl. abris et mâts TransN | CHF 183'000.00 | CHF 565'000.00 | CHF - |
| Désaffectation du PIP* de Monruz | CHF 188'400.00 | CHF - | CHF - |
| Aménagement urbain | CHF 120'200.00 | CHF 63'500.00 | CHF 139'900.00 |
| Signalisation et marquage | CHF 30'000.00 | CHF 54'000.00 | CHF 5'000.00 |
| Géomètre | CHF 10'000.00 | CHF 5'000.00 | CHF 5'000.00 |
| Sécurité chantier | CHF 10'000.00 | CHF 10'000.00 | CHF 10'000.00 |
| Mur de soutènement rte d'accès | CHF - | CHF - | CHF 140'000.00 |
| Accès provisoire chantier | CHF - | CHF - | CHF 65'000.00 |
| Frais notariés | CHF - | CHF 20'000.00 | CHF 10'000.00 |
| | | | |
| Infrastructures souterraines | | | |
| Évacuation des eaux claires | CHF 42'200.00 | CHF 34'800.00 | CHF 115'800.00 |
| Éclairage public | CHF 123'000.00 | CHF 64'000.00 | CHF 62'000.00 |
| Assainissement du secteur pollué | CHF - | CHF - | CHF 600'000.00 |
| | | | |
| Total HT par périmètre | CHF 1'299'100.00 | CHF 1'118'900.00 | CHF 1'374'700.00 |
| TVA 8 % | CHF 104'000.00 | CHF 90'000.00 | CHF 110'000.00 |
| Total TTC par périmètre | CHF 1'403'100.00 | CHF 1'208'900.00 | CHF 1'484'700.00 |
| Total TTC arrondi | CHF | | 4'097'000.00 |

*passage inférieur pour piétons

Le devis s'élève à 4'097'000 francs TTC⁵.

L'Etat de Neuchâtel prend à sa charge les coûts relatifs à l'entretien de la chaussée sur le domaine public cantonal à hauteur de 115'000 francs TTC. La participation de l'OFROU s'élève à 66'000 francs TVA comprise. Ces montants correspondent aux parts fédérales et cantonales liées à la prise en compte de l'entretien différé de la chaussée publique. Ils comprennent uniquement les coûts nécessaires aux réfections des couches de roulement.

La Ville de Neuchâtel assure entièrement le financement de : l'assainissement du secteur pollué s'élevant à un montant de 648'000 francs TTC ; les frais notariés représentant un montant de 32'000 francs TTC ; les éventuels frais liés à la réalisation d'une desserte provisoire représentant un montant de 70'000 francs TTC⁶ ; et l'aménagement des extrémités ouest et est de la route des Gouttes d'Or correspondant à un montant de 171'000 francs TTC. Par souci de cohérence urbanistique, la Ville de Neuchâtel aménage ces deux secteurs supplémentaires, non compris dans le périmètre du contrat d'équipement (cf. § suivant). Ces secteurs sont situés aux extrémités ouest et est de la route des Gouttes-d'Or. Ils sont représentés ci-dessous sous forme de hachures.



⁵ Le lecteur est rendu attentif au fait que les montants présentés dans ce chapitre sont TTC, ce qui explique les différences avec le tableau de la page précédente qui sont HT.

⁶ Cette mesure est prévue dans le cas où le calendrier des travaux ne permettrait pas de réaliser l'accès au « Domaine du Lac » en tenant compte du délai d'arrivée des habitants, obligeant à mettre en place une desserte provisoire.

| Tableau de synthèse | | | |
|--|-----|------------|---------------------|
| Montant total | | fr. | 4'097'000.00 |
| Contribution SPCH | (-) | fr. | 115'000.00 |
| Contribution OFROU | (-) | fr. | 66'000.00 |
| Assainissement site pollué | (-) | fr. | 648'000.00 |
| Notaire | (-) | fr. | 32'000.00 |
| Tronçons ouest/est | (-) | fr. | 171'000.00 |
| Provisoires | (-) | fr. | 70'000.00 |
| Montant du contrat d'équipement | | fr. | 2'995'000.00 |

Le contrat d'équipement est le résultat du partenariat qui a été établi entre la Ville de Neuchâtel, les promoteurs de « Domaine du Lac » et les futurs acteurs d'« Ensemble Gouttes d'Or »⁷. Les parties ont convenu une répartition des montants à raison de 50% à charge de la Ville et 50% à charge des privés, conformément au règlement communal concernant les taxes et contributions d'équipement des terrains constructibles. La répartition entre les acteurs privés est calculée au prorata des surfaces brutes de plancher utile, donnant lieu à une répartition de 33% à charge d'« Ensemble Gouttes d'Or » et 17% à charge de « Domaine du Lac ».

La société Viteos SA assure le financement de l'éclairage public pour un montant de 269'000 francs TTC conformément aux principes définis entre la Ville et Viteos SA⁸. Ce montant comprend l'éclairage public compris dans le périmètre du contrat d'équipement qui s'élève à 219'000 francs TTC et l'éclairage public nécessaire à l'aménagement des secteurs ouest et est (hors contrat d'équipement) représentant un montant de 50'000 francs TTC. Viteos SA pourra bénéficier des participations financières privées du contrat d'équipement correspondant à environ 110'000 francs TTC.

Le montant total du contrat d'équipement s'élève à 2'776'000 francs, une

⁷ Les représentants de l'hôtel Palafitte ne participent pas au contrat d'équipement étant donné qu'ils possèdent déjà un accès à leur secteur. Ils vont néanmoins assurer une part importante du financement du parc « Nature en ville ». Le projet et la demande de crédit y relative seront présentés à votre Autorité en 2016.

⁸ Viteos SA est propriétaire des équipements et assure les investissements en lien avec l'éclairage public. La société refacture à la Ville de Neuchâtel les charges financières liées à l'investissement net, soit une fois déduite la participation financière privée d'un montant de 110'000 francs.

fois retranchée la part de l'éclairage public correspondante, soit 219'000 francs. Les montants se répartissent de la manière suivante :

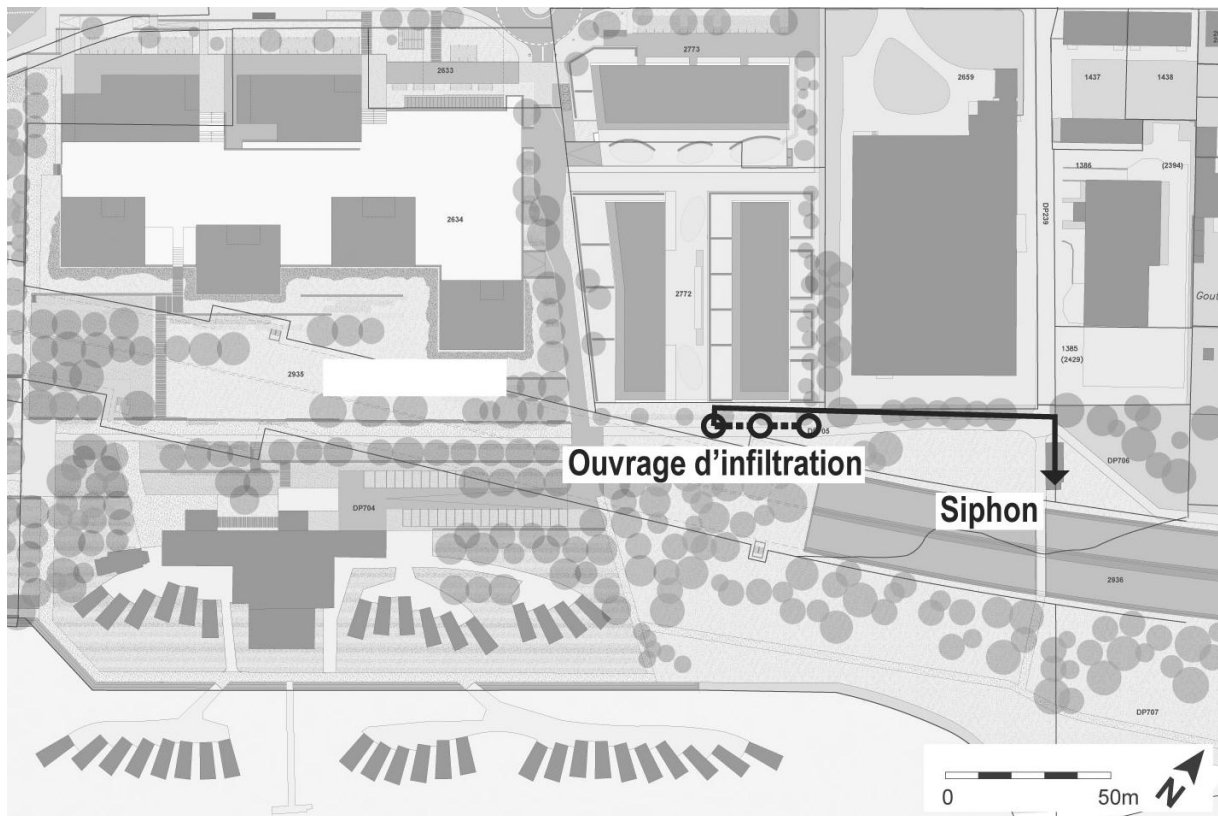
- La Ville de Neuchâtel participe à hauteur de 1'388'000 francs TVA comprise ;
- Les futurs maîtres d'ouvrage d'« Ensemble Gouttes d'Or » participeront à hauteur de 918'000 francs TVA comprise. La Ville de Neuchâtel assure dans un premier temps les investissements nécessaires. La participation financière des futurs maîtres d'ouvrages au contrat d'équipement fera l'objet de l'une des conditions d'octroi des droits de superficie (ci-après DS) ;
- Les maîtres d'ouvrage de « Domaine du Lac » participent à hauteur de 470'000 francs TVA comprise.

Le financement du réaménagement des espaces publics, des adaptations du système d'évacuation des eaux claires et de l'assainissement du secteur pollué font l'objet du projet d'arrêté II.

4. Complément au PGEE au sud de « Domaine du Lac »

Il existe depuis plusieurs années un dysfonctionnement du système actuel de récolte des eaux de pluie au sud de « Domaine du Lac ».

En effet, entre Monruz et St-Blaise, la réalisation de l'autoroute a créé un barrage empêchant l'évacuation gravitaire des eaux claires. Pour y remédier, des siphons de gros diamètres ont été réalisés à intervalle régulier lors de la construction de l'autoroute.



L'ensemble des eaux de ruissellement du secteur est dirigé vers le siphon situé dans le prolongement du ruisseau canalisé du Châble, sous la passerelle d'accès aux rives du lac. Compte tenu des niveaux de construction de cet ouvrage et du niveau du lac, la seule canalisation d'eaux claires à disposition est noyée et a un diamètre insuffisant pour reprendre les eaux du secteur. Sa capacité est dépendante du niveau du lac mais est limitée à 30 l/s alors qu'il faudrait disposer d'une capacité de 100 l/s pour le nouveau lotissement seul.

De sorte à pouvoir remédier à ce problème d'écoulement des eaux claires, il est prévu de réaliser un ouvrage d'infiltration d'environ 50 m³ au sud-est de « Domaine du Lac ». Il sera construit parallèlement au

collecteur existant et agira en trop-plein pour pallier le déficit de capacité.

Cet objet n'est pas lié au projet de réaménagement des espaces publics, mais sa réalisation permet de résoudre un déficit connu du PGEE dans ce secteur.

Le coût de l'ouvrage lui-même est devisé à 87'000 francs (TTC), dont la moitié est réservée à l'évacuation des déblais potentiellement contaminés que l'on risque de rencontrer. Le financement fait l'objet du projet d'arrêté III.

5. Le portage d' « Ensemble Gouttes d'Or »

Le présent chapitre aborde les réflexions en cours sur la manière d'organiser le portage⁹ d'« Ensemble Gouttes d'Or ». Avant cela, il est important de mettre en perspective les objectifs visés par le biais de ces constructions :

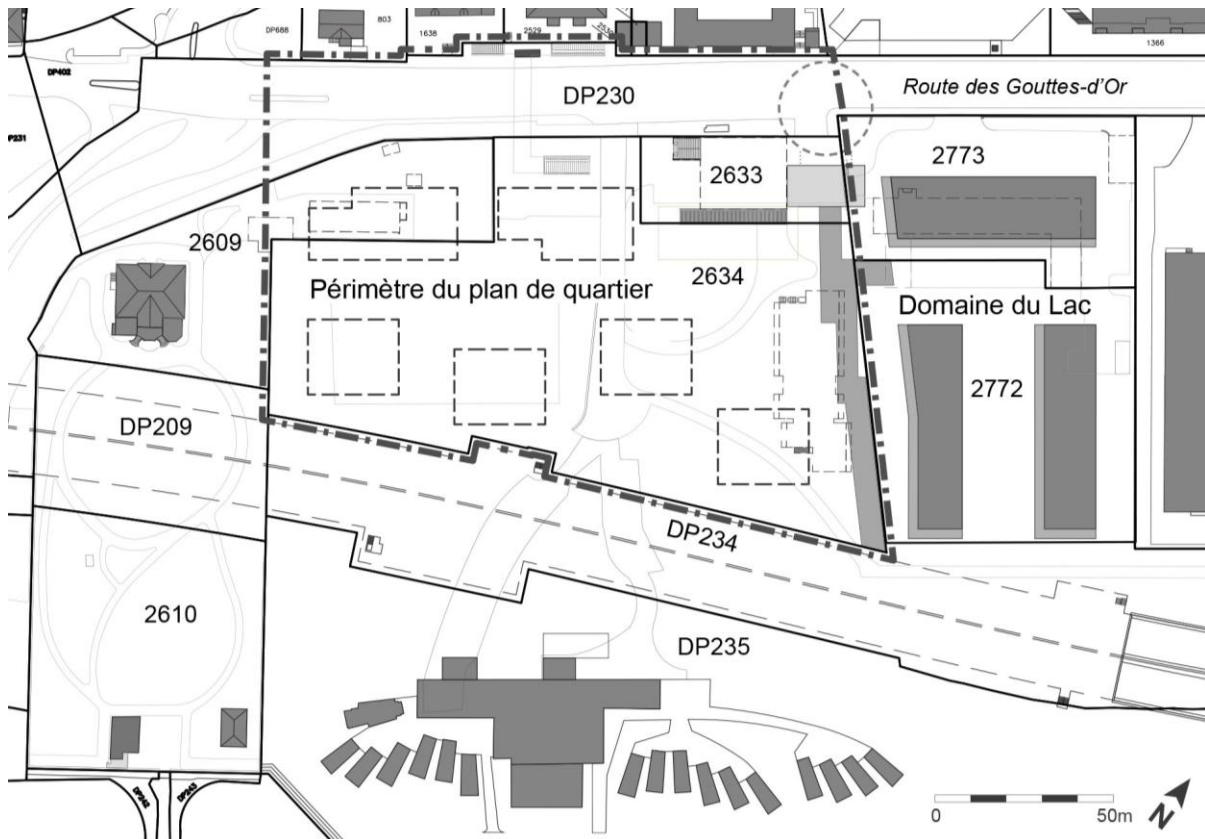
- garantir la création de logements d'utilité publique;
- créer des logements pour personnes âgées, étudiants et doctorants ;
- composer un quartier durable¹⁰ ;
- aménager les rives du lac par la création du parc « Nature en ville » et l'ouverture au public du jardin de la Villa Perret ;
- favoriser une qualité architecturale des immeubles, des espaces collectifs et publics.

5.1. Mise en œuvre de la politique de logement

Du point de vue du portage de projet, l'analyse met en évidence deux variantes principales permettant à la Ville de mettre en œuvre, dans les meilleures conditions, sa politique du logement et de valoriser son patrimoine foncier (biens-fonds 2634 et 2609 partiel).

⁹ Le portage concerne l'organisation nécessaire pour passer de la planification à la phase de construction comprenant notamment : la concrétisation des objectifs politiques attendus, la recherche et la coordination des maîtres d'ouvrage, l'élaboration des échéanciers de travail et des montages financiers.

¹⁰L'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE) soutiennent la création de quartiers durables. Cf. le lien suivant : www.quartiers-durables.ch



La Ville peut en effet, soit réaliser « Ensemble Gouttes d'Or » elle-même, soit choisir de déléguer le portage à une entité tierce. C'est dans cette seconde voie que nous orientons le projet, à savoir la délégation de l'opération à une société anonyme de pilotage de projet (ci-après SA de pilotage), qu'il reste à constituer. Cette variante a l'avantage de permettre à la Ville de Neuchâtel de fixer un cahier des charges clair intégrant les objectifs politiques visés et de participer à la prise de décision, sans avoir à porter les risques liés à une opération immobilière d'envergure. Les risques peuvent être de différents ordres : juridique, financier, architectural, etc.¹¹

5.2. Une société anonyme de pilotage de projet

Pour assumer au mieux les intérêts de la Ville dans ce dossier complexe, nous souhaitons ainsi déléguer la réalisation de l'opération à une structure professionnelle telle qu'une société anonyme de pilotage de projet d'utilité publique.

¹¹ Il est intéressant de noter que la Ville de La Chaux-de-Fonds avait déjà suivi cette forme de portage en 2012, en déléguant la réalisation du quartier « Le Corbusier » à une société anonyme.

La mission de la SA de pilotage va consister à coordonner les différents maîtres d'ouvrage et s'assurer qu'ils correspondent aux profils recherchés. La société a pour but, dans une optique d'utilité publique, de contrôler et de planifier la réalisation d'« Ensemble Gouttes d'Or » en une seule étape, sur la base des accords fixés avec la Ville de Neuchâtel. Le service des Communes a habilité la Ville de Neuchâtel à créer cette société. Les conditions d'octroi des DS représentent le cadre par lequel la Ville s'assure de pouvoir mettre en œuvre ses objectifs de développement. Ces conditions définiront notamment la mixité de logements souhaitée (réalisation de logements pour étudiants et doctorants, pour personnes âgées, pour coopérateurs et pour particuliers privés), les qualités et les compétences attendues des futurs maîtres d'ouvrage.

La délégation du projet à la SA de pilotage permet en finalité à la Ville de Neuchâtel de considérer les maîtres d'ouvrage comme des partenaires. Ces derniers deviennent responsables de leur projet en assumant les risques à leur charge mais en ayant aussi la possibilité de fixer librement leurs exigences et résultats à atteindre.

La composition de la SA de pilotage, la gouvernance entre les acteurs (Ville, SA de pilotage, maîtres d'ouvrage, entreprises) et les conditions d'octroi des droits de superficie seront consolidés et présentés lors du prochain rapport évoqué au chapitre 2. La Commission politique immobilière et du logement sera consultée au cours de ce processus. Seront notamment examinés les moyens de suivi que l'Autorité pourra exercer sur la SA de pilotage, et en particulier la représentation de la Ville au sein du Conseil d'administration ; à ce stade, la présence à ce Conseil de la direction de l'Urbanisme et du président de la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » est envisagée.

Nous souhaitons que ce processus novateur puisse se dérouler dans le cadre d'une collaboration constructive entre nos deux Autorités.

5.3. Suite du processus de portage

Comme indiqué précédemment, nous reviendrons en 2016, en même temps que le rapport relatif au maintien prolongé de l'hôtel Palafitte et à l'aménagement du parc public, sur une stratégie plus détaillée de ce mode de gouvernance et sur les conditions d'octroi des DS. Pour nous permettre d'avancer dans cette direction, diverses études vont être

nécessaires afin d'affiner le montage opérationnel. Celles-ci comprennent essentiellement des besoins en matière d'expertise, de suivi de projet et d'appuis techniques. Ces études sont estimées à un montant de 90'000 francs (TTC).

Le financement de ces études fait l'objet du projet d'arrêté IV.

6. Aspects financiers

6.1. Réaménagement des espaces publics et équipements

Un montant brut de 4'000'000 francs est inscrit à la planification des investissements 2014-2017 pour le réaménagement d'espaces publics à Monruz. Le montant total de l'aménagement correspond à 4'097'000 francs dont à déduire l'investissement effectué directement par Viteos pour l'éclairage public, soit 269'000 francs¹².

Le montant du crédit sollicité s'élève donc à 3'828'000 francs dont il faut retrancher 1'388'000 francs (918'000 francs partenaires « Ensemble Gouttes d'Or » + 470'000 francs « Domaine du Lac ») correspondant aux participations des opérations immobilières selon le contrat d'équipement et 181'000 francs (115'000 francs SPCH + 66'000 francs OFROU) correspondant aux participations de l'Etat et de l'OFROU. Pour rappel, le contrat d'équipement ne pourra être signé qu'une fois le projet d'arrêté II accepté par votre Autorité.

De plus, comme prévu au budget des investissements, 70% du montant net à la charge de la Ville sera prélevé dans le fonds « Mesures d'agglomération et valorisation urbaine », soit 1'581'000 francs.

Le coût estimatif du réaménagement ainsi que le montant des recettes sont conformes à la planification financière des investissements 2014-2017. Toutefois, compte tenu des imprévus liés aux travaux d'assainissement du terrain, la Commission financière devra être consultée.

L'investissement net à charge de la Ville de 678'000 francs sera amorti au taux de 2%, soit environ 13'500 francs/an. Les intérêts passifs (taux moyen de 2.4%) s'élèveront en moyenne à 8'100 francs/an. Les frais

¹² Cela correspond à une charge financière annuelle d'environ 7'200 francs environ imputée aux comptes de résultats du service des Infrastructures et Energies.

financiers annuels seront donc de 21'600 francs.

6.2. Compléments au PGEE

Un montant de 4'000'000 francs est inscrit à la planification des investissements 2014-2017 pour le PGEE.

L'investissement de 87'000 francs (TTC) est entièrement à charge de la Ville dans les investissements du PGEE. Il sera amorti au taux de 2%, soit 1'700 francs/an. Les intérêts passifs (taux moyen de 2.4%) s'élèveront en moyenne à 1000 francs/an. Les frais financiers annuels seront donc de 2'700 francs.

6.3. Portage de l'opération « Ensemble Gouttes d'Or »

Aucun montant n'est inscrit à la planification des investissements 2014-2017 pour cet objet. La Commission financière devra donc également être consultée sur ce point. L'investissement de 90'000 francs sera amorti au taux de 20%, soit 18'000 francs/an. Les intérêts passifs (taux moyen de 2.4%) s'élèveront en moyenne à environ 1'000 francs/an. Les frais financiers annuels seront donc de 19'000 francs.

7. Consultation

La Commission financière ainsi que la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » seront consultées.

8. Conclusion

Le projet « Ensemble Gouttes d'Or » participe à la mise en œuvre de la politique communale en matière de logement et plus particulièrement pour la mise sur le marché de logements d'utilité publique. C'est un projet innovateur qui permet à une large partie de la population d'accéder à un logement situé au bord du lac. Si la proximité du lac est un atout pour développer un habitat de qualité, il n'en demeure pas moins que la réalisation de ce projet relève d'une certaine complexité.

En effet, l'assainissement d'un secteur pollué et l'équipement des parcelles doivent être entrepris pour en assurer leur viabilité. Ces aspects ont été étudiés pour appliquer les meilleures solutions possibles.

Nous pouvons relever aussi que les accords conclus dans le cadre du réaménagement des espaces publics illustrent la bonne collaboration établie entre les divers acteurs des secteurs public et privé ; ceci se traduit notamment par une juste contribution des uns et des autres au financement des équipements.

Ce rapport permet de poser les bases nécessaires à la réalisation du projet « Ensemble Gouttes d'Or » et en conclut ainsi la première phase. C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir accepter les quatre projets d'arrêtés liés au présent rapport.

Neuchâtel, le 7 octobre 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Projet I

**Arrêté
concernant la révision des limites parcellaires des biens-
fonds 2634, 2633 et 2773**

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

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à procéder aux transactions immobilières relatives aux travaux d'équipement nécessaires pour assurer l'accès au quartier.

Art. 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté concernant une demande de crédit pour le financement des réaménagements des espaces publics dans le cadre de la route des Gouttes-d'Or

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Un crédit de 3'828'000 francs, dont à déduire la participation de l'Etat de Neuchâtel, de l'Office fédéral des routes et les participations privées relatives aux projets « Ensemble Gouttes d'Or » et « Domaine du Lac » soit 1'569'000 francs, est accordé au Conseil communal pour les réaménagements sur la route des Gouttes-d'Or, la création d'un giratoire et l'aménagement d'une rue de desserte transversale à la route des Gouttes-d'Or.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à prélever dans le fonds « Mesures d'agglomération et valorisation urbaine » 70% du montant net de l'investissement.

Art. 3.- Le solde de l'investissement sera amorti au taux de 2%. La charge financière sera imputée au service des Infrastructures et Energies.

Art. 4.- L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction (espace Mittelland).

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet III

Arrêté concernant la création d'un ouvrage pour la récolte des eaux de pluie

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

a r r ê t e :

Article premier.- Un montant de 87'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation d'un ouvrage d'infiltration au sud du lotissement du « Domaine du Lac ».

Art. 2.- Cet investissement sera amorti au taux de 2 %. La charge financière sera imputée au service des Infrastructures et Energies, dans le chapitre Step et réseau.

Art. 3.- L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction du Mittelland.

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

Projet IV

Arrêté concernant une demande de crédit pour le financement des frais d'expertise, de suivi de projet et d'études techniques relatifs au portage d'« Ensemble Gouttes d'Or »

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Un crédit de 90'000 francs est accordé au Conseil communal pour assurer la suite du portage d'« Ensemble Gouttes d'Or ».

Art. 2.- Cet investissement fera l'objet d'un amortissement calculé à un taux de 20%. La charge financière sera imputée à la section de l'Urbanisme.

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

Sommaire

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Introduction | 1 |
| 2. | Les Gouttes d'Or : un quartier en mutation | 2 |
| 3. | Le réaménagement des espaces publics | 5 |
| 3.1. | Le projet | 6 |
| 3.2. | Calendrier des travaux | 10 |
| 3.3. | La nature des sols | 10 |
| 3.3.1. | Secteur concerné par la rue de desserte | 11 |
| 3.4. | Les aspects fonciers..... | 13 |
| 3.5. | Coûts pour le réaménagement des espaces publics..... | 13 |
| 4. | Complément au PGEE au sud de « Domaine du Lac » | 18 |
| 5. | Le portage d' « Ensemble Gouttes d'Or » | 19 |
| 5.1. | Mise en œuvre de la politique de logement..... | 19 |
| 5.2. | Une société anonyme de pilotage de projet | 20 |
| 5.3. | Suite du processus de portage..... | 21 |
| 6. | Aspects financiers | 22 |
| 6.1. | Réaménagement des espaces publics et équipements..... | 22 |
| 6.2. | Compléments au PGEE | 23 |
| 6.3. | Portage de l'opération « Ensemble Gouttes d'Or »..... | 23 |
| 7. | Consultation | 23 |
| 8. | Conclusion | 23 |

Arrêté concernant la révision des limites parcellaires des biens-fonds 2634, 2633 et 2773

Arrêté concernant une demande de crédit pour le financement des réaménagements des espaces publics dans le cadre de la route des Gouttes d'Or

Arrêté concernant la création d'un ouvrage pour la récolte des eaux de pluie

Arrêté concernant une demande de crédit pour le financement des frais d'expertise, de suivi de projet et d'études techniques relatifs au portage d'« Ensemble Gouttes d'Or »

