



## Rapport d'information du Conseil communal

relatif à la construction du Nouvel Hôtel Judiciaire (NHOJ) par l'Etat de Neuchâtel sur la parcelle n°18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

(du 23 mars 2016)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Historique et contexte

Le 25 septembre 2007 (PV n°43, pages 3564 ss.), le Conseil général a adopté le plan spécial "Le Corbusier". Pour rappel, ce plan spécial concerne le secteur de la Gare aux marchandises en plein centre-ville de la Métropole Horlogère. D'une largeur d'environ 70 mètres, il s'étire sur environ 700 mètres, parallèlement à l'Avenue Léopold-Robert, entre la Place de la Gare à l'est et le centre commercial "Les Entilles" à l'ouest. Il est limité au nord par l'arrière front des immeubles bâtis le long de l'Avenue Léopold-Robert et au sud par les voies ferroviaires (voir annexe 2).

L'esprit de ce plan spécial "Le Corbusier" consiste, conformément au travail urbanistique du grand architecte éponyme, à fonder de manière rationnelle et moderne une partie importante du centre urbain, à l'image des réflexions de Charles-Edouard Jeanneret ayant conduit au Plan Voisin (qui devait permettre de requalifier tout le centre de Paris) et à la réalisation de la ville neuve de Chandigarh, en passant par le réaménagement du front de mer d'Alger et par une participation active dans l'édification de la ville moderne de Firminy. Ainsi, le plan spécial "Le Corbusier" s'inscrit dans l'urbanisme moderne du XXI<sup>e</sup> siècle (qualifié d'urbanisme durable) favorisant la requalification des friches urbaines, la densification, les espaces partagés, les transports publics et la mobilité douce, l'architecture écologique et qualitative et les mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle. Selon ce

dernier principe, l'implantation du bâtiment de la magistrature, siège du troisième pouvoir, à proximité de transports publics renforcés par la stratégie de Mobilité 2030, de commerces, de surfaces administratives et d'une grande densité de logements (îlot B) s'inscrit naturellement dans le développement harmonieux du quartier.

L'instrument qui a permis à la valorisation du quartier de commencer, avec l'édification du complexe de l'îlot B, et qui devrait favoriser l'implantation du NHOJ est la maîtrise foncière par la Ville. Ainsi, le 30 septembre 2009 (PV n°17, pages 1379 ss.), votre autorité acceptait notamment l'acquisition des îlots A et B du plan spécial "Le Corbusier" (parcelles 18192 et 18191 ancienne immatriculation maintenant divisée du cadastre de La Chaux-de-Fonds, voir annexe 3), ceci dans l'optique de faciliter la mise en œuvre du plan spécial et la réalisation d'un projet stratégique sur l'îlot A en front de la Place de la Gare.

Par ailleurs, le 6 mars 2012 (PV n°45, pages 4151 ss.), le Conseil général votait notamment un crédit pour le réaménagement de la Place de la Gare. Ces travaux sont aujourd'hui terminés et la place a pu être entièrement réouverte à l'automne 2015.

Un mois plus tard, le 3 avril 2012 (PV n°46, pages 4249 ss.), le législatif autorisait la vente de l'îlot B du plan spécial (parcelle 18191 ancienne immatriculation maintenant divisée du cadastre de La Chaux-de-Fonds). Les bâtiments sont à ce jour sortis de terre et certains locataires ont déjà pris possession de leurs locaux. Pour rappel, l'îlot B rassemble des places de travail, des logements en coopérative d'habitation, d'autres destinés aux personnes âgées ou encore des appartements en propriété par étage. Deux classes primaires devraient encore prendre place sur cette parcelle. C'est donc une triple mixité, générationnelle, sociale et fonctionnelle qui a pu être réalisée dans ce morceau de centre-ville densifié.

En d'autres termes, l'îlot A, en attente de valorisation, est aujourd'hui une dent creuse idéalement placée au cœur de la ville entre deux réalisations neuves et modernes (la Place de la Gare et l'îlot B). Le NHOJ y trouvera une place emblématique et naturelle, s'inscrivant dans la dynamique positive qui entoure le développement du quartier Le Corbusier et la renforçant. C'est dans cet esprit que le Conseil communal a cherché par différents biais qui vous seront présentés dans ce rapport à garantir les conditions cadres permettant l'implantation harmonieuse du NHOJ.

## **Le projet du NHOJ**

Suite à la modification de la Constitution fédérale, la nouvelle organisation judiciaire neuchâteloise a entraîné des modifications tant dans le fonctionnement de la justice qu'au niveau de ses structures. Après avoir confronté plusieurs scénarios d'implantation, le Grand Conseil neuchâtelois a validé, en juin 2011, un crédit d'étude pour la construction d'un bâtiment dédié à la justice : le NHOJ. Le choix s'est porté sur l'îlot A du plan spécial "Le Corbusier" du fait de la maîtrise foncière de La Ville de La Chaux-de-Fonds sur ce terrain, de la centralité de celui-ci et de sa proximité directe avec la gare principale notamment.

Ce projet d'envergure pour l'entier du Canton de Neuchâtel vise à regrouper le Tribunal d'instance, le Ministère public et le secrétariat général des autorités judiciaires sur un seul site. De plus, cet emplacement est stratégique de par sa proximité avec l'Établissement de détention de La Promenade et de SISPOL (bâtiment abritant la Police neuchâteloise, les procureurs et le SIS des Montagnes neuchâteloises). Outre la justice civile de première instance, c'est donc un véritable pôle judiciaire pénal qui verra le jour dans la Métropole horlogère.

Dès le choix de l'emplacement du NHOJ déterminé, la Ville a été associée aux démarches du Canton en participant au comité de pilotage de projet et à la commission de construction.

En 2012, vu le type de bâtiment emblématique qu'est un hôtel judiciaire et son emplacement en tête d'îlot donnant sur une place centrale de la ville, le maître d'ouvrage a décidé de mettre sur pied un concours d'architecture. Celui-ci a pris la forme d'une procédure ouverte avec remise des projets de façon anonyme. Au terme de l'examen des 56 projets déposés, le jury a recommandé à l'unanimité au maître de l'ouvrage le projet "Piano Nobile" du bureau d'architectes Isler Gysel Architekten GmbH de Zurich parce qu'il répond aux exigences du programme du concours, s'insère parfaitement dans le périmètre du secteur de la gare et répond aux besoins des magistrats et des justiciables. Vous découvrirez, ci-dessous, une image de synthèse du projet lauréat (vue depuis la Place de la Gare).



L'architecture du bâtiment est représentative du pouvoir judiciaire tout en favorisant la proximité avec la population par de vastes fenêtres et des espaces fluides selon le rapport du jury du concours d'architecture.

Ce bâtiment permet de pérenniser pour plusieurs décennies l'Hôtel judiciaire à cet endroit. En effet, celui-ci comporte des surfaces de réserve ou des locaux pour des activités tertiaires convertibles rapidement selon l'évolution des besoins de la justice. Il assure donc les besoins des utilisateurs à long terme. Ci-dessous, une image de synthèse du hall d'entrée.



Le rez-de-chaussée abritera un café, ce qui permettra d'animer la Place de la Gare par un flux piétonnier ainsi qu'une terrasse et répondra aux besoins des usagers du NHOJ.

Un élément important est la création d'un parking de 120 places sous le bâtiment dont la moitié sera exploitée sous la forme d'un parking public. Il permettra d'une part d'accueillir les visiteurs du NHOJ, mais également ceux des professions tertiaires toutes proches ainsi que les clients des commerces avoisinants.

Ce bâtiment respecte les normes Minergie Plus conformément au règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie (art. 36) et sera alimenté par le chauffage à distance. Il est bordé, au sud, par la rue verte qui continue ensuite en direction du Grand-Pont et traverse la Place de la Gare. Au nord du bâtiment, longeant les voix CFF, prendra place le passage Chandigarh, chemin d'environ deux mètres de large permettant le passage des piétons et des vélos pour rejoindre les autres îlots du quartier (voir annexe 2, trait vert au nord de l'îlot A).

Le projet de Nouvel Hôtel Judiciaire sera présenté, selon toute vraisemblance, en juin 2016 devant le Grand Conseil. Le projet est devisé à près de CHF 50 millions. Le rapport du Conseil d'Etat a été remis aux commissions compétentes.

## **Collaboration Ville – Etat de Neuchâtel**

Depuis le début du processus du projet "NHOJ", de nombreuses discussions ont eu lieu entre la Ville de La Chaux-de-Fonds et le maître d'ouvrage, l'Etat de Neuchâtel. Celles-ci ont tout d'abord porté sur le financement du parking et la possibilité pour le maître d'ouvrage de déroger au nombre de places requises en lien avec leur coût de réalisation assez élevé. Le plan spécial "Le Corbusier" étant très précis sur ce point, la Ville n'a pas souhaité y déroger estimant également que les places de parc étaient nécessaires au bon fonctionnement du projet, ce à quoi l'Etat s'est rallié. Le coût du parking a d'ailleurs été intégré dans le prix global de la construction.

En ce qui concerne le terrain ou doit être érigé le NHOJ (parcelle n° 18192 du cadastre de La Chaux-de-Fonds propriété de la Ville), le Conseil communal a laissé le choix à l'Etat de l'acquérir en pleine propriété ou de passer par l'octroi d'un droit de superficie. L'Etat a décidé, avant de finaliser son rapport, d'acquérir le terrain en pleine propriété pour le prix de CHF 907'888.-. Cette vente est subordonnée à l'obtention du permis de construire pour le NHOJ. Celle-ci générera un bénéfice de CHF 236'888.-, soit la différence entre le prix de vente et la valeur comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (depuis 2012, le terrain a été partiellement amorti; ainsi en regard du prix d'achat le bénéfice pour la Ville est de CHF 18'328.-. Il s'agit donc de constater que pour favoriser le projet, la Ville a renoncé à reporter sur le prix de vente les frais liés à l'élaboration du plan spécial et à la viabilisation constructive de la parcelle). Le moment venu, le bénéfice sera versé aux revenus du patrimoine financier. Ce prix a été validé par un arrêté du Conseil communal du 23.03.2016, après les préavis positifs de la Commission immobilière et foncière du 14 mars 2016 (6 pour et 2 abstentions) et de la Commission financière du 16 mars 2016 (favorable à l'unanimité des membres présents), comme le prévoit la nouvelle loi sur les finances.

Dans le cadre des négociations avec l'Etat, une convention a été signée (voir annexe 1) pour régler plusieurs autres points :

- Tout d'abord, comme déjà évoqué devant votre autorité, la participation aux frais du concours d'architecture à hauteur de 50 %, soit CHF 225'000.-. Cette somme a été à plusieurs reprises mises au budget de la Ville. Elle le sera à nouveau dans le cadre du budget 2017. C'est le budget de fonctionnement qui sera impacté ici en lien avec le fait que la prestation est unique et principalement du fait que l'objet immobilier ne nous appartient pas (L'Etat de Neuchâtel sera propriétaire du bâtiment). Le paiement est donc subordonné à son acceptation par le Conseil général et à l'obtention du permis de construire par le maître de l'ouvrage.
- Dans le cadre des négociations, la Ville s'est engagée à entretenir gratuitement le parvis de l'Hôtel judiciaire pour ce qui concerne le brossage et le déneigement dans un souci notamment de pragmatisme car la surface de la place se trouve sur un seul niveau (façade à façade). Une convention spécifique devra être élaborée une fois le détail des aménagements extérieurs du NHOJ connu.
- La Ville de La Chaux-de-Fonds a pris à sa charge des mesures constructives (renforcements et fondations spéciales) érigées entre l'îlot A et l'îlot B en lien avec la non concordance des périodes de travaux, la nature du sol et le fait que l'Etat construise un parking sur deux niveaux en sous-sol. Le coût de ces travaux s'est monté à CHF 150'000.-. Cette somme a été payé en 2015 au travers du crédit d'équipement du quartier "Le Corbusier", sans dépassement.
- La Ville de La Chaux-de-Fonds et l'Etat de Neuchâtel se partagent à hauteur de 50 % chacun le coût de construction lié au mur de soutènement prévu dans le cadre du plan spécial "Le Corbusier" afin de permettre l'aménagement du passage Chandigarh en bordure nord de l'îlot A. Ce mur sert donc d'une part à la construction de l'îlot A et d'autre part à l'aménagement du passage Chandigarh longeant les voies CFF. Ce mur est devisé à CHF 150'000.-. L'entretien de celui-ci sera quant à lui entièrement à la charge de l'Etat. La somme de CHF 75'000.- sera sollicitée dans le cadre du budget 2017 de la Ville.
- L'aménagement du passage Chandigarh sur la portion de l'îlot A sera à la charge de la Ville. Le montant, qui devrait avoisiner les CHF 50'000.-, sera inscrit au budget 2018 de la Ville.

Le projet du NHOJ sera présenté au mois de mai 2016 à la population au travers d'une exposition de tous les projets immobiliers importants, privés et publics, actuels en Ville de La Chaux-de-Fonds. Une soirée spécifique sera consacrée au Nouvel Hôtel Judiciaire.

En guise de conclusion, nous tenons à relever ici que l'implantation du NHOJ est un enjeu majeur pour la Ville de La Chaux-de-Fonds. En effet, il lui permettra d'asseoir son positionnement dans l'organisation territoriale polycentrique du Canton en accueillant non seulement une mission cantonale d'importance mais aussi un des trois pouvoirs, piliers de notre petite République. Par ailleurs, sur le plan économique, le NHOJ permettra à la ville d'abriter des emplois supplémentaires du secteur tertiaire qualifiés et à forte valeur anticyclique, de surcroît au centre-ville. Il n'est pas exclu que la présence, notamment du tribunal de première instance, favorise l'implantation d'études d'avocats dans notre centre-ville. Sur le plan urbanistique, le bâtiment emblématique du NHOJ sera la porte d'entrée du nouveau quartier Le Corbusier tout en fermant la Place de la Gare réaménagée sur son 4<sup>ème</sup> côté et lui donnant ainsi son visage définitif. En sus, la proximité directe de la gare et du nœud névralgique des transports publics chaux-de-fonniers est un atout qui prend une envergure encore plus grande depuis la votation positive de février sur la thématique de la Mobilité 2030. Enfin, en termes d'image, il s'agit d'admettre qu'une telle implantation sera très positive non seulement pour l'image du quartier le Corbusier et du centre-ville, mais aussi plus généralement pour la perception d'une Métropole Horlogère dynamique et ambitieuse, capable de convaincre le Canton de ses atouts et qualités.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature**

Ce projet rentre totalement dans le cadre de l'axe 4 du plan de législature, soit "une ville qui rayonne". Le but étant de positionner la Ville de La Chaux-de-Fonds comme un pôle régional fort. L'image de la Ville à l'extérieur sera améliorée et son positionnement de pôle urbain sera renforcé.

### **Conséquences sur les finances**

Ce rapport d'information n'a pas de conséquence immédiate sur les finances de la Ville

## **Conséquences sur les ressources humaines**

L'objet du présent rapport n'a pas d'incidence sur les ressources humaines.

## **Collaboration intercommunale**

L'objet du présent rapport n'a pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

## **Éléments relatifs au développement durable**

La densification du territoire proche des transports publics est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Le fait d'amener des emplois dans ces secteurs est également essentiel.

Le plan spécial "Le Corbusier" est un quartier durable, reconnu par la Confédération. Il impose notamment l'utilisation du chauffage à distance et l'obtention du label Minergie Plus pour les bâtiments.

La construction du NHOJ permettra également de diversifier le tissu économique et social chaux-de-fonnier en y amenant des emplois supplémentaires du secteur tertiaire. Il pourrait également créer une nouvelle dynamique pour les surfaces de bureaux avoisinantes. De plus, créer des emplois au centre-ville, c'est finalement aussi y amener des consommateurs potentiels et c'est donc un facteur important pour le commerce.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

La vice-chancelière

Théo Huguenin-Elie

Marie-France Emery

Annexes :

- Convention République et Canton de Neuchâtel – Ville de La Chaux-de-Fonds concernant le NHOJ (annexe 1)
- Vue d'ensemble du plan spécial "Le Corbusier" (annexe 2)
- Plan du registre foncier du secteur du NHOJ (annexe 3)