



REPONSE DU CONSEIL COMMUNAL A L'INTERPELLATION 24-602 DU GROUPE SOCIALISTE INTITULEE «RENOVER PLUTOT QUE DEMOLIR ET RECONSTRUIRE L'IMMEUBLE DU FAUBOURG DU LAC 27 »

(Du 24 juin 2024)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 25 avril 2024, le groupe socialiste, par M. Patrice Neuenschwander, a déposé l'interpellation 24-602 intitulée « Rénover plutôt que démolir et reconstruire l'immeuble du Faubourg du Lac 27 », dont le contenu est le suivant:

La Caisse de pension du Canton de Neuchâtel (CPCN) qui assure les retraites des personnels de la fonction publique et des institutions parapubliques de l'ensemble du Canton est propriétaire de plusieurs immeubles formant un pâté entre la rue de l'Orangerie et les Faubourgs de l'Hôpital et du Lac dont les bâtiments locatifs sis au 23, 25 et 27 du Faubourg du Lac. La CPCN projette de démolir ces immeubles qui font partie du patrimoine de notre ville pour reconstruire à la place des bâtiments neufs et un parking de façon à améliorer le revenu locatif de ses biens immobiliers. Si nous comprenons la volonté de la CPCN de tirer le meilleur parti de ses placements dans l'intérêt de ses assurés, nous nous opposons catégoriquement à la manière.

L'immeuble Faubourg du Lac 27 abrite, outre des logements à loyers encore abordables, un bar-restaurant - le Bleu Café - fréquenté par le monde étudiant qui le chérit pour ses prix modérés, une salle de concert intimiste en sous-sol - le Salon du Bleu - prisée des artistes pour



la proximité qu'elle offre avec le public et une salle de cinéma - le Bio - exploitée par Cinépel qui, de par sa jauge idéale, permet la projection de films d'art et d'essais appréciés par bon nombre de Neuchâtelois.

Nous ne pouvons admettre que cet immeuble emblématique de la vie sociale et culturelle de notre ville soit purement et simplement démoli et que l'on y construise à la place des appartements de standing à loyers sans doute inabordables pour les personnes qui les occupent actuellement, doublé d'un parking inutile puisqu'à moins de 500 mètres du parking public du port dont les capacités sont loin d'être épuisées.

Nous ne contestons pas que cet immeuble du 19ème siècle doive être assaini d'un point de vue énergétique notamment, mais nous préconisons une rénovation douce - quel qu'en soit son coût - qui permette aux locataires actuels de continuer à habiter les lieux. De plus, nous ne voyons pas l'utilité d'un parking à cet endroit privilégié de la cité, entre les Faubourgs du Lac et de l'Hôpital, et surtout nous trouvons important que le bar ainsi que les salles de concert et de cinéma - qui font partie intégrante des infrastructures culturelles de notre ville - continuent d'accueillir leurs publics dans les décors qui sont les leurs actuellement et qui font tout leur charme.

Le groupe socialiste aimerait connaître l'appréciation que fait le Conseil communal des projets de la CPCN pour les immeubles des 23, 25 et 27 du Faubourg du Lac et, s'il devait partager notre point de vue quant à une rénovation douce, s'il est prêt à intervenir dans ce sens par le biais de son représentant au Conseil d'administration de la CPCN pour sauver ces bâtiments si importants pour la vie socio-culturelle de Neuchâtel.

La présente réponse est apportée en application de l'article 57 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

1. Introduction

Comme mentionné dans le texte de l'interpellation, le projet visant une densification qualitative du secteur composé par les bâtiments sis Faubourg du Lac 23, 25, 27 et Ruelle DuPeyrou 1 est porté par la Caisse de pension du Canton de Neuchâtel (CPCN) en tant que propriétaire.

Dans la limite de la loi et des règlements, la CPCN est pleinement compétente et indépendante concernant sa politique de placement et d'investissement. Il s'agit d'une garantie nécessaire pour s'assurer que ce soit bel et bien l'intérêt des cotisant-e-s qui dicte en tout temps les choix

de la caisse, et non pas des priorités politiques ou liées à l'actualité. Cette indépendance a d'ailleurs contribué au cours des années écoulées à l'assainissement de la situation financière de la caisse de pension des employé-e-s de la fonction publique.

Il n'appartient dès lors pas au Conseil communal de se positionner sur les choix opérés par la caisse de pension concernant des bâtiments dont elle est propriétaire, même si ceux-ci se trouvent sur le territoire communal.

Dans le cadre des permis de construire, la Ville de Neuchâtel, principalement par sa Commission d'urbanisme dans laquelle les groupes au Conseil général sont représentés, a utilisé la marge de manœuvre à sa disposition pour faire évoluer le projet vers une meilleure intégration architecturale. Le processus à ce propos est présenté au chapitre suivant. De manière générale, le Conseil communal encourage autant que possible les projets de rénovation plutôt que de reconstruction.

Sans prendre position sur le projet en tant que tel, nous pouvons apporter les éclaircissements suivants en lien avec les éléments relevés dans l'interpellation :

- La Commission de placements de la CPCN a débuté ses réflexions sur cet ensemble de bâtiments dès 2015 et a pris une décision définitive en février 2019. Les locataires ont été informés en 2019 et les dispositions nécessaires ont été prises, notamment la résiliation des baux commerciaux. La réalisation du projet a été reportée en raison du retard pris dans le déménagement du Data center du Service informatique de l'Entité neuchâteloise (SIEN), qui occupe actuellement une partie des locaux, par rapport à la planification initiale du projet. Les travaux devraient prendre place sur ces bâtiments dès 2027.
- Plusieurs variantes ont été envisagées pour la rénovation des bâtiments, dont notamment une simple réfection de l'enveloppe. Cette option a malheureusement dû être écartée par la CPCN car elle ne permettait pas de réhabiliter l'entier des locaux et d'assainir l'immeuble en tenant compte du devoir d'exemplarité de la caisse. Une intervention complète est ainsi considérée comme nécessaire, la CPCN ayant mené des discussions approfondies à ce sujet avec les services cantonaux et communaux compétents. À ce titre, on peut également relever qu'il ne s'agit pas uniquement d'un assainissement énergétique, mais d'une intervention prioritaire pour la CPCN car le bâtiment ne répond plus aux normes.

- Le parking dont il est fait mention dans le texte de l'interpellation existe déjà actuellement. Il sera toutefois agrandi de 12 à 14 places supplémentaires. L'accessibilité se fera en lien avec l'évolution du quartier en matière de mobilité.
- Le rez-de-chaussée des bâtiments concernés offrira un espace de type commercial ou administratif à louer, à définir avec les futurs locataires et selon un cahier des charges à établir. Toute personne peut d'ores et déjà s'approcher de la CPCN à ce propos.
- L'immeuble sera raccordé au chauffage à distance en cours de développement par Viteos dans ce secteur.

Par ailleurs, ces rénovations portées par la CPCN sont compatibles avec le projet de territoire qui guide la révision du PAL en cours et la stratégie immobilière et la politique du logement de la Ville Neuchâtel, notamment en matière de densification qualitative dans les centralités.

Toutefois, le Conseil communal regrette l'impact du projet sur l'écosystème culturel et social formé par le restaurant le Bleu café, la salle de concert, le Salon du Bleu et le cinéma le Bio, qui répond à une véritable demande d'une partie de la population de la ville. Dans cette optique, des contacts seront pris avec les acteurs concernés pour tenter de trouver des solutions permettant de faire perdurer une partie de ces activités dans d'autres espaces.

2. Appréciation sous l'angle des permis de construire

Le projet a été soumis à trois reprises à la Commission d'urbanisme de la Ville de Neuchâtel en février 2018, juillet 2018 et février 2024. Le rôle de cette commission consultative du Conseil communal est de préavisier les projets en lien avec l'application de la réglementation en matière d'aménagement et de construction. Ceci concerne les projets de nouvelles constructions, de surélévations, d'extensions importantes, de dérogation aux lois en vigueur ou lorsque le projet a un impact important sur le domaine public. Les remarques de la commission permettent souvent d'améliorer la qualité et l'intégration urbanistique des projets. La commission d'urbanisme a préavisé favorablement le projet lors de la séance du 14 février 2024.

Les remarques de la Commission d'urbanisme lors de ces différentes séances ont notamment porté sur la volumétrie générale du projet, la prise

en compte des qualités patrimoniales et les détails architecturaux. Les trois objets architecturaux ont des appréciations différentes selon le recensement architectural (RACN): évalué comme « intéressant », pour le Faubourg du Lac 25 (RACN, 1^{ère} catégorie, note 3) ; évalué comme « bien intégré », pour le Faubourg du Lac 27 (RACN, 2^{ème} catégorie, note 5) ; évalué comme « banal ou perturbant », pour le Faubourg du Lac 23 (RACN, 3^{ème} catégorie, note 7). Du fait que le projet se situe en ISOS A, le projet a été soumis, avant la mise l'enquête publique, à l'Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel qui l'a préavisé favorablement.

3. Conclusion

Comme déjà mentionné, il n'appartient pas au Conseil communal de se positionner sur les choix effectués par la CPCN concernant l'avenir des immeubles dont elle est propriétaire.

Par ailleurs, une intervention par le biais du représentant de la Ville au Conseil d'administration de la CPCN ne serait pas appropriée. Selon le Règlement d'organisation de la caisse, le rôle du Conseil d'administration est d'assurer des responsabilités stratégiques en tant qu'organe suprême. Il assure la conduite générale, veille à l'exécution des tâches légales, détermine les objectifs et principes stratégiques ainsi que les moyens permettant de les mettre en œuvre. Il définit l'organisation de la Caisse, veille à sa stabilité financière et en surveille la gestion. Le Conseil d'administration n'est ainsi pas l'organe compétent pour traiter d'investissements spécifiques.

Même si le représentant du Conseil communal siège au sein de Conseil d'administration en tant que représentant de la Ville comme employeur, il défend autant que possible l'intérêt général de notre collectivité publique lorsque des projets touchent directement notre territoire.

Notre Conseil partage pleinement les préoccupations mentionnées dans l'interpellation quant à la perte d'un lieu de vie socio-culturelle d'importance pour les neuchâtelois-e-s. Des démarches seront entreprises pour tenter de trouver une solution pour que ces activités puissent perdurer, potentiellement en valorisant des espaces dans des bâtiments propriété de la Ville.

Suite à ces différentes explications, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la réponse à l'interpellation 24-602.

Neuchâtel, le 24 juin 2024.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Mauro Moruzzi

Daniel Veuve