



**Rapport du Conseil communal
au Conseil général concernant le
réaménagement du site des anciennes
serres à Vieux-Châtel et la constitution
d'un droit de superficie
distinct et permanent**

(Du 14 mai 2014)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Nous vous avons présenté, dans notre rapport d'information 14-004, du 5 mars 2014, les principes directeurs concernant les conditions d'octroi de droits de superficie et l'utilisation du fonds de préfinancement de logements d'utilité publique, qui sont deux outils s'inscrivant dans la politique immobilière et du logement de notre Ville et visant à favoriser la création de logements sur le territoire communal.

Nous vous proposons maintenant la première application concrète de nos résolutions, à travers le projet de développement du site des anciennes serres de la Ville, dans le quartier de Vieux-Châtel. Ce projet, certes modeste par sa taille, permet de mettre en œuvre des processus innovants dans le domaine de la participation, du développement durable et du financement. Sur ce dernier aspect en particulier, le

montage que nous proposons constitue un soutien marqué à la réalisation de logements à loyer abordable ; il se manifeste sous trois formes : dépenses nettes liées à la mise en place des conditions cadres (foncier, concours de projet), investissement à long terme par l'acquisition de parts sociales de la coopérative et prêt remboursable à la coopérative maître d'ouvrage. L'ensemble de ces dispositions nous permet d'envisager un projet de qualité, adapté à son environnement urbain et répondant aux objectifs de notre politique du logement.

Le détail de l'opération est décrit dans les pages suivantes. Après une présentation de l'historique du dossier, de la démarche et du partenaire proposés, le programme détaillé du projet est exposé. Puis les éléments garantissant la faisabilité du projet sont développés, en particulier les conditions préalables à l'octroi du DDP et les conditions d'octroi du DDP lui-même. Enfin, le financement de ce projet est présenté dans le détail et l'ensemble est concrétisé dans les projets d'arrêtés.

2. Le réaménagement du site des anciennes serres à Vieux-Châtel : une première concrétisation de la politique en faveur du logement d'utilité publique

2.1. Contexte

Le site des anciennes serres de la Ville, situé dans le quartier de Vieux-Châtel, constitue un terrain intéressant pour une première concrétisation de la politique du logement de notre Ville.

La Ville de Neuchâtel est propriétaire à la rue de Vieux-Châtel et à la rue Edmond-de-Reynier de plusieurs terrains, dont le principal était occupé jusqu'en 1995 par l'établissement horticole de la Ville. D'autres petites parcelles contiguës au sud appartiennent également à la Ville, à l'exception de deux enclaves en mains de propriétaires privés (voir l'état foncier actuel au chapitre 4.1).



Vue actuelle du site des anciennes serres

L'intégralité du site des anciennes serres, totalisant 2'500 m², est affectée par le plan d'aménagement communal en zone d'habitation. Celle-ci est destinée à l'habitat individuel, groupé ou collectif. Des fonctions complémentaires (équipements, services, commerces et artisanat, etc.) peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage ou du quartier.

Ce site offre un potentiel intéressant pour la réalisation de logements, d'autant qu'il se trouve au milieu d'un quartier résidentiel possédant de grandes qualités urbanistiques, à proximité des commerces (Maladière-Centre à moins de 250 m), des centres de formation ou de santé, des transports publics (gare, Fun'ambule, lignes de bus) et du parc des Jeunes-Rives. La création de logements à cet endroit répond donc aux objectifs de la Politique immobilière et du logement de notre Ville et aux principes d'un développement urbain durable tel que soutenu par la Confédération : « Afin de proposer une gestion durable du sol, il est nécessaire de densifier le milieu bâti, mais sans pour autant en altérer la qualité. La mobilité douce, l'efficacité énergétique, la réduction de la consommation des ressources, le maintien de la biodiversité, la mixité fonctionnelle et sociale, la présence d'espaces publics facilitant les rencontres et la détente sont autant de composantes qui vont contribuer à créer un cadre de vie durable ».¹

¹ Source : *Quartiers durables en bref*, Office fédéral du développement territorial ARE et Office fédéral de l'énergie OFEN, 2013. Cette brochure grand public présente de manière synthétique les objectifs d'un quartier durable, en guise d'étape vers une commune durable.

2.2. Historique du projet

Depuis 1995, date du départ de l'établissement horticole de la Ville sur le site de Cernier, plusieurs tentatives de mise en valeur de ces terrains ont été faites par des architectes ou des promoteurs. Ces démarches n'ont cependant pas abouti.

2.2.1. Projet immobilier écarté et nouveau processus

La dernière tentative de développement d'un projet immobilier a fait l'objet du rapport 09-017, du 10 juin 2009, à votre Autorité, qui a donné l'autorisation à notre Conseil d'octroyer un droit de superficie à un promoteur privé, pour la construction d'un immeuble de 34 appartements.

Toutefois, en raison de difficultés d'ordre foncier rendant inapplicable l'arrêté du Conseil général², mais également pour tenir compte des réserves et des critiques émises dans différents cercles à propos de cette opération immobilière, nous avons procédé à une analyse complète de la situation et à une consultation des acteurs principaux (promoteur, habitants, association de quartier, association de protection du patrimoine).

Sur la base du bilan établi, nous avons décidé d'initier un nouveau processus, avec l'objectif de donner toutes ses chances à un nouveau projet, avec les principes suivants :

- Volonté réaffirmée de construire des logements ;
- Abandon du projet présenté par le promoteur privé ;
- Redéfinition des objectifs en terme de programme, de développement durable et de protection du patrimoine ;
- Recherche de consensus avec les acteurs concernés.

2.2.2. Séminaire ECOFOC

Pour concrétiser ces objectifs, la Direction de l'urbanisme a décidé de collaborer avec l'université de Neuchâtel, dans le cadre du module Environnement urbain 2009-2010 de la formation continue en écologie et

² L'acquisition d'une parcelle privée conditionnant la faisabilité du projet n'a pu être concrétisée par le promoteur. Par ailleurs, les relations de copropriété concernant une parcelle voisine utilisée pour la desserte des terrains ont entravé la poursuite des réflexions sur les aménagements de la partie sud du site.

en sciences de l'environnement (ECOFOC). L'objet de ce séminaire était l'étude du quartier de Vieux-Châtel à travers la thématique « quartiers durables » et pour ouvrir certaines pistes de réflexion, utiles à la définition des nouveaux objectifs d'aménagement.

Ce partenariat a permis la mise en perspective du quartier de Vieux-Châtel en tant qu'écoquartier, à travers l'exploration des six thématiques-clés suivantes : la biodiversité, l'économie, l'aménagement, le développement durable, la vie sociale, l'offre et la mobilité.

Le rapport final a débouché sur la recommandation de la mise en place d'un processus participatif, afin d'inclure dans la réflexion l'ensemble des acteurs concernés par le développement du quartier de Vieux-Châtel.

2.2.3. Processus participatif et cahier des charges urbanistique

Le processus participatif avec les habitants du quartier a été lancé en juin 2011 par un « safari urbain » et s'est poursuivi en octobre 2011 puis en février et mars 2012 avec différents ateliers et séances de restitution, en vue de la mise au point d'un cahier des charges urbanistique pour le quartier³.

Jusqu'à l'automne 2012, un affinage du cahier des charges a été effectué grâce à une collaboration active avec l'association de quartier de Vieux-Châtel, principalement sur les questions de densité et d'organisation spatiale des constructions sur le site des anciennes serres et de mobilité dans le quartier de Vieux-Châtel. La version définitive du cahier des charges a ainsi pu être présentée aux habitants lors de la restitution finale du 29 novembre 2012, à la satisfaction de tous les participants.

Le site de Vieux-Châtel présentant de grandes qualités mais aussi des contraintes importantes, tant en matière d'accessibilité, que de topographie, de patrimoine ou d'intégration urbaine et sociale, le cahier des charges urbanistique définit des règles d'aménagement, afin de préserver et mettre en valeur les qualités du site, tout en le développant.

³ *Quartier de Vieux-Châtel, Cahier des charges urbanistique*, Ville de Neuchâtel et equiterre, novembre 2012. Document pouvant être obtenu auprès du Service de l'aménagement urbain.

La version définitive du cahier des charges urbanistique a notamment permis de définir les grandes lignes du projet portant sur le réaménagement du site des anciennes serres :

- Programme diversifié avec :
 - Une quinzaine de logements à loyer abordable (coopérative d'habitants d'utilité publique) permettant une mixité sociale et générationnelle, répartis dans les constructions existantes et les constructions nouvelles et bénéficiant chacun d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse);
 - des locaux collectifs et d'activités favorisant les interactions sociales et la vie de quartier dans les bâtiments du front sud du site;
 - un jardin public ;
- Création d'un site sans voiture privée ;
- Préservation des constructions existantes, en bordure sud du site ;
- Utilisation mesurée du sol et règles de hauteur des nouvelles constructions ;
- Objectif d'exemplarité pour l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager du quartier, l'aménagement des espaces extérieurs, le respect des principes d'un urbanisme et d'une architecture durables.

Le cahier des charges définit également la densité optimale du site, compte tenu de l'intégration de différents éléments contextuels et programmatiques non prévus par le plan d'aménagement. Il s'agit en particulier du maintien des constructions formant le front sud du site et constituant une contrainte d'aménagement pour le reste du terrain, la création d'un parc public et le souhait de maintenir dans le quartier un espace de respiration.

Ainsi, les règles définies par le cahier des charges urbanistique permettent la création de 2000 m² de surface brute de plancher utile maximum, avec une surface bâtie maximale de 750 m² (y compris les constructions existantes maintenues).

L'altitude maximale des bâtiments situés en front sud du site est fixée à 455 m (soit R+2), celle de la ou des future(s) construction(s) en partie nord du site à 462 m (soit R+2).

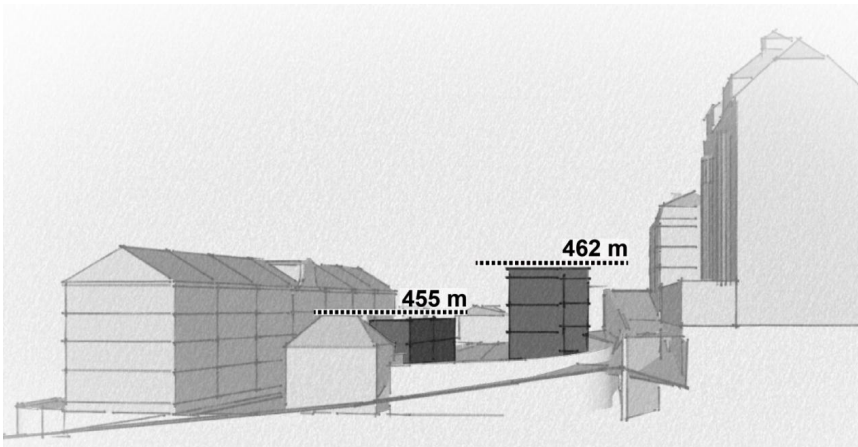
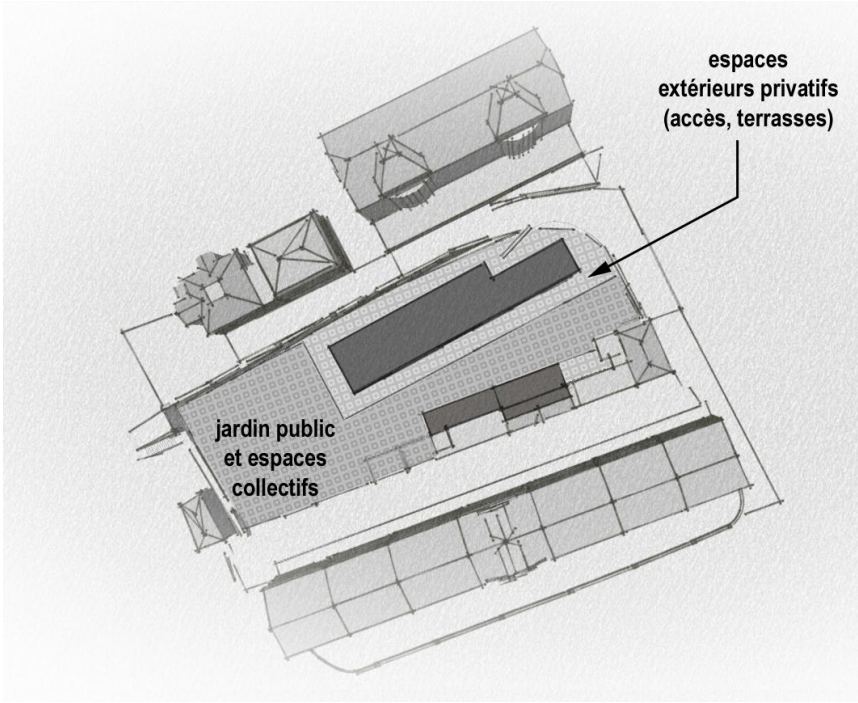
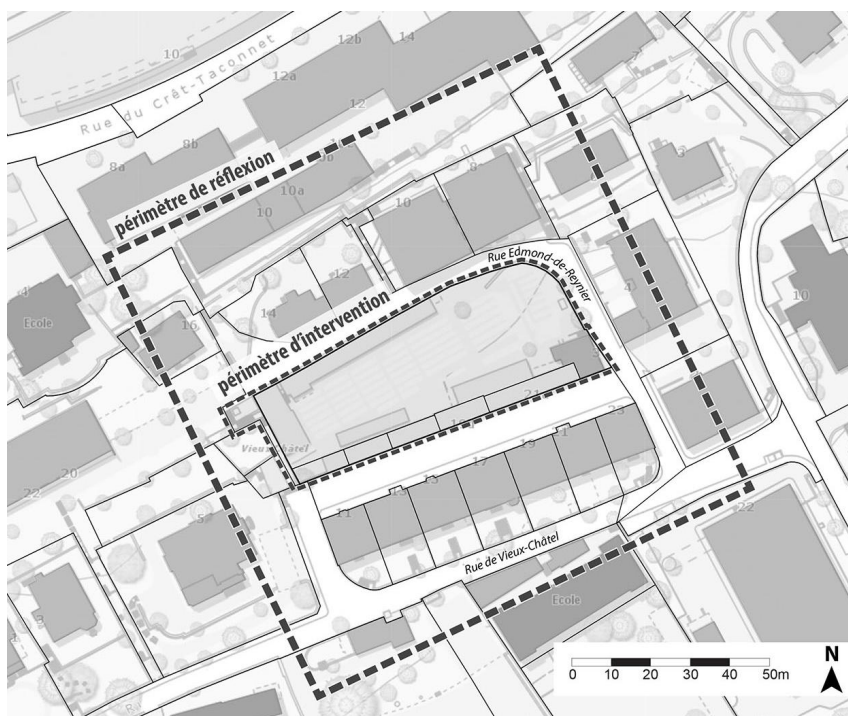


Illustration schématique d'une possibilité d'utilisation du sol

3. Un projet modeste mais innovant

Avec ses 2'000 m² de surface brute de plancher utile totale, le programme est modeste. La haute valeur du lieu a conduit notre Conseil à souhaiter la réalisation d'un projet innovant, illustrant la capacité du tissu urbain constitué à accueillir de nouveaux habitants et services, dans un objectif de qualité de vie, de développement durable et de limitation de l'étalement urbain.

3.1. Concours d'architecture : intégration et qualité



Périmètres du concours

Le site des anciennes serres se situe au cœur d'un quartier composé de villas agrémentées de jardins en terrasses, édifiées entre 1850 et 1900 et présentant une grande diversité de styles architecturaux (classicisme, néo-gothique, Heimatstil, etc.). L'élément marquant du quartier est

constitué par la barre de sept immeubles locatifs contigus, construite entre 1858 et 1860 par Guillaume Ritter. Ce bâtiment constitue un ensemble architectural remarquable présentant une typologie originale (le massif) peu présente à Neuchâtel. Le projet de réaménagement du site des serres doit garantir la préservation du caractère du quartier et s'intégrer parfaitement à son environnement.

Les particularités du site, que ce soient la valeur urbanistique du lieu, son accessibilité contrainte, la forte pente et la préservation de la vue depuis le pourtour du site, nécessitent donc un projet adapté.

Ainsi, compte tenu des spécificités du lieu et de l'objectif majeur de la Ville et des habitants du quartier de Vieux-Châtel d'assurer un haut niveau de qualité urbanistique et architecturale au projet de réaménagement du site des anciennes serres, nous avons décidé d'ajouter l'obligation de l'organisation d'un concours d'architecture aux conditions d'octroi du droit de superficie (DDP). Le concours constitue un des moyens pour parvenir à la qualité recherchée, en offrant au maître de l'ouvrage la possibilité de pouvoir choisir le meilleur projet parmi un éventail de propositions élaborées par des professionnels.

Les objectifs du projet, qui serviront de base pour le programme de concours, sont présentés dans les grandes lignes au chapitre 3.3.

3.2. Une coopérative d'habitants comme maître d'ouvrage d'utilité publique

3.2.1. La volonté de travailler avec une coopérative d'habitants

Le programme exposé ci-dessus, la volonté de favoriser les interactions sociales et la vie de quartier, ainsi que celle de créer un site « sans voiture », induisent un engagement important des futurs habitants du site des anciennes serres. Le principe de l'attribution du site à une coopérative d'habitants motivée et engagée a ainsi été posé.

La coopérative d'habitants appartient à la famille plus large des coopératives d'habitation. Une coopérative d'habitation est une société sans but lucratif visant à répondre aux besoins en logements de ses membres par la création d'appartements présentant la meilleure qualité possible aux prix les plus favorables (art. 828 al. 1 CO). La coopérative est propriétaire de l'habitation et loue les logements à ses membres. L'apport initial de chaque coopérateur se fait sous la forme de l'achat de parts sociales, dont le nombre minimum varie en fonction du nombre de

pièces du logement choisi. Les logements ne peuvent être ni vendus ni achetés dans un but spéculatif, ni sous-loués plus d'un an. La coopérative est organisée démocratiquement. L'assemblée générale est l'organe de décision de la coopérative et chaque coopérateur/trice y dispose d'une voix, quel que soit le montant de ses parts sociales.

La coopérative d'habitants a pour spécificité de s'appuyer, dès la phase de projet, sur l'investissement et l'engagement bénévole des coopérateurs, qui participent activement à la définition de leur cadre de vie et à la gestion de celui-ci.

La coopérative d'habitants est souvent de taille plus modeste que les coopératives d'habitation conventionnelles, qui peuvent être propriétaires de plusieurs milliers de logements. Dans les grandes coopératives d'habitation, les coopérateurs s'apparentent davantage à des locataires traditionnels.

En matière de buts et d'objectifs, la coopérative d'habitants suit pleinement ceux de la coopérative d'habitation :

- répondre au besoin de logements de toutes les populations ;
- offrir aux coopérateurs des logements à loyer abordable ;
- soustraire les logements à la spéculation immobilière ;
- assurer aux coopérateurs la maîtrise et l'appropriation de leur environnement résidentiel ;
- favoriser les interactions sociales ;
- améliorer les conditions de logements des sociétaires et de l'ensemble de la population.

Les moyens permettant d'assurer des loyers abordables sont les suivants :

- terrain à prix avantageux mis à disposition par les villes par le biais de droit de superficie ;
- loyers basés sur les coûts ;
- soutien de la Confédération et du Canton pour les coopératives d'utilité publique ;
- possibilité d'emprunts à taux avantageux.

A titre informatif, en Suisse, les loyers sont en moyenne 20% moins chers en coopératives que sur le marché libre (plus de 30% dans le canton de Genève).

3.2.2. Motivations du choix de « La coopérative d'en face » (cdef)

L'objectif de la cdef est de mener à bien un projet de création et d'animation de lieu de vie à taille humaine, fortement ancré dans le quartier dans lequel il s'insérera et s'inscrivant dans une logique de développement durable.

La cdef est composée de résidents neuchâtelois d'origines et d'âges fort différents. Actuellement, elle se compose de 26 adultes et 10 enfants, répartis en 12 foyers. Début 2011, un processus de réflexion autour d'un idéal commun de logement a été entrepris par ses membres : un habitat solidaire, écologique, basé sur le dialogue et la participation et permettant de maintenir en ville de Neuchâtel des logements à loyers modérés sur le long terme. Les valeurs fortes qui animent la coopérative sont exposées dans sa charte éthique (cf. annexe 1). La coopérative d'habitant-e-s s'est formellement constituée le 8 octobre 2012. Elle est inscrite au registre du commerce et est membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

La cdef, au travers de sa charte éthique, s'engage à la création d'un projet s'inscrivant dans la droite ligne du travail accompli par le Service de l'aménagement urbain et les habitants du quartier dans le cadre de l'élaboration du cahier des charges urbanistique. En outre, en ce qui concerne le point épineux de la mobilité, l'absence de voitures personnelles figure dans le règlement de location de la cdef⁴.

Les engagements de la cdef exposés dans sa charte éthique respectent par ailleurs pleinement les objectifs de réalisation d'un projet urbain durable, selon les critères que l'OFEN et l'ARE jugent incontournables :

- *Densité, mixité fonctionnelle et mobilité durable* (densité selon cahier des charges urbanistique déterminé, mobilité douce : pas de véhicule automobile privé, proximité des transports publics) ;

⁴ En ce sens, aucune vignette de stationnement sur domaine public ne serait accordée aux membres de la coopérative. L'interdiction de véhicules personnels n'exclue pas la présence sur site de quelques places pour auto-partage, type Mobility.

- *Haute qualité environnementale* (Minergie P minimum pour la/les nouvelle(s) construction(s), économie d'eau, d'énergie) ;
- *Mixité intergénérationnelle et sociale* (mixité sociale, générationnelle, interculturelle, création d'espaces spécifiquement adaptés pour des échanges entre usagers, loyers modérés à long terme permettant à toute famille d'y participer, etc.) ;
- *Bien-être et convivialité* (qualité de vie, espaces publics et communs) ;
- *Maîtrise des coûts et aspects économiques* (équilibre et pérennité du projet, pas de spéculation immobilière, participation à la régulation des loyers du marché, contributions fiscales complètes des coopérateurs locataires, sans déduction fiscale de la dette) ;
- *Processus participatif* (prise en compte des besoins des habitants, implication dans la vie du quartier).

La démarche de la cdef se révèle exemplaire aux niveaux écologique, social et économique. De plus, elle est cohérente avec la politique immobilière de notre ville.

La cdef s'est manifestée dès le mois de juin 2012 auprès de la Direction de l'Urbanisme en vue de trouver un terrain ou un bien sur le territoire communal permettant la concrétisation de son projet. La cdef est la seule coopérative d'habitants à avoir fait une demande de mise à disposition de terrains auprès de la Ville de Neuchâtel. La coopérative d'habitation Mon Logis avait par ailleurs été rencontrée par la Direction de l'Urbanisme, mais recherchait des sites offrant la possibilité de créer plus de logements que celui des anciennes serres.

Après analyse du dossier déposé par la cdef en décembre 2012, puis plusieurs rencontres début 2013, la coopérative a été reconnue comme un partenaire fiable, en compatibilité totale avec le cahier des charges urbanistique et répondant à la volonté de la Ville de promouvoir des logements abordables, tout en respectant les conditions environnementales souhaitées.

3.3. Programme : mixité et animation du quartier

3.3.1. Objectifs et lignes générales du projet

Les réflexions menées avec la cdef ont amené à revoir l'exemple de

répartition présenté dans le cahier des charges urbanistique, avec un renforcement de la composante du logement coopératif. La cdef apporte toutes les garanties pour répondre aux principes énoncés de mixité générationnelle et aux objectifs généraux d'insertion dans la vie du quartier. Ainsi, le programme de logements prévoit une proportion importante de logements de petite et moyenne taille pour couples, familles monoparentales ou personnes seules.

L'impact sera minimal au niveau du trafic puisque la cdef vise à favoriser autant que possible la mobilité douce. Ainsi les nouveaux habitants renoncent à la voiture individuelle pour l'autopartage.

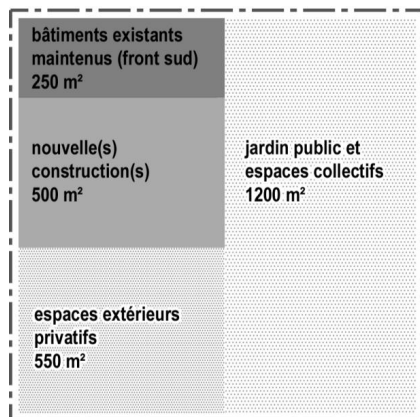
Le programme du concours d'architecture laissera ouverte la possibilité d'une extension vers le nord des bâtiments existants formant le front sud du site, dont la disposition et les dimensions actuelles ne sont pas idéales pour une réutilisation optimale des locaux, mais dont le maintien est prévu en raison de la valeur patrimoniale de l'ensemble.

Ainsi, sur la base des surfaces existantes et des données de base du cahier des charges urbanistique, l'avant-projet d'occupation du sol, d'affectation des surfaces et de répartition des logements est présenté ci-dessous. La version finale du cahier des charges du concours d'architecture précisera le programme, qui pourrait encore modifier marginalement le projet d'affectation et/ou de répartition des surfaces, des logements comme des espaces collectifs et des locaux d'activités.

Occupation du sol

Surface totale du terrain :
2500 m², répartis comme suit :

- 250 m² pour les bâtiments existants maintenus (front sud)
- 500 m² pour la(les) nouvelle(s) construction(s)
- 550 m² pour les espaces extérieurs privés (accès et jardins privés)
- 1'200 m² (hors DDP) pour le jardin public et espaces collectifs.



Utilisation du sol

Surface brute de plancher utile totale : 2000 m², répartis comme suit, en fonction des objectifs en terme de logement et des contraintes des constructions existantes :

- Env. 1750 m² SBPU⁵ en logements, répartis dans les constructions existantes et la/les nouvelle(s) construction(s)
- Env. 250 m² SBPU pour les locaux collectifs et d'activités.

3.3.2. Programme de logements

La **répartition des logements** selon leur type, soit le nombre de pièces, répond à plusieurs objectifs conjoints. Elle représente une solution qui permet de concilier les besoins des membres actuels de la coopérative d'habitants et ceux de la population en général. L'évolution sociale et le vieillissement de la population entraînent un besoin croissant de logements de petite taille (réduction de la taille des ménages). Cela se manifeste actuellement déjà, dans la pénurie générale de logements, par les taux de vacance les plus faibles pour les appartements de 2 et 3 pièces (respectivement 0,45% et 0,21%).

En fonction de ces objectifs, le programme de logements se présente de la manière suivante, avec une petite marge de variation nécessaire au stade de l'avant-projet :

Type : nombre de pièces	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.
Occupation minimale/ standard	Personne seule ou couple	Couple ou famille avec 1 enfant	Famille avec 1 ou 2 enfants	Famille avec 2 enfants ou plus
Quantité dans le projet (+ ou - 1)	5	6	5	2
Surface habitable (+ ou - 5 m ²)	55 m ²	75 m ²	90 m ²	100 m ²
Surface habitable totale approximative	275 m ²	450 m ²	450 m ²	200 m ²
Total : env. 1400 m ² de surface habitable pour 15 à 18 logements, soit 40 à 60 personnes.				

⁵ La surface habitable correspond à environ 80% de la surface brute de plancher utile (SBPU).

Afin de garantir la meilleure occupation des logements tout au long du cycle de vie de la coopérative et de ses habitants, le règlement de location prévoit, pour l'occupation du logement, au maximum une pièce de plus que le nombre de personnes du ménage. Par ailleurs, il demande aux locataires de reprendre dès que possible un appartement adapté lors d'un changement de taille du ménage, par exemple lors du départ des enfants du foyer. L'objectif de mixité sociale et générationnelle est ainsi pris en compte. Selon les normes de construction en vigueur, les appartements seront adaptés pour les personnes à mobilité réduite, notamment les personnes âgées qui pourront vieillir dans ce lieu.

Les surfaces prévues pour les logements de la cdef se basent sur les principes d'évaluation des logements dans le système coopératif (évaluation SEL) et sur les estimations de surfaces maximales selon les informations fournies par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP). Ces surfaces garantissent la construction de logements à la fois sociaux et durables.

Grâce à leur taille, nettement en-dessous de celle d'appartements en PPE par exemple, les logements pourront avoir un loyer abordable (soit au prix moyen du marché actuel), les coûts de construction étant en rapport avec la surface des logements. A terme, les loyers calculés à prix coûtant garantissent le maintien d'appartements en-dessous des prix du marché.

Du point de vue de l'occupation de l'espace et des dépenses énergétiques par habitant, ces logements de taille raisonnable répondent au principe de durabilité, au même titre que la limitation volontaire de la mobilité motorisée.

3.3.3. Programme des locaux collectifs et d'activités

En ce qui concerne les locaux collectifs, la cdef prévoit une salle collective conçue comme le foyer de la coopérative. Il s'agit d'une salle polyvalente destinée à accueillir les réunions de la cdef, les diverses activités de la vie commune ou privée des habitants et divers événements ouverts au public (ateliers, cours, séminaires, etc.). En matière de programme, cette salle inclut une cuisine fonctionnelle, bénéficie de sanitaires et est bien insonorisée. Se prêtant à des activités variées, elle est également tournée vers le quartier dans un esprit d'ouverture et de contact avec le voisinage. Ainsi, elle peut être ouverte

à des activités de personnes ou associations hors de la cdef, moyennant une participation aux charges.

Compte tenu de la surface très ajustée des logements à la taille des ménages, les membres de la coopérative investissent également collectivement dans une ou deux chambres d'amis simples, à disposition des coopérateurs, voire de personnes extérieures.

Par ailleurs, des espaces communs sont prévus pour la buanderie et le séchage du linge. En rapport avec l'importance donnée à la mobilité douce dans le projet, des locaux, communs également, seront aménagés pour le stockage et l'entretien des vélos, charrettes, poussettes et trottinettes, ainsi que pour les besoins de la culture et de l'entretien des jardins et des espaces d'accès et de circulation de la coopérative.

Le reste des surfaces dans les constructions existantes, difficilement convertibles en logements, seront aménagées en bureaux ou locaux d'activités. Ces locaux pourraient par exemple accueillir un espace de co-working, un petit commerce ou une activité associative. Un des buts de la coopérative étant l'animation d'un lieu de vie ancré dans le quartier, les activités présentant un intérêt particulier pour les membres de la coopérative ou le voisinage seront favorisées.

Le programme de logement, comme la répartition entre logements et locaux collectifs ou d'activités, ne pourra être définitivement arrêté que lors du développement détaillé du projet lauréat du concours.

3.3.4. Espaces extérieurs privés

Un espace extérieur privé de 550 m² environ, en lien avec les bâtiments de la coopérative, est prévu dans le cahier des charges urbanistique. En plus des zones d'accès, il sera notamment consacré au prolongement extérieur des logements côté jardin et aménagé en jardin potager urbain et planté d'arbres fruitiers. La cdef vise à favoriser la biodiversité, les espèces locales productives plutôt qu'ornementales et l'intégration de la végétation en milieu urbain.

3.3.5. Critères généraux de construction

Enfin, conformément aux principes énoncés dans la charte éthique de la cdef, le développement du projet et la construction des bâtiments, respectivement la rénovation, répondront autant que possible aux

critères du développement durable:

- Matériaux de construction durables et locaux
- Utilisation d'énergies renouvelables, dont l'énergie solaire thermique et photovoltaïque
- Récupération de l'eau de pluie
- Construction favorisant la luminosité naturelle dans les appartements
- Végétalisation des toits dans la mesure du possible.

Un processus de suivi et d'évaluation est mis en place dès la phase de concours.

3.3.6. Création d'un jardin public

Le Vieux-Châtel est un petit quartier, dont la taille humaine et la structuration facilitent la convivialité. Les échanges entre habitants sont importants pour la cohésion sociale et participent de la qualité de vie. Ils dépendent en partie de la quantité et de la qualité des espaces où les habitants ont la possibilité de se rencontrer.

Les espaces publics du quartier de Vieux-Châtel se résument actuellement aux rues et chemins qui l'irriguent, à savoir la rue de Vieux-Châtel, la rue Edmond-de-Reynier, l'avenue de Clos-Brochet et les escaliers menant à la gare. Ces rues anciennes, délimitées par des murs en pierre, sont particulièrement étroites.

Il n'y a pas de place ou de parc publics de quartier. Jusqu'à maintenant, c'est le site des anciennes serres qui sert occasionnellement de lieu de rencontre du quartier, avec ses dépendances comme petite salle de réunion et son « jardin » pour les apéritifs à la belle saison. Le site des anciennes serres et ses abords se situent précisément au cœur du quartier de Vieux-Châtel et en particulier du secteur résidentiel. En effet, une polarité est créée par le maillage des différentes voies. Il est donc compréhensible que de nombreux habitants soient attachés au lieu.

Le cahier des charges urbanistique prévoit que le futur jardin public soit végétalisé et arborisé, localisé de manière pertinente par rapport aux principaux itinéraires de déplacement des usagers du quartier et facilement accessible pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite. Comme les constructions et les espaces extérieurs privatifs, le parc devra être pensé dans une logique de développement durable, tant pour sa conception que son entretien et dans l'objectif d'encourager la

présence de la nature en ville.

Une aire de jeux doit y être intégrée, ainsi que des espaces de repos et de détente ouverts à tous (pendulaires pour le pique-nique de midi, habitants du quartier, etc.), par exemple un terrain de pétanque, des bancs et/ou autres éléments d'assise, des tables et idéalement un point d'eau (fontaine, etc.).

3.3.7. Réaménagement des espaces publics bordant le site

L'organisation du concours est également l'occasion de mener une réflexion sur l'environnement immédiat du site, qui constitue le périmètre de réflexion du concours (cf. schéma page 7).

Les escaliers menant à la gare

Les escaliers longeant le site des anciennes serres seront intégrés au projet d'aménagement des espaces extérieurs du site des anciennes serres – définissant également le concept de l'éclairage -, afin d'améliorer le rapport de ce dernier aux parcelles privatives qui le bordent et de dissuader les déprédations.

Le cahier des charges urbanistique prévoit de ponctuer les escaliers d'accès à la gare d'aires de repos et de bancs.

La rue Edmond-de-Reynier

Le thème de l'amélioration des déplacements piétonniers sur la rue Edmond-de-Reynier sera intégré au programme du concours de réaménagement du site des anciennes serres.

Le site des anciennes serres, tel que délimité sur le plan en page précédente, est composé de 6 parcelles appartenant à 3 propriétaires. La Commune de Neuchâtel, propriétaire principal, détient plus de 95% des terrains.

Dans un objectif d'aménagement cohérent du site, notre Conseil a souhaité que le Service des domaines de la Ville acquière les deux petites parcelles actuellement en mains privées.

Le 9 mai 2014, la propriétaire du bien-fonds 5670 a ainsi signé un acte de vente conditionnel en faveur de la Ville de Neuchâtel pour un montant de 80'000.- CHF, déterminé suite à une expertise de la valeur vénale. La vente est conditionnée à l'obtention d'un arrêté de votre Autorité et du Conseil d'Etat (le cas échéant l'acte devient caduc au 31.03.2015).

Nous sommes encore en tractation avec la propriétaire du bien-fonds 1446 et devrions parvenir prochainement à un accord. Toutefois, la non acquisition de cette parcelle ne compromettrait pas la réalisation du projet de réaménagement du site des anciennes serres. En effet, par sa situation en bordure du site et son aménagement actuel sous forme de dépendance sur un niveau, cette parcelle et le bâtiment qui l'occupe restent en cohérence avec le programme du concours. Compte tenu des circonstances particulières liées aux tractations en cours, et pour ne pas retarder le lancement du concours, nous entendons procéder, avec votre accord de principe, à l'acquisition du bien-fonds dans les limites de nos compétences financières fixées par le règlement général, sans en référer directement à votre Autorité.

4.2. Remaniement parcellaire

Dans un souci de développement cohérent du site et pour coordonner projet urbain et situation foncière, un remaniement parcellaire devra être réalisé dès que l'acquisition des parcelles exposée plus haut aura été effectuée. L'ensemble des parcelles du site des anciennes serres appartenant à la Ville sera alors fusionné en une seule entité, sur une partie de laquelle, en fonction du résultat du concours, s'appliquera le droit de superficie détaillé au chapitre suivant.

A l'issue du développement du projet d'aménagement du site des anciennes serres, quelques modifications marginales des limites

parcellaires pourront être nécessaires, par exemple l'élargissement de l'emprise du domaine public (DP) des escaliers menant à la gare.

4.3. Cession de constructions

Les constructions formant le front sud du site des anciennes serres constituent une des composantes de l'ensemble architectural édifié par Guillaume Ritter, dont la typologie « rue, jardin, immeuble, ruelle et dépendances » est caractéristique de la seconde moitié du 19^e siècle. Ces constructions, qui accueilleraient autrefois les bûchers couverts liés au bâtiment de Guillaume Ritter, ont été modifiées et agrandies avec le temps. Seule la partie ouest de ce front bâti est encore constituée de dépendances, la partie est étant occupée par une ancienne fabrique d'encres et par trois petits bâtiments d'habitation, dont la « maison vigneronne » située à l'articulation entre la cour (parcelle 3613) et la rue Edmond-de-Reynier.

Ces constructions, implantées sur la limite parcellaire, donnent directement sur la cour. L'utilisation des rez-de-chaussée de ces bâtiments joue donc un rôle important pour l'ambiance de la cour et son animation potentielle. L'échelle humaine des constructions et leur hauteur par rapport à la cour sont intéressantes. Les façades présentent un certain intérêt architectural dans le contexte d'ensemble. En revanche, la très faible profondeur des bâtiments (de 3 m à 3.90 m) rend en l'état la réaffectation de ces constructions difficile. Parmi les bâtiments formant le front sud, seule la « maison vigneronne » est encore occupée. Les autres constructions ne sont plus utilisées en raison de leur vétusté.

La « maison vigneronne »



Autres bâtiments du front nord de la cour



Compte tenu de l'ampleur des travaux nécessaires pour une réhabilitation de qualité, les constructions existantes situées en limite sud du site des anciennes serres sont cédées au superficiaire du DDP aux conditions exposées ci-après.

Les constructions sises sur les parcelles n°820, n°45, n°5670, n°12900 et 1446 (en cas d'accord avec la propriétaire actuelle), dont l'état général est très vétuste, sont cédées pour un franc symbolique au superficiaire du DDP, qui s'engage à réhabiliter cet ensemble dont l'intérêt a été reconnu par Patrimoine suisse.

La maison d'habitation sise à l'angle sud-est de la parcelle n°5669, rue Edmond-de-Reynier 3, bien que dans un état très moyen, présente une valeur plus importante que les autres constructions citées ci-avant. Elle est cédée au superficiaire du DDP contre des parts sociales de la coopérative, pour un montant de 212'000 francs correspondant à la valeur vénale établie par un expert de l'immobilier. Ce montant est remboursable après 30 ans, pour autant que l'équilibre financier de la coopérative ne soit pas mis en danger ni les loyers augmentés.

Pour information, la valeur au bilan de cet immeuble est de 26'860 francs.

Les actuels locataires ont la possibilité de devenir coopérateurs et d'habiter sur le site.

5. Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)

5.1. Superficiaire

Le projet présenté plus haut s'intègre pleinement dans la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel. Le terrain est proposé en droit de superficie distinct et permanent et attribué à la cdef, coopérative d'habitants d'utilité publique.

5.2. Emprise

L'emprise exacte du droit de superficie distinct et permanent (DDP) ne pourra être établie qu'une fois le projet lauréat du concours connu et développé. Selon le cahier des charges urbanistique, la surface du DDP peut être estimée à 1300 m².

5.3. Conditions d'octroi

« La coopérative d'en face » constitue un maître d'ouvrage d'utilité publique au sens de l'article 37 de la Loi sur le logement (LOG). Elle s'engage, sur le site des anciennes serres, à créer entre 15 et 18 logements d'utilité publique.

En application des principes directeurs relatifs à l'octroi de droits de superficie présentés à votre Autorité dans le rapport d'information 14-004, du 5 mars 2014, nous vous proposons d'octroyer le DDP sur le site des anciennes serres à La coopérative d'en face aux conditions suivantes :

Durée	70 ans
Rente	
Base de calcul	70% de la valeur du terrain
Taux	6%, progressif de 1 à 6%
Début du paiement	Gratuité de 15 ans
Fréquence du paiement	Annuelle
Indexation	100% de l'IPC
Fréquence de l'indexation	Tous les ans
Garantie	1 année de rente moyenne
Entretien	Obligation d'entretien dans le DDP
Renouvellement	5 ans avant l'échéance
Retour des constructions	70% de la valeur vénale des constructions à échéance
Retour anticipé	50% des 70% de la valeur vénale des constructions
Droit de réméré	Oui
Droit de préemption	réciproque
Condition particulière	Organisation d'un concours d'architecture Absence de voiture privée

La rente

Valeur de référence

La rente est calculée sur la base de la valeur du terrain. Dans le cas

présent, celle-ci est définie comme la moyenne des valeurs estimées par deux experts et celle définie lors du projet de 2009 (rapport 09-017, du 10 juin 2009). Elle s'élève ainsi à 465 francs le mètre carré.

Le programme ambitieux du réaménagement du site des anciennes serres respecte les critères pour la réalisation d'un « quartier » durable, tant au niveau social, à travers la diversité des logements et l'adaptation de ces derniers à la taille des ménages, la mixité du programme, l'apport du projet au quartier, qu'au niveau environnemental avec des exigences importantes en matière de mobilité, de construction et d'énergie (matériaux et performance énergétique), qu'au niveau économique avec la création de logements d'utilité publique à loyers abordables. A ce titre et conformément aux principes directeurs concernant les conditions d'octroi de droits de superficie présentés dans le rapport 14-004 du 5 mars 2014, nous proposons un abaissement maximal de 30% de la valeur du terrain pour le calcul de la rente.

La valeur du terrain servant de base au calcul de la rente s'élève donc à **325 francs le mètre carré**⁷.

Le périmètre exact du DDP sera établi après le résultat du concours, sa surface peut cependant être estimée à **1'300 m²** environ (cf. chapitre 5.2).

La valeur de référence du terrain en DDP s'élève donc à **422'500 francs** (325 fr/m² x 1'300 m²).

Taux

Afin de prendre en considération le besoin d'obtenir des loyers abordables et de permettre à la coopérative d'être financièrement viable, il est proposé une gratuité de la rente pendant 15 ans. Le taux de la rente s'échelonne donc de la manière suivante :

- 0 – 15 ans 0% (gratuité du DDP)
- 16 – 20 ans 1%
- 21 – 25 ans 2%
- 26 – 30 ans 3%
- 31 – 35 ans 4%
- 36 – 40 ans 5%
- 41 – 70 ans 6 %

⁷ Pour rappel, la valeur de référence du terrain était de 400 frs/m² dans le rapport 09-017, du 10 juin 2009, mais au final de 250 frs/m² seulement, après déduction de certains investissements consentis par le maître d'ouvrage dans l'intérêt général,

Dans ces conditions, la somme totale du DDP s'élève au bout de 70 ans à 1'077'000 francs, soit 2,55 fois la valeur du terrain. Le taux moyen final s'élève quant à lui à 3,64 % par an. La rente (ou sa gratuité) commence à courir à partir du jour où la Ville cède la parcelle à la coopérative, soit dès l'inscription du DDP au Registre foncier (dès l'octroi du permis de construire).

6. Concours

L'objet du concours portant à la fois sur la création de logements et de locaux pour la cdef et d'un parc public, l'organisation du concours est assurée conjointement par la cdef et la Ville, qui seront chacune maître d'ouvrage d'une partie des projets et des travaux qui seront menés à l'issue du concours. La cdef sera le maître d'ouvrage de l'opération immobilière (logements et locaux) sur le terrain concerné par le DDP, la Ville le sera pour le reste du site (parc, escaliers et rues publics). La charge du concours est assumée à 51% par la cdef, à 49% par la Ville.

Il s'agit d'un concours de projets sur invitation, à un degré⁸, organisé selon le règlement SIA 142. Une dizaine de bureaux d'architecture, choisie pour leurs références en adéquation avec l'objet du concours, est invitée à participer. Le choix des concurrents et la constitution du jury ont été effectués en étroite collaboration entre la Ville et la cdef. Un organisateur professionnel a été mandaté pour mener à bien la procédure de concours. Le budget du concours se définit comme suit :

	Budget (Frs)
1. Mandat d'organisateur	56'000.-
2. Honoraires du jury, des spécialistes-conseils, du secrétaire	37'000.-
3. Frais : étude géotechnique, géomètre, maquettes, impressions, vernissage, etc.	35'000.-
4. Somme globale des prix	120'000.-
5. Divers et imprévus	12'000.-
Total TTC	<u>260'000.-</u>

⁸ Un concours à un degré se déroule avec un seul jugement portant sur une seule phase d'élaboration des projets par les concurrents.

Financement du projet

7.1. Opération immobilière : construction et réhabilitation

Les calculs de faisabilité économique montrent que l'objectif primordial de construire des logements à loyers abordables, c'est-à-dire dans la moyenne du marché, est réaliste dans le cadre d'un projet de coopérative. Cependant les loyers se situeront, dans les premières années en tous cas, plutôt du côté élevé de la fourchette moyenne de 200 à 220 Frs/m² annuel en ville de Neuchâtel. Le loyer d'un logement de 3 pièces, par exemple, s'élèvera à environ 1400 Frs/mois (charges non comprises, mais celles-ci seront réduites s'agissant d'une construction Minergie P).

Le coût du projet de construction/rénovation, selon le programme de logements décrit ci-dessus et compte tenu des exigences de qualité au niveau énergétique notamment, est estimé à 6,53 millions.

Pour accéder au crédit bancaire, le maître d'ouvrage, comme dans toute opération immobilière, doit apporter au moins le 20% des fonds nécessaires.

Dans le cas spécifique de la construction de logements d'utilité publique, le maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) peut faire appel à l'aide de la Confédération et du canton pour rassembler une partie de ces fonds, mais à condition de disposer lui-même de 10% de fonds propres. Les locataires et coopérateurs en apporteront 5,5%, sous forme de parts sociales et de prêts privés. Dans la ligne des principes politiques et conformément au rapport d'information sur l'utilisation du fonds communal, la Ville participera à hauteur de 4,5% par l'acquisition de parts sociales de la cdef. Cette acquisition, qui représente le premier volet du soutien financier de la Ville, est indispensable à la réalisation du projet selon les objectifs visés. En effet, cette participation permet d'une part de fixer le montant de parts sociales obligatoire à la location d'un logement à un niveau abordable et, d'autre part, elle conditionne l'intervention des autres acteurs publics. Grâce à cette participation de la Ville, le montant obligatoire en parts sociales qui, dans les coopératives d'habitation, remplace la garantie de loyer, pourra être fixé à 2'000 francs par pièce. La somme de 6'000 francs pour un trois pièces, par exemple, est raisonnable et encore comparable aux garanties de loyers exigées habituellement. La participation de la Ville garantit ainsi l'accessibilité des logements à toutes les catégories sociales et générationnelles.

Les premiers 10% étant ainsi rassemblés, le canton, par l'Office cantonal

du logement, participera par l'acquisition de parts sociales pour 1.5% et par un soutien de 10'000 francs pour l'organisation du concours. La Confédération, par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) et avec le contrôle de l'Office fédéral du logement, interviendra par l'octroi d'un prêt⁹. La Ville octroiera également un prêt à la coopérative à un taux favorable de 1%¹⁰, identique au taux pratiqué par le canton dans ce type d'opération, pour un montant équivalent à environ 3% du montant total, remboursable sur 30 ans afin de minimiser l'impact sur les loyers. Ce prêt de la Ville, deuxième volet du soutien financier au projet du Vieux-Châtel, est également très important pour le projet. En effet il permettra à la cdef de faire face aux premiers besoins de liquidités, liés au concours et au développement du projet lauréat, des besoins qui interviendront avant que la coopérative ne dispose d'un quelconque crédit bancaire et encore moins d'un revenu locatif.

Ainsi, avec cette participation du canton en application de la loi cantonale sur le logement, le prêt de la Ville et celui de l'ARMOUP, les 20% de fonds exigés par les banques seront constitués, à un coût finançable pour la cdef selon les projections effectuées. La synthèse des sources de financement se résume dans le tableau suivant :

Intervenants :	%	Montant frs
Coopérateurs : parts sociales et prêts	5.5	359'150
Ville : parts sociales	4.5	293'850
Sous-total	10.0	653'000
Canton : parts sociales	1.5	97'950
Ville : prêt	3.0	195'900
ARMOUP : prêt	5.5	359'150
Sous-total	20.0	1'306'000
Banque	80.0	5'224'000
Total	100.0	6'530'000

⁹ Si le taux en est favorable, 1% actuellement, la nécessité de rembourser ce prêt en 18 ans rend cette source de financement assez onéreuse.

¹⁰ Le taux d'intérêt moyen appliqué pour les investissements de la Ville étant de 2,66%, le taux de 1% constitue en effet un soutien appréciable au projet immobilier.

7.2. Jardin public

Le projet de jardin public décrit au chapitre 3.3.6 ne sera connu et ne pourra être devisé précisément qu'à l'issue du concours de projet. On peut cependant évaluer l'ordre de grandeur de cet investissement à 600'000 francs, soit 480'000 francs pour les travaux d'aménagement proprement dits (1'200 m² x 400 frs/m²) et une réserve de 120'000 francs pour la préparation du terrain (démolitions, défrichages, etc.). Nous reviendrons devant votre Autorité en temps utile, afin de solliciter un crédit de réalisation pour cet ouvrage.

7.3. Engagements et effets financiers pour la Ville

Le soutien de la Ville à la réalisation de logements d'utilité publique se manifestera dans le cas présent sous trois formes : dépenses nettes liées aux aspects fonciers et architecturaux, investissement dans la coopérative et enfin prêt à la cdef.

Dépenses nettes

Elles sont constituées par l'acquisition d'un bien-fonds privé pour un montant de 80'000 francs (cf. chapitre 4.1), par l'amortissement de la valeur au bilan des bâtiments cédés au maître d'ouvrage, soit 83'585 francs, et enfin par la part de la Ville (49%) dans le financement du concours de projet, soit 127'400 francs. Ces dépenses nettes représentent un total de **290'985 francs**.

Investissement (participations à long terme dans la coopérative)

Il s'agit d'une part de l'acquisition de parts sociales pour un montant de **293'850 francs**, d'autre part de la mise à disposition de la maison d'habitation rue Edmond-de-Reynier 3, sous forme de créance convertie en parts sociales et remboursable après 30 ans¹¹.

Prêt à la cdef

La somme de **195'900 francs** est prêtée à la cdef pour assurer le développement du projet (cf. chapitre 7.1).

En résumé, les trois formes d'engagement de la Ville dans le projet

¹¹ Cette créance représente une valeur de 212'000 francs (cf. chapitre 4.3).

immobilier représentent un montant total de **780'735 francs**. Conformément aux dispositions prévues dans le rapport d'information 14-004, du 5 mars 2014, cette somme sera puisée dans le fonds de préfinancement de logements d'utilité publique.

Ces engagements financiers sont garantis par les conditions d'octroi du droit de superficie, en particulier par le principe de retour anticipé des constructions à 35% de leur valeur vénale, qui permettrait à la Ville de récupérer ses fonds dans une opération immobilière très avantageuse.

Pour terminer, il convient de mentionner que les intérêts et amortissements du prêt consenti à la cdef produiront un revenu de 7'542 francs par an pendant 30 ans¹², qui compensera durant cette période la perte de loyer du logement de la rue Edmond-de-Reynier 3 (7'680 francs); ce montant viendra en recettes sur les comptes de fonctionnement du Service des bâtiments et du logement. Nous avons par ailleurs déjà indiqué le rendement moyen de 3,64% que produit le droit de superficie, correspondant à une rente moyenne annuelle de 15'390 francs pendant 70 ans. Ce revenu viendra en recettes sur les comptes de fonctionnement du Service des domaines.

8. Calendrier

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement du concours d'architecture	Mi-juin 2014
Remise des projets	Fin septembre 2014
Analyse et jugement des projets	Octobre 2014
Exposition des projets	Décembre 2014
Approfondissement du projet lauréat	1 ^{er} semestre 2015
Octroi du DDP à la cdef	Automne 2015
Octroi du permis de construire et début du paiement (ou de la gratuité) de la rente	Automne 2015
Début des travaux de construction	Printemps 2016

¹² Le paiement se fera la première fois une année après le versement du prêt, sous la forme d'une annuité constante.

9. Consultation

Les éléments contenus dans le présent cahier des charges ont été élaborés avec l'aide de La coopérative d'en face. Ils ont par ailleurs été présentés et discutés avec l'association de quartier du Vieux-Châtel.

Par ailleurs, compte tenu du montant du crédit sollicité de 780'735 francs, la Commission financière sera consultée.

Enfin, le présent rapport sera soumis pour préavis à la Commission immobilière et du logement.

10. Conclusion

Nous nous réjouissons de vous présenter le premier d'une série de rapports relatifs à la mise en œuvre de la nouvelle politique immobilière et du logement de notre Ville. Il met en avant un projet aux intérêts multiples, pour le réaménagement de qualité d'un terrain communal situé au cœur de la ville. Il inaugure un nouveau mode de réalisation de projets urbains et de production de logements dans une logique de construction de la ville sur elle-même, s'inscrivant pleinement dans une stratégie de développement durable du territoire, de densification mesurée du bâti et de requalification de l'espace public.

Ce rapport présente également la première demande de crédit faisant recours au fonds de préfinancement de logements d'utilité publique, dont les principes directeurs vous ont été présentés dans notre rapport d'information 14-004 du 5 mars 2014, et pour laquelle nous espérons recevoir votre accord.

Enfin, nous rappelons l'intérêt de la démarche suivie depuis plusieurs années, visant un développement de qualité du quartier de Vieux-Châtel, pensé pour et avec ses habitants.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter les projets d'arrêtés liés au présent rapport.

Neuchâtel, le 14 mai 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Olivier Arni

Rémy Voirol

Projet I

**Arrêté
concernant l'acquisition des bien-fonds 5670 et 1446
du cadastre de Neuchâtel**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 80'000 francs est accordé au Conseil communal pour acquérir le terrain et l'immeuble sis sur l'article 5670 du cadastre de Neuchâtel.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir le terrain et l'immeuble sis sur l'article 1446 du cadastre de Neuchâtel, si les négociations avec le propriétaire actuel aboutissent, dans les limites de ses compétences financières fixées par le règlement général.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à prélever au fonds de préfinancement des logements d'utilité publique pour l'acquisition de ces bien-fonds.

Art. 4.- Tous les frais relatifs à ces opérations (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, etc.) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

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

Projet II

Arrêté concernant l'octroi d'un droit de superficie à la Coopérative d'en face sur le site des anciennes serres à Vieux-Châtel

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à réunir les articles 5669, 12900, 45, 820, 5670 et 1446 (si les négociations avec le propriétaire de ce bien-fonds aboutissent) du cadastre de Neuchâtel pour former un seul et nouvel article du cadastre de Neuchâtel, d'une superficie d'environ 2500 m². La surface exacte sera déterminée en temps utile par le géomètre cantonal.

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à constituer un droit de superficie d'une surface d'environ 1300 m² en faveur de La coopérative d'en face sur le nouveau bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus. L'assiette exacte du droit de superficie sera déterminée en fonction du projet issu du concours organisé par La coopérative d'en face et la Ville de Neuchâtel. Ce droit distinct et permanent a principalement pour but d'accueillir des bâtiments destinés à la location de logements à loyer abordable en tant qu'habitation à titre principal, au sens des articles 1 et 3 de la Loi sur l'aide au logement du 30 janvier 2008. La rente du droit de superficie sera calculée sur le 70% de la valeur du terrain, soit 422'500 francs, et sera perçue de la manière suivante :

0 – 15 ans :	0%
16 -20 ans :	1%
21 – 25 ans :	2%
26 – 30 ans :	3%
31 – 35 ans :	4%
36 – 40 ans :	5%
41 – 70 ans :	6%

La redevance sera indexée à l'IPC.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à grever le bien-fonds formé à l'article 1 ci-dessus des servitudes nécessaires à la transaction immobilière (passage à pied et pour véhicules, pour conduites et câbles, etc.).

Art. 4.- Tous les frais relatifs à la réunion parcellaire et à la constitution de servitudes (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

Art. 5.- Tous les frais relatifs à la constitution du droit de superficie (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge du bénéficiaire du DDP.

Art. 6.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet III

Arrêté concernant la vente d'immeubles à la Coopérative d'en face

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre les bâtiments sis sur les bien-fonds 12900, 45, 820, 5670 et 1446 (si les négociations avec le propriétaire de ce bien-fonds aboutissent) du cadastre de Neuchâtel à La coopérative d'en face, au prix de 1 franc symbolique.

Art. 2.- Les bâtiments cités à l'article 1 ci-dessus seront amortis à leur valeur au bilan, soit 83'585 francs. Le montant nécessaire sera prélevé au fonds de préfinancement des logements d'utilité publique.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à cette opération (lods, notaire, service de la géomatique et du registre foncier, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.

Art. 4.- Le Conseil communal est autorisé à vendre le bâtiment sis au sud-est du bien-fonds 5669 du cadastre de Neuchâtel (rue Edmond-de-Reynier 3) à La coopérative d'en face, sous forme d'une créance convertie en parts sociales, représentant une valeur de 212'000 francs. Cette somme est remboursable après 30ans, pour autant que l'équilibre

financier de la coopérative ne soit pas mis en danger ni les loyers augmentés.

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

Projet IV

Arrêté concernant l'acquisition de parts sociales, l'octroi d'un prêt à la Coopérative d'en face et le financement du concours de projet

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir des parts sociales de La coopérative d'en face, selon les modalités suivantes :

- Pour un montant de 293'850 francs, à prélever au fonds de préfinancement des logements d'utilité publique ;
- Pour un montant de 212'000 francs, correspondant à la valeur vénale de l'immeuble sis au sud-est de l'article 5669 du cadastre de Neuchâtel (rue Edmond-de-Reynier 3).

Art. 2.- Le Conseil communal est autorisé à accorder un prêt à La coopérative d'en face, d'un montant de 195'900 francs, correspondant aux liquidités nécessaires au développement du projet de construction. Le prêt est consenti au taux de 1% et remboursable par des amortissements réguliers sur une période de 30 ans. Le montant est prélevé au fonds de préfinancement des logements d'utilité publique.

Art. 3.- Le Conseil communal est autorisé à prélever 127'400 francs au fonds de préfinancement des logements d'utilité publique pour financer sa participation aux charges du concours de projet organisé conjointement par La coopérative d'en face et la Ville de Neuchâtel.

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

Annexe 1

Charte éthique de La coopérative d'en face :

La présente charte témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et appelle ses membres à s'engager dans le respect de ces valeurs.

L'objectif de la coopérative d'habitant-e-s *La coopérative d'en face*, sans but lucratif et d'utilité publique, est de trouver un équilibre entre :

... un projet participatif

- qui invite à être acteur ou actrice des processus décisionnels concernant l'aménagement et la gestion du lieu de vie
- qui encourage la prise en charge partagée de tous les aspects de la vie de la coopérative

... un projet de solidarité et de convivialité

- qui favorise le lien et l'entraide entre personnes de générations et/ou de cultures différentes
- qui propose des moments d'échanges et de partages qui peuvent s'étendre au quartier, notamment à l'aide d'espaces communautaires.

...un projet respectueux de l'environnement

- qui vise à minimiser son empreinte écologique autant dans l'infrastructure du bâtiment que dans son utilisation quotidienne
- qui privilégie la mobilité douce

... un projet visant la qualité de vie

- qui offre des espaces agréables à vivre et favorables à la santé (tranquilles, lumineux, spacieux,...)
- qui favorise un équilibre entre vie privée et vie collective

... un projet de société et politique

- qui soustrait durablement un lieu de vie à la spéculation immobilière
- qui facilite l'accès au logement par des loyers les plus bas possibles

Les membres de la coopérative s'engagent à :

- respecter les autres coopérateurs et coopératrices et leurs convictions personnelles
- à coopérer pour la recherche de solutions en cas de conflit interpersonnel (notamment médiation)
- respecter les choix de la coopérative en général et en ce qui concerne les espaces partagés en particulier
- participer à la vie de la coopérative (prises de décision, tâches partagées...)
- œuvrer pour réduire leur impact personnel sur les ressources épuisables
- informer le groupe de changements personnels qui pourraient mettre en péril le projet et accepter la décision du groupe
- vivre en accord avec les valeurs fondatrices énoncées dans cette charte.

Table des matières

1. Introduction	1
2. Le réaménagement du site des anciennes serres à Vieux-Châtel : une première concrétisation de la politique en faveur du logement d'utilité publique	2
2.1. Contexte	2
2.2. Historique du projet.....	4
2.2.1. Projet immobilier écarté et nouveau processus	4
2.2.2. Séminaire ECOFOC	4
2.2.3. Processus participatif et cahier des charges urbanistique	5
3. Un projet modeste mais innovant	8
3.1. Concours d'architecture : intégration et qualité	8
3.2. Une coopérative d'habitants comme maître d'ouvrage d'utilité publique ...	9
3.2.1. La volonté de travailler avec une coopérative d'habitants	9
3.2.2. Motivations du choix de « La coopérative d'en face » (cdef)	11
3.3. Programme : mixité et animation du quartier	12
3.3.1. Objectifs et lignes générales du projet	12
3.3.2. Programme de logements.....	14
3.3.3. Programme des locaux collectifs et d'activités.....	15
3.3.4. Espaces extérieurs privatifs	16
3.3.5. Critères généraux de construction	16
3.3.6. Création d'un jardin public	17
3.3.7. Réaménagement des espaces publics bordant le site.....	18
4. Conditions préalables à l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)	19

4.1.	Acquisition de parcelles	19
4.2.	Remaniement parcellaire	20
4.3.	Cession de constructions	21
5.	Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP).....	22
5.1.	Superficiaire	22
5.2.	Emprise.....	22
5.3.	Conditions d'octroi	23
6.	Concours	25
7.	Financement du projet.....	26
7.1.	Opération immobilière : construction et réhabilitation	26
7.2.	Jardin public.....	28
7.3.	Engagements et effets financiers pour la Ville	28
8.	Calendrier	29
9.	Consultation	30
10.	Conclusion.....	30