



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le projet Ensemble Gouttes d'Or et la réalisation d'un programme de logements

(Du 10 août 2016)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le présent rapport donne suite au rapport 15-015 concernant le développement du projet Ensemble Gouttes d'Or, le réaménagement des espaces publics et l'équipement du secteur. Son objectif principal est de présenter le portage et la gouvernance du projet immobilier visant la réalisation d'environ 150 logements. Le modèle retenu est le fruit d'un travail en profondeur mené d'entente avec la Commission politique immobilière et du logement.

Le rapport débute avec un rappel de la définition du projet « Ensemble Gouttes d'Or ». Nous expliquons ensuite la mise en place d'un phasage en trois étapes pour concrétiser différents aspects du projet. Le devenir de la Villa Perret est également abordé.

Le chapitre suivant est entièrement consacré au portage de projet immobilier. Ce dernier donne lieu aux trois projets d'arrêtés qui suivent : le premier concerne la constitution de la société anonyme de pilotage ; le deuxième comprend une demande de crédit pour organiser la recherche

des maîtres d'ouvrage, finaliser le prix du terrain et les conditions d'octroi des DDP ; le troisième arrêté est lié à l'octroi d'un prêt à la société anonyme de pilotage pour assurer le développement du projet de construction.

Pour terminer, nous vous présentons le plan de quartier « Monruz sud », dont l'entrée en force est déterminante pour le développement du projet d'habitation.

2. Ensemble Gouttes d'Or

Le quartier de Monruz représente un secteur clé pour la croissance de Neuchâtel. Analogue à Serrières et au secteur de la gare, Monruz est désigné comme un pôle de développement stratégique dans le plan d'aménagement communal.

Les enjeux de ce quartier comprennent la réalisation d'un lotissement d'habitation mixte, le maintien et le renforcement des activités économiques, la requalification des espaces publics (route et parc) et l'amélioration des liaisons en faveur des mobilités douces entre la ville et le lac, ainsi que le long des rives.

Le projet « Ensemble Gouttes d'Or » (ci-après Ensemble Gouttes d'Or) s'inscrit dans un concept de quartier durable¹ qui correspond à la mise en pratique d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti. Les notions de densité, de mixité fonctionnelle et intergénérationnelle, de haute qualité environnementale, de bien-être et de convivialité sont quelques-unes des caractéristiques propres du projet.

C'est donc dans ce contexte que s'inscrit Ensemble Gouttes d'Or qui permet de mettre en œuvre simultanément la construction d'environ 150 logements, l'aménagement d'un vaste parc public « Nature en ville » (ci-après parc Nature en ville) et stimuler le secteur économique par le maintien prolongé de l'hôtel Palafitte, ainsi que la valorisation de la Villa Perret.

¹ Cf. l'adresse internet de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE) qui soutiennent la création de quartiers durables : www.quartiers-durables.ch/fr/accueil/

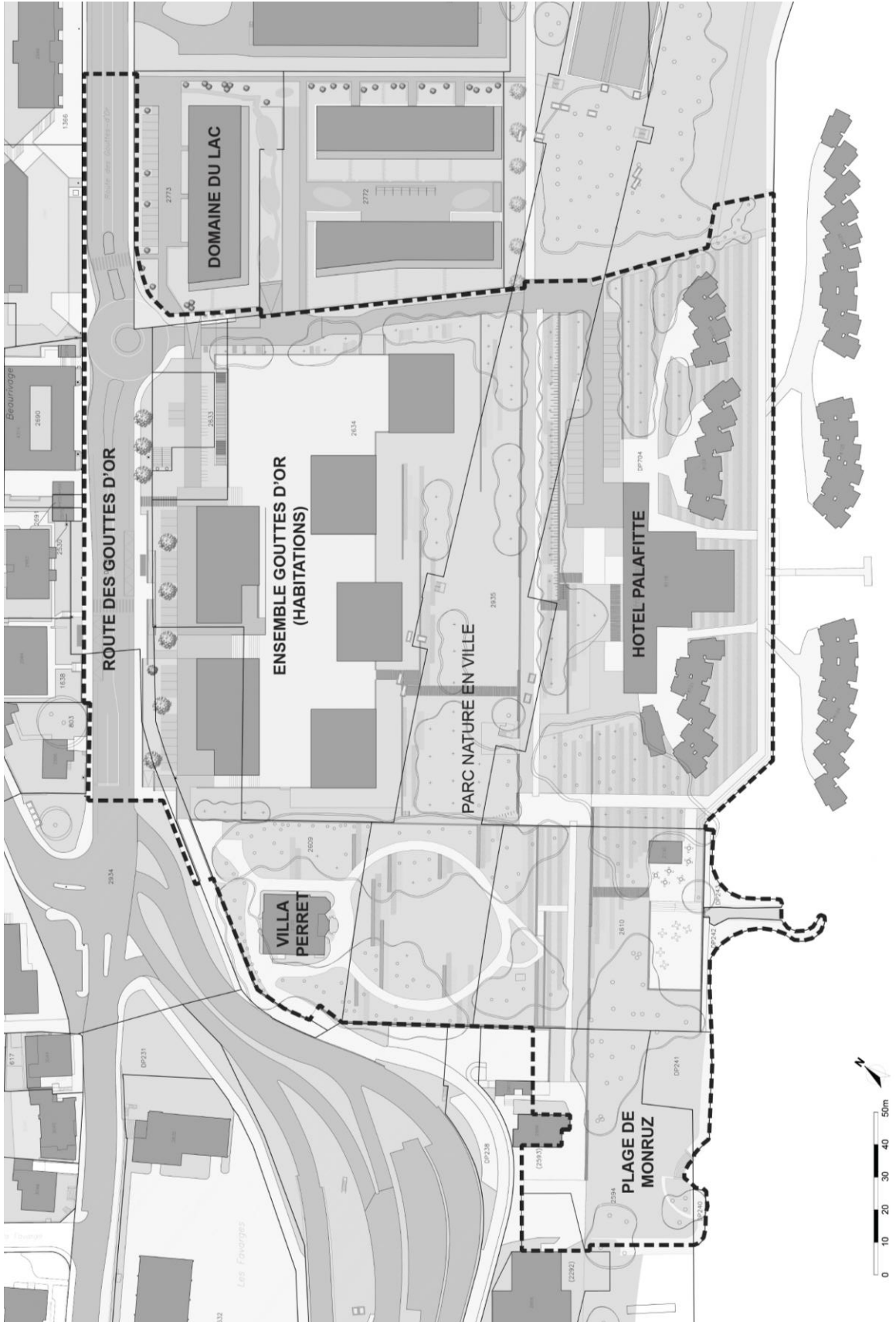


Figure 1 : Périmètre d'Ensemble Gouttes d'Or

3. La mise en œuvre d'Ensemble Gouttes d'Or

La mise en œuvre d'Ensemble Gouttes d'Or se déroule en 3 étapes :

1. Les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains (réalisés) ;
2. L'organisation du portage de projet (objet du présent rapport) ;
3. L'hôtel Palafitte et le parc nature en ville (à venir).

3.1. Etape 1

La première étape en lien avec les aménagements nécessaires pour garantir les accès au quartier est terminée. Les habitants du projet de « Domaine du Lac » prennent possession de leur logement. Le rapport précédent 15-015 « *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* » a notamment fait l'objet d'une demande de crédit pour créer les accès et équipements souterrains nécessaires.

Ces travaux ont permis également d'assainir les terrains pollués situés en-dessous et aux abords de la nouvelle rue de desserte. Ce secteur est considéré aujourd'hui comme assaini. Une étude complémentaire est actuellement en cours sur les périmètres concernés par les constructions d'Ensemble Gouttes d'Or et du parc nature en ville. Ces analyses ont pour objectif de définir les coûts nécessaires au retrait et au remplacement des terres polluées de sorte à permettre la réalisation des projets. Les résultats seront présentés au sein d'un rapport ultérieur concernant l'hôtel Palafitte et l'aménagement du parc nature en ville (cf. étape 3).

3.2. Etape 2

Le rapport que nous vous présentons aujourd'hui concerne une seconde étape dans la planification générale du quartier. Il aborde spécifiquement la question du portage de projet en revenant sur plusieurs éléments restés ouverts dans le précédent rapport 15-015, comprenant notamment la composition de la société anonyme de pilotage (ci-après SA), la gouvernance entre les acteurs et les modalités de mise à disposition des terrains.

3.3. Etape 3

Une troisième étape aura lieu en 2017 dans le cadre du rapport concernant l'adoption du plan spécial « Palafitte » (ci-après PS) et la demande de crédit pour l'aménagement du parc nature en ville. Le maintien prolongé de l'hôtel est lié à la vision du plan directeur cantonal des rives du lac (ci-après PDRives) en cours d'élaboration (cf. rapport 15-015, chapitre 2, page 3). Son entrée en force prévue initialement au premier semestre 2016, est reportée d'une année environ, soit au premier semestre 2017. L'Etat de Neuchâtel, qui pilote le dossier, termine actuellement une phase de consultation et de validation. Nous reviendrons vers votre Autorité pour présenter le PS lorsque la procédure du plan directeur cantonal des rives aura abouti.

Le PDRives est un outil d'aménagement du territoire dont le but principal est de créer une vision élargie pour gérer les espaces situés aux abords du lac. Le plan définit des objectifs centrés sur des notions de nature, paysage, urbanisation, tourisme et mobilité. Dans ce cadre, l'hôtel Palafitte est identifié au sein d'un secteur de développement secondaire dans le but de permettre le maintien prolongé de cet équipement. Le PDR répertorie aussi divers cheminements piétonniers (les « sentiers du lac ») appelés à être mieux valorisés pour améliorer le droit de marchepied.

L'amélioration du droit de marchepied le long des rives a été intégrée dans le cahier des charges du projet de parc nature en ville. Si nous aurons bien entendu l'occasion de revenir de manière plus détaillée sur cet aménagement dans le cadre du prochain rapport, il semble néanmoins nécessaire d'évoquer quelques intentions du réaménagement prévu.

Le parc Nature en ville correspond à un grand espace public qui recompose une nouvelle entité paysagère à Monruz. Son périmètre s'étend de la plage de Monruz aux rives situées à l'est de l'hôtel Palafitte. L'une des caractéristiques centrales du projet est le fait de mettre en lien plusieurs espaces en ouvrant le jardin de la Villa Perret au public. Un chemin va ainsi pouvoir traverser l'ensemble du site. Cet axe, destiné uniquement à l'usage des mobilités douces, crée donc un nouveau parcours le long de la rive.

Le parc Nature en ville prévoit également de recomposer les espaces extérieurs de l'hôtel Palafitte et dans ce cadre, de clarifier l'ouverture de la zone hôtelière aux promeneurs. Le chemin bordant le lac est donc réaménagé dans l'optique de faire mieux respecter le droit de marche-pied.

4. La Villa Perret

Comme le décrivait le rapport 12-023 concernant cet objet, l'acquisition de la Villa Perret représente un intérêt stratégique dans la mise en place des différents éléments composant l'Ensemble Gouttes d'Or. Non seulement elle a permis une maîtrise foncière complète du secteur qui facilitera la mise en œuvre de nos projets d'aménagement (Plan de quartier Monruz sud, Plan directeur sectoriel le lac et ses rives, Parc nature en ville, revalorisation des espaces publics et des itinéraires de mobilité douce) mais elle constitue également un outil supplémentaire au service de la Promotion économique.

C'est ainsi que, après examen de différentes pistes depuis 2012, nous sommes en voie de signer un contrat de bail avec une entreprise, qui développera sur le site une manufacture et un centre de compétences dédié au savoir-faire horloger neuchâtelois. Cette activité est soutenue par la constitution d'une fondation privée dont les buts sont d'une part la préservation et la promotion de la tradition artisanale suisse dans le domaine de la mécanique de précision et d'autre part le soutien à la formation et aux échanges culturels et éducatifs, propres au rayonnement de Neuchâtel vers d'autres régions du monde.

Le bail porte sur la Villa proprement dite et ses abords immédiats, la partie sud du parc restant disponible pour un usage public, dans le sens du projet de parc nature en ville. Un certain nombre de travaux d'aménagement seront nécessaires dans le bâtiment, en particulier dans les sous-sols, pour permettre le déploiement des activités horlogères. Ces interventions à charge du locataire seront bien entendu encadrées par le Service des bâtiments et du logement, le Service des permis de construire et l'Office du patrimoine et de l'archéologie.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans la vision de développement durable du secteur, notamment dans ses composantes économiques et sociales, et complète avantageusement les autres volets d'Ensemble Gouttes d'Or.

5. Le portage de projet

Le rapport précédent a permis de présenter notre volonté de déléguer la réalisation de l'opération pour la construction des logements à une société anonyme de pilotage (cf. rapport 15-015, chapitre 5.2, page 20). Un travail d'affinage important a entretemps été réalisé en coordination avec la Commission politique immobilière et du logement (ci-après CPIL) de sorte à préciser plusieurs aspects du processus de portage.

5.1. Le programme

Le programme est défini par la réalisation de plusieurs bâtiments implantés sur un socle commun. Cette particularité nécessite du point de vue de la construction, de devoir bâtir le lotissement en une étape.

Les bâtiments situés au nord sont destinés à des logements pour des personnes âgées et/ou des personnes en études. La société Alfen SA active à Neuchâtel pour loger des étudiants dans des appartements à prix bas et la Fondation en faveur de la construction de maisons locatives pour personnes âgées (FMPA) sont les acteurs pressentis pour réaliser ces deux immeubles. Au sud, quatre immeubles sont destinés à accueillir des logements en propriété par étage et des logements d'utilité publique tels que des coopératives d'habitation. Divers locaux communs vont encore trouver leur place au niveau des différents rez-de-chaussée, dont une salle de quartier. Enfin, un parking collectif est intégré dans le socle du lotissement.

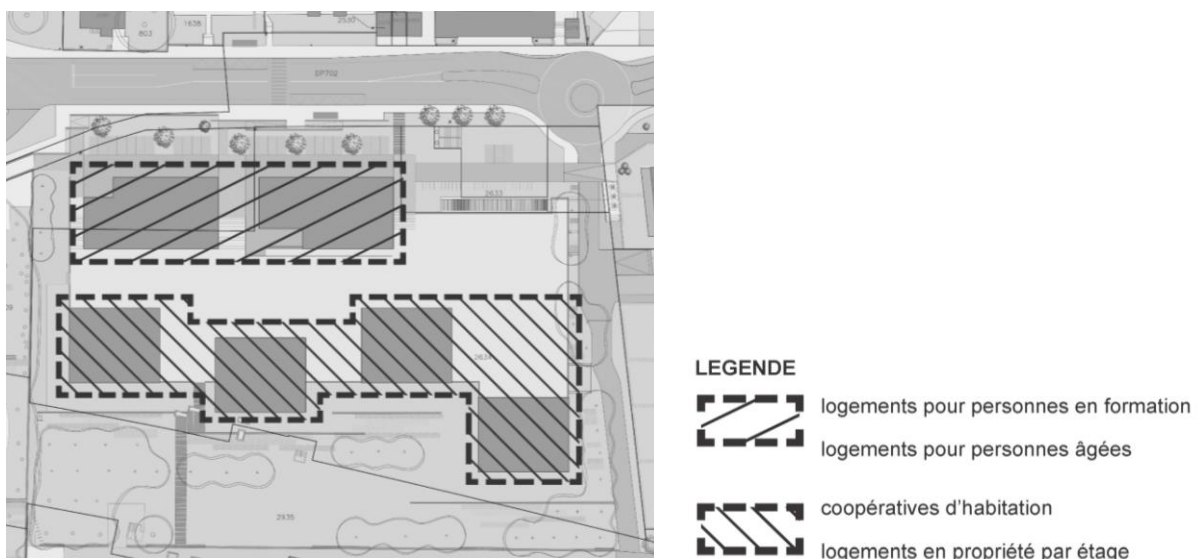


Figure 2 : Destination des bâtiments

5.2. L'objectif de la SA de pilotage

La SA de pilotage (ci-après SA) a comme objectif le pilotage de la construction des immeubles d'Ensemble Gouttes d'Or. Elle doit assurer la meilleure coordination possible entre les différents partenaires maîtres d'ouvrage (ci-après MO) et garantir la cohérence d'ensemble lors de la réalisation des projets respectifs des MO. Elle veille également à la réalisation des structures communes du projet telles que par exemple le parking en ouvrage. Les ouvrages collectifs doivent pouvoir être réalisés sans péjorer l'ensemble, que ce soit techniquement, économiquement ou temporellement. La SA a également pour objectif de garantir la réalisation du (des) bâtiment(s) destiné(s) à la propriété privée par étage sur la base des conditions fixées par la Ville de Neuchâtel. La SA a donc aussi pour mission de gérer les droits distincts et permanents (ci-après DDP) concédés par la Ville (cf. chapitre 5.5 « Rôle de la Ville de Neuchâtel »).

5.3. L'actionnariat

Il est convenu que l'actionnariat de la SA se compose des MO participant à la réalisation des immeubles. La Ville de Neuchâtel fait partie intégrante de l'actionnariat, ce qui lui offre l'avantage de pouvoir définir le cadre de la SA et d'en maîtriser le contenu.

Le choix des futurs MO actionnaires de la SA est effectué par la Ville de Neuchâtel, selon des critères de qualité, de solvabilité et de compétences préétablis. Le montant de l'action est fixé en fonction du capital minimal d'une société anonyme ; chaque MO détient un nombre d'actions calculé au prorata de son investissement dans le projet.

Nous l'avons vu plus haut, la réalisation des immeubles doit pouvoir se faire en une étape. Pour prévenir au mieux le cas de retrait éventuel de l'un des MO en cours de projet, ces derniers doivent préalablement s'engager sur une convention d'actionnaires qui inclut une clause de réméré. Cela implique que, le cas échéant, le MO actionnaire amené à devoir quitter la SA a l'obligation de céder ses actions à un nouvel acteur, ou de les redistribuer de manière proportionnelle au sein de l'actionnariat. Cette clause est nécessaire pour se prémunir du cas où, par exemple, le MO n'arrive pas à assurer la réalisation de son ouvrage. Cette même convention limite les droits des actionnaires au minimum exigé par la loi (par exemple : la nomination des membres du CA,

l'approbation des comptes, la liquidation de la société), de sorte à assurer la réussite globale du projet.

5.4. Le Conseil d'administration

Le conseil d'administration (ci-après CA) est composé de membres ayant une expérience professionnelle et opérationnelle dans le cadre d'une réalisation immobilière dont la caractéristique principale relève de la multiplicité des MO. Pour mener à bien le projet, le CA est accompagné de professionnels mandataires qu'il a soin de choisir en fonction des différents besoins du projet. Le CA a donc des attributions tant stratégiques qu'opérationnelles et doit se charger de prendre l'ensemble des décisions nécessaires à la bonne réalisation du projet. Il informera régulièrement la Ville de l'évolution du projet et de son adéquation aux exigences et buts définis.

5.5. Le rôle de la Ville de Neuchâtel

Dans un premier temps la Ville de Neuchâtel a comme objectif de constituer la SA et de rechercher les futurs actionnaires, soit les partenaires MO.

La Ville définit aussi le cadre et les exigences attendues pour Ensemble Gouttes d'Or par le biais des DDP. L'annexe 1 du « *Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant les conditions d'octroi des droits de superficie et de l'utilisation du fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique* » (14-004) sert d'outil de référence pour définir les conditions d'octroi des DDP. Plus concrètement, le processus de transfert peut être résumé de la manière suivante : le Conseil communal - sur proposition de la Direction de l'urbanisme - sélectionne les MO ; la SA est ensuite constituée ; le Conseil communal crée une promesse d'octroi de DDP à la SA ; cette dernière devient à son tour l'acteur responsable de transmettre les DDP aux MO ; les DDP finaux sont inscrits au registre foncier lorsque toutes les conditions de la promesse d'octroi sont remplies.

Il semble important à ce stade d'informer votre Autorité du changement intervenu sur les aspects immobiliers dans le cadre de la nouvelle loi sur les finances de l'Etat et des communes, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Précisons que la Commission financière et la CPIL ont

déjà été informées durant le deuxième trimestre de cette année. En substance, la loi indique à l'article 72, alinéa 2, lettre g) que l'autorité exécutive est « *responsable de l'acquisition d'immeubles destinés au patrimoine financier ou l'aliénation d'immeubles faisant partie de celui-ci* ». Ainsi, l'appartenance des terrains au patrimoine financier a pour effet que l'octroi du DDP est de la compétence de l'Exécutif. La Commission financière doit être consultée et l'autorisation de l'Etat subsiste. Malgré ce changement important induit par la législation cantonale, nous souhaitons continuer à travailler dans un esprit partenarial dans le cadre du projet Ensemble Gouttes d'Or.

Pour revenir à la question des exigences de la Ville, et comme décrit plus haut, les DDP définissent le cadre qui garantit la mise en œuvre des objectifs stratégiques énoncés dans le « *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). Nous pensons ici notamment à la poursuite de buts d'utilité publique et à la création de coopératives d'habitation ou d'habitants. Dans ce sens, Ensemble Gouttes d'Or doit permettre la création d'un parc immobilier comprenant un minimum de 50% de logements répondant à une optique d'utilité publique (coopératives, fondations, maîtres d'ouvrage d'utilité publique). L'autre moitié pourra être utilisée pour des appartements en propriété par étage et/ou en location.

5.6. La sélection des maîtres d'ouvrage

Les MO sont sélectionnés sur la base de critères préétablis faisant référence à des notions de qualité, de compétences et de solvabilité tels que décrits dans le tableau ci-dessous. Ce dernier ne se veut cependant pas exhaustif. Des critères complémentaires pourront être mis en place. Il est effectivement important de conserver une certaine flexibilité de sorte à pouvoir s'adapter au mieux à l'évolution du projet.

Les critères d'appréciation des MO :

Qualité	La notion de qualité est en principe liée aux activités propres du partenaire. Ce dernier doit démontrer posséder des qualités métiers irréprochables.
---------	--

Critères d'appréciation	Le candidat présente : les objectifs de ses activités et sa position sur le marché, sa structure et son organisation, les personnes responsables (court CV et références des personnes responsables) et fait part de ses principaux atouts pour participer à ce projet.
Compétences	Les compétences attendues du MO sont notamment d'être capable de définir ses besoins, de mettre en place une gouvernance appropriée pour construire un ouvrage d'ensemble à MO multiples.
Critères d'appréciation	Le candidat présente : l'esprit dans lequel il envisage de travailler avec la SA et les divers partenaires du projet, la description de l'organigramme et de la structure mise en place pour les différentes phases de planification et de réalisation, les ressources humaines engagées dans le projet. Il doit démontrer la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée ainsi que son expérience dans la réalisation de logements (maîtrise des coûts et des délais, court CV et références des personnes responsables).
Solvabilité	Le partenaire ne doit pas uniquement prouver sa propre solidité économique, mais également assurer le financement de son objet. Il doit également pouvoir fournir les garanties et les avances de fonds nécessaires à l'exécution des travaux préparatoires ainsi qu'à sa participation aux ouvrages communs, permettant ainsi d'assurer la pérennité du projet dans sa globalité.
Critères d'appréciation	Le candidat présente : <ul style="list-style-type: none"> • le dernier rapport d'activités ainsi que le bilan des trois dernières années ; • un plan financier ; • les garanties qui démontrent sa solvabilité dans la réalisation de l'ouvrage (y compris l'ensemble des coûts connexes).

5.7. Le financement du projet

Les MO, actionnaires de la SA, assurent le capital nécessaire à la constitution de la société anonyme ainsi que le financement de leurs propres ouvrages, ceci notamment au travers des diverses filières usuellement utilisées pour ce genre de réalisations.

Plus concrètement, le déroulement du projet jusqu'à la réalisation des constructions peut être décrit en cinq phases distinctes. Chacune va comporter des besoins financiers spécifiques pour assurer le développement du projet, dont notamment :

1. Une première phase concerne des tâches relatives à la recherche des MO, la finalisation du prix du terrain, la finalisation des conditions d'octroi des DDP et la création de la SA. Un crédit d'étude de francs 335'000 est nécessaire pour couvrir ces travaux. Il appartient au Conseil communal de s'organiser en termes de délais et de planification des ressources pour assurer le résultat de cette phase. Ce crédit sera entièrement remboursé à la Ville de Neuchâtel par la revalorisation du terrain.

Demande de crédit pour la création de la SA	CHF (TTC)
Définition du prix du terrain	35'000
Création de la SA :	Vb
- Choix des maîtres d'ouvrage actionnaires sur la base des critères d'appréciation (choix par défaut ou appel d'offres) ;	-
- Définition des conditions d'octroi des DDP ;	-
- Définition des compétences et obligations des MO actionnaires (obligations légales, constitution du capital d'action minimal de la SA, rédaction du droit de réméré permettant de remplacer un MO par un nouveau membre), rédaction des statuts de la SA.	-
	300'000
Total	335'000

2. Une seconde phase comprend l'acquisition par la Ville de Neuchâtel des actions nécessaires pour faire partie de la SA. La Ville est membre de la SA et participe (au même titre que les autres MO) au capital obligatoire de francs 100'000 pour fonder la SA. Ceci fera

l'objet d'une décision du Conseil communal dans le cadre de ses compétences financières.

3. La troisième phase va débiter une fois la SA créée. Elle va être une phase préparatoire nécessaire à la SA pour prendre acte de sa mission, s'organiser en terme de ressources et de planification. Elle devra également définir le cadre du projet à établir et ceci en particulier sur la base du plan de quartier sanctionné et des besoins des futurs utilisateurs MO.

Cette phase va nécessiter un prêt de francs 500'000 octroyé par la Ville de Neuchâtel à la SA. Ce montant devrait permettre à la SA d'avoir les liquidités nécessaires pour assurer son fonctionnement pendant cette phase. Le prêt est consenti au taux moyen de la Ville et remboursé par la SA à sa dissolution.

Prêt octroyé à la SA	CHF (TTC)
Tâches : <ul style="list-style-type: none"> - Définir des objectifs de la phase préparatoire en termes stratégiques et opérationnels, organiser la manière de travailler (personnel, gouvernance, mandataires) ; - Intégration des partenaires MO et des conditions administratives du projet (par exemple exigences des DDP par MO, réception du plan de quartier et de l'étude préliminaire d'architecture de M&P) ; - Etudes faisabilités, phasages, délais, budget, projet, programme, coordination avec les mandataires et les MO partenaires. 	500'000
Total	500'000

4. La quatrième phase consiste à élaborer le projet architectural global comprenant à la fois les ouvrages communs gérés par la SA et les immeubles des partenaires MO. Cette phase devrait aboutir à la mise à l'enquête du lotissement.
5. La cinquième phase concerne la réalisation proprement dite d'Ensemble Gouttes d'Or.

Nous précisons que les montants des phases 4 et 5 ne sont pas encore connus à ce stade d'avancement du projet. Leur mode de financement se fera principalement sur la base de prêts bancaires et des fonds

propres des MO, éventuellement avec une participation de la Ville.

5.8. Vue d'ensemble du processus de portage

Le schéma ci-dessous présente une image globale du processus et synthétise les différents aspects évoqués précédemment.

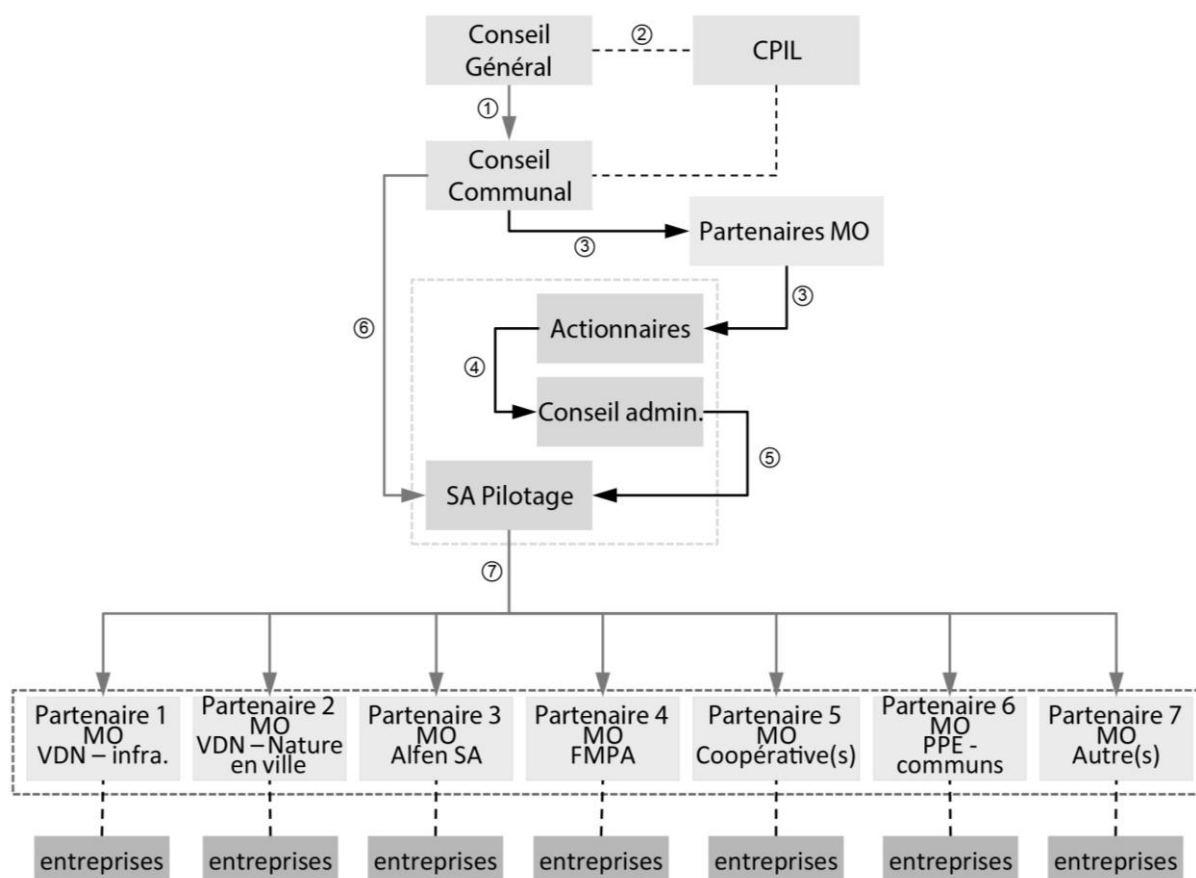


Figure 3 : Schéma du processus de gouvernance

Avant de décrire le processus, nous précisons que le « Partenaire 1 MO VDN - infra. » correspond au rôle de la Ville de Neuchâtel dans ses responsabilités de réaménagement des espaces publics et d'équipement de la route. Le « Partenaire 2 MO VDN - Nature en ville » concerne également la Ville de Neuchâtel dans le cadre de l'aménagement du parc Nature en ville.

Description du processus de gouvernance représenté à la figure 3 :

1. Votre autorité valide le processus de gouvernance et les crédits y relatifs ;
2. La CPIL accompagne le processus ;
3. Le Conseil communal recherche les partenaires MO et actionnaires de la SA. Il définit par convention les compétences et obligations des actionnaires, dont notamment :
 - obligations légales (approbation des comptes, liquidation de la SA, etc.) ;
 - actionnariat structurel en vue de constituer le capital-actions minimal de la SA ;
 - droit de réméré permettant de remplacer un MO partenaire / actionnaire par un nouveau membre.
4. Le conseil d'administration est nommé par les actionnaires. Il est composé de membres ayant une expérience professionnelle et opérationnelle dans le cadre d'une réalisation immobilière dont la caractéristique principale relève de la multiplicité des MO. Il est accompagné de professionnels mandataires qui sont choisis par la SA selon les particularités du projet ;
5. Initié par le Conseil communal représenté par la Direction de l'urbanisme, les actionnaires constituent la SA.
6. Le Conseil communal représenté par la Direction de l'urbanisme transmet à la SA une promesse d'octroi de DDP avec droit de substitution envers des tiers. La SA contrôle la candidature des futurs MO partenaires et leur transmet la promesse de DDP en contrepartie des garanties y relatives. Le DDP final est inscrit au registre foncier une fois toutes les conditions de la promesse remplies ;
7. La SA lance le projet en coordonnant l'ensemble des partenaires sur la base des conditions des DDP.

6. Le plan de quartier « Monruz sud »

La constitution de la SA est liée à la finalisation de la procédure du plan de quartier « Monruz sud » (ci-après PQ) qui est actuellement en cours. Le PQ est l'outil de référence pour assurer l'intégration urbanistique du lotissement Ensemble Gouttes d'Or. Il régit l'implantation des bâtiments, leurs caractères, leurs destinations ainsi que la réglementation à appliquer à l'intérieur du périmètre.

Plusieurs planifications supérieures font office de cadre général :

- le plan directeur cantonal des rives du lac, en cours d'approbation ;
- le plan directeur communal qui identifie les enjeux et le potentiel du quartier à l'échelle de la ville, adopté le 27 avril 1994 ;
- le plan d'aménagement communal, sanctionné le 2 février 1998 ;
- le plan directeur sectoriel communal Le lac et ses rives qui affine à l'échelle de la commune les principes d'aménagement et les relations à tisser entre la ville et le lac, en cours d'approbation ;
- le plan directeur sectoriel "Monruz Sud" qui fixe les lignes directrices pour aménager le périmètre du projet Ensemble Gouttes d'Or, adopté le 20 décembre 2010.

Le PQ est entièrement conforme à ces diverses planifications.

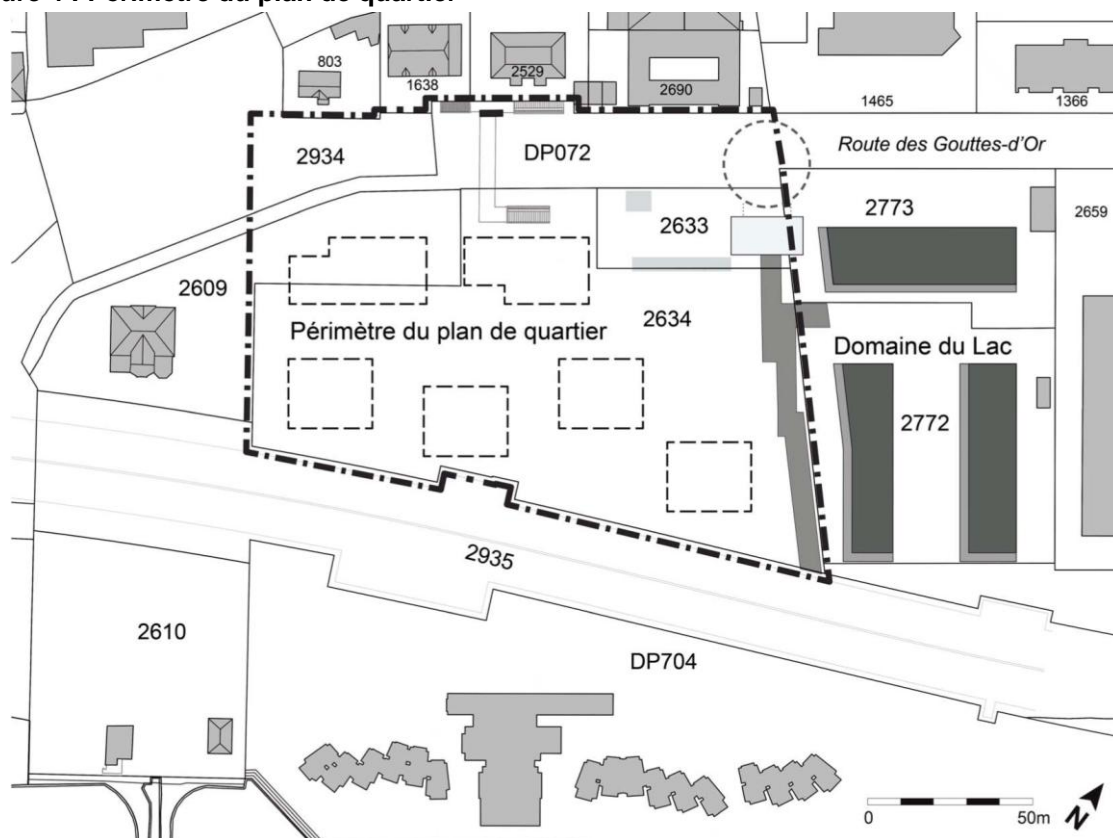
6.1. Le périmètre

Le PQ s'étend sur un site configuré en pente douce de la route des Gouttes d'Or aux rives du lac.

La proximité avec le lac au sud et les transports publics au nord sont certainement les atouts principaux de ce site qui permettent d'évoquer pour le moins une situation privilégiée à Neuchâtel.

Le périmètre du PQ est compris entre le domaine public de la route des Gouttes d'Or et la tranchée couverte de l'autoroute N5.

Figure 4 : Périmètre du plan de quartier



6.2. Les aspects cadastraux

Le PQ est composé de trois biens-fonds constructibles représentant une surface cadastrale totale de 14'010 mètres carrés. La Ville de Neuchâtel est propriétaire des biens-fonds 2609 et 2633. Le bien-fonds 2633 appartient à la société Viteos SA qui y exploite la sous-station électrique de Monruz.

Bien-fonds	Surface	Propriétaire
2609 (partiel)	1'435 m ²	Ville de Neuchâtel
2633	1'253 m ²	Viteos SA
2634	11'322 m ²	Ville de Neuchâtel

6.3. L'organisation du quartier

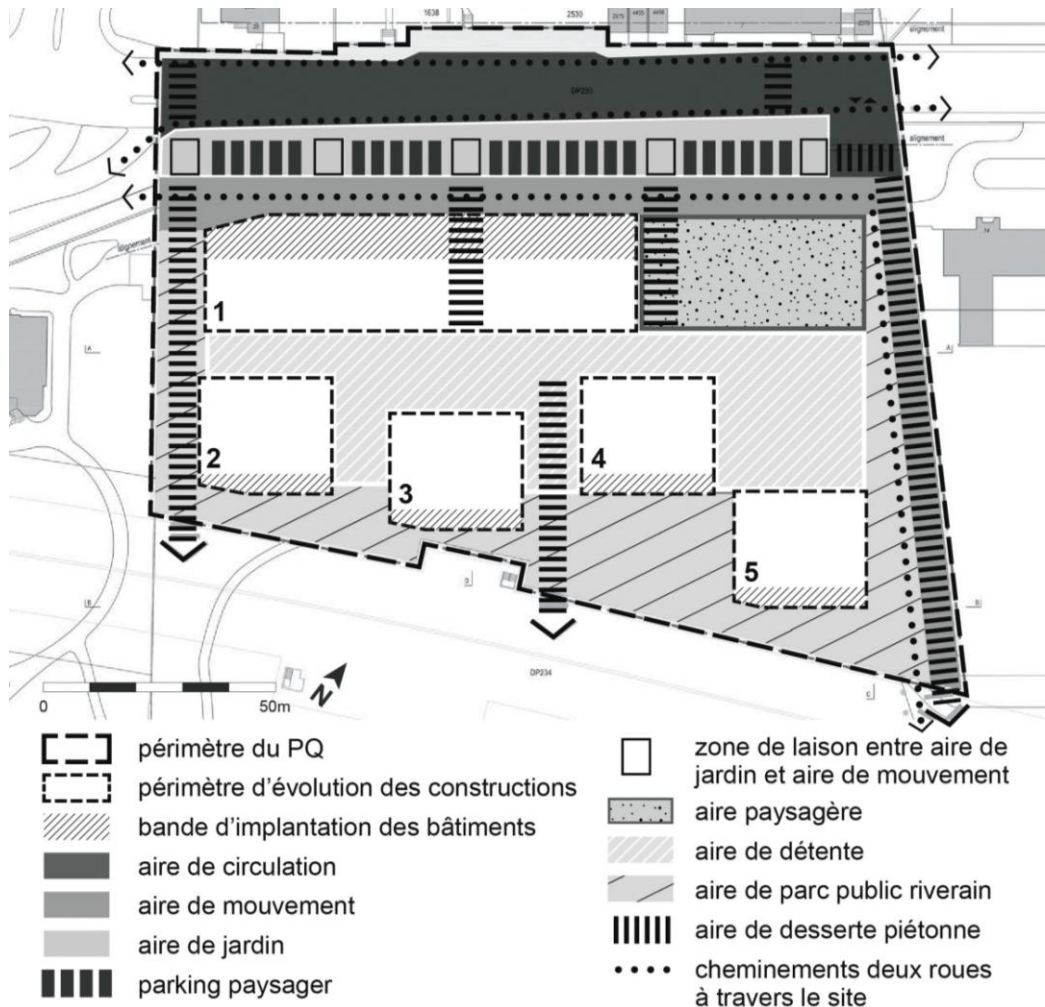


Figure 5 : Plan d'implantation

Les constructions sont réparties selon deux secteurs :

- Au nord, le périmètre d'évolution 1 prévoit la création d'un front de rue composé soit par un bâtiment linéaire de maximum 88 mètres de longueur, soit par deux bâtiments distincts alignés sur une bande d'implantation. Une mixité d'affectation est prévue pour la - ou les - construction(s) du secteur nord.
- Au sud, les périmètres d'évolution 2, 3, 4, 5 intègrent quatre immeubles décalés l'un par rapport à l'autre. Cette implantation a l'avantage d'offrir des percées visuelles entre les immeubles, de créer une succession de cours et d'atténuer les vis-à-vis. Les quatre bâtiments sont dédiés à l'habitation. Les rez-de-chaussée sont en relation directe avec la place de quartier et doivent favoriser les

échanges avec cette dernière. Des parcours piétonniers sont aménagés à travers tout le site.

Si les immeubles s'avèrent être un thème très important dans le PQ, la qualité et le soin donnés aux espaces extérieurs le sont tout autant. Les espaces extérieurs se déclinent en différentes aires : de circulation, de desserte piétonne, de jardin, de mouvement, paysagère, de détente et de parc public riverain. Une petite déchetterie permettant le tri des déchets recyclables est prévue dans le périmètre de l'aire de mouvement. Le projet ne prévoit à priori pas d'implanter des conteneurs enterrés. Ceux installés dans le cadre de « Domaine du lac » seront utilisés pour l'ensemble du quartier. Une réévaluation des besoins sera encore entreprise suite à l'entrée en habitation.

Comme évoqué plus haut (cf. chapitre 5.1), un parking souterrain est créé pour répondre aux besoins de stationnement des futurs habitants. Il est situé en-dessous des aires d'évolution des constructions, de l'aire de détente et de l'aire paysagère. Son accès se fait par l'est grâce aux nouveaux équipements, soit depuis le giratoire et la rue transversale à la route des Gouttes d'Or. Pour mémoire, et tel que décrit dans le rapport précédent 15-015 en lien avec les aménagements des espaces publics, les futurs MO d'Ensemble Gouttes d'Or participeront au financement de ces équipements au prorata de leurs besoins propres.

7. Consultation

La Commission financière et la CPIL seront consultées.

8. Conclusion

Le quartier de Monruz vit ses premières transformations avec la réalisation des immeubles du Domaine du lac et l'aménagement des espaces publics. La suite du développement dépend dès à présent de la mise en œuvre d'Ensemble Gouttes d'Or. Plus particulièrement, la réalisation des habitations - dont le programme fait la part belle aux logements construits dans une optique d'utilité publique - nécessite la validation du modèle de portage proposé à votre Autorité.

Nous avons ainsi présenté une forme de gouvernance où la Ville de Neuchâtel reste impliquée dans le pilotage du projet par sa participation dans l'actionnariat de la SA. Cette formule a comme principal intérêt de

permettre à la Ville de Neuchâtel de suivre l'évolution du projet de l'intérieur, tout en profitant des avantages (économie de temps, de ressources, de compétences, limitation des responsabilités financières) de déléguer la réalisation du lotissement à une entité tierce, soit la SA.

Nous sommes convaincus que l'organisation proposée est à même de conduire au succès de cette importante opération immobilière, dans le respect des objectifs de développement durable de la Ville de Neuchâtel et pour le bien de tous. Les moyens financiers à mettre en œuvre, sous forme de crédit d'étude ou de prêt, permettront le lancement effectif de l'opération : ils constituent ainsi un véritable investissement dans l'avenir du quartier.

C'est donc dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir accepter les trois projets d'arrêtés concernant le présent rapport.

Neuchâtel, le 10 août 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président ,

Le vice-chancelier,

Thomas Facchinetti

Bertrand Cottier

Projet I

Arrêté
concernant la création d'une SA dans le cadre du projet
Ensemble Gouttes d'Or

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil général charge le Conseil communal de constituer une société anonyme de pilotage pour coordonner la réalisation du projet Ensemble Gouttes d'Or sur les biens-fonds 2634 et 2609 du cadastre de la Coudre. La société anonyme vise dans une optique d'utilité publique la création d'au minimum 50% de logements mixtes pour des personnes âgées et/ou des personnes en formation, ainsi que pour des familles.

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

Projet II

Arrêté concernant une demande de crédit pour organiser la recherche des maîtres d'ouvrage, finaliser le prix du terrain, finaliser les conditions d'octroi des DDP et créer la société anonyme de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Un crédit d'études de francs 335'000 est accordé au Conseil communal pour organiser la recherche des maîtres d'ouvrage, finaliser le prix du terrain, finaliser les conditions d'octroi des DDP et créer la société anonyme de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or.

Art. 2.- L'investissement sera amorti au taux de 20%. La charge financière sera imputée au service de l'Urbanisme.

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

Projet III

Arrêté concernant l'octroi d'un prêt à la société anonyme de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à accorder un prêt d'un montant de francs 500'000 à la société de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or, afin de fournir à celle-ci les liquidités nécessaires au développement du projet de construction. Le prêt est consenti au taux moyen de la Ville et sera remboursé par la société anonyme de pilotage à sa dissolution.

Art. 2.- Le montant est prélevé au fonds de financement des logements d'utilité publique.

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

Sommaire

1.	Introduction	1
2.	Ensemble Gouttes d'Or.....	2
3.	La mise œuvre d'Ensemble Gouttes d'Or	4
3.1.	Etape 1	4
3.2.	Etape 2	4
3.3.	Etape 3	5
4.	La Villa Perret	6
5.	Le portage de projet.....	7
5.1.	Le programme.....	7
5.2.	L'objectif de la SA de pilotage.....	8
5.3.	L'actionnariat	8
5.4.	Le Conseil d'administration.....	9
5.5.	Le rôle de la Ville de Neuchâtel	9
5.6.	La sélection des maîtres d'ouvrage.....	10
5.7.	Le financement du projet.....	12
5.8.	Vue d'ensemble du processus de portage.....	14
6.	Le plan de quartier « Monruz sud ».....	16
6.1.	Le périmètre	16
6.2.	Les aspects cadastraux	17
6.3.	L'organisation du quartier.....	18
7.	Consultation.....	19
8.	Conclusion	19

Arrêté concernant la création d'une SA dans le cadre du projet Ensemble Gouttes d'Or.....21

Arrêté concernant une demande de crédit pour organiser la recherche des maîtres d'ouvrage, finaliser le prix du terrain, finaliser les conditions d'octroi des DDP et créer la société anonyme de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or.....22

Arrêté concernant l'octroi d'un prêt à la société anonyme de pilotage du projet Ensemble Gouttes d'Or23