



République et Canton de Neuchâtel

COMMUNE DE LA TÈNE

Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant l'écoquartier social Agora

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs,

1. Introduction

Notre vie, avec une longévité en Suisse dépassant les 80 ans, demande à notre société de s'adapter, et ceci d'autant plus en matière d'aménagement du territoire où trop souvent les lieux de vie sont ségréguer en zones trop strictes et séparant les personnes en cultures et en générations.

L'écoquartier social Agora, en tant que projet potentiel pour la commune de La Tène, est né de plusieurs réflexions menées en commun avec un promoteur privé, des propriétaires de terrains sur notre territoire et le Conseil communal.

Il s'inscrit en plein dans le programme législature 2013-2017, en faisant partie de l'un des trois axes principaux de travail pour ces 4 prochaines années afin de palier au relèvement fiscal qui doit survenir dans notre commune. Pour rappel ces 3 axes sont :

1. la revalorisation du site de la Tène et de la zone touristique
2. la revalorisation ou mise en œuvre du Pôle économique
3. la revalorisation des structures sociales et des pôles d'habitats groupés

Il s'agit aussi de dresser un inventaire des possibilités offertes à notre Commune pour mieux gérer sa fortune, mais qui plus est pour améliorer sensiblement les rentrées générés par son patrimoine.

Pourquoi est-il normal de commencer si tôt ?

Comme nous l'avons maintes fois vécu dans chaque législature, le rythme politique est souvent en opposition, ou en antinomie, avec les cycles économiques sinon du Canton avec son lot de révisions et de lois impactant sévèrement notre ménage communal. Il s'agit donc de réagir vite mais consciencieusement, en tenant compte des impacts financiers intercommunaux ou cantonaux à terme si nous souhaitons parvenir à un résultat encore dans la présente législature où, pour rappel, nous visons un horizon de fusion.

En effet, en 2010-2011 déjà, le Conseil communal était venu avec une proposition d'un bâtiment devant abriter une structure d'accueil sur le site de la chapelle œcuménique. Pour des raisons de calendrier à l'époque et en raison d'une proposition d'étude différente du Conseil général, une solution transitoire devait naître sans pour autant résoudre la problématique sur le moyen terme.

Fort du constat de la demande très importante en matière d'appartements protégés à la Fondation des Indiennes, le Conseil communal s'est demandé de quelle façon ces demandes pouvaient se conjuguer sur une même zone d'habitation.

D'autres réflexions ont également eu lieu, notamment sur les problématiques suivantes :

- Comment un projet d'ampleur communale peut être dignement mené par les autorités ?
- Comment s'assurer la participation au projet ?
- Comment intégrer le projet dans le cadre de notre plan d'aménagement ?
- Comment s'assurer une certaine rentabilité tout en offrant des services nouveaux à la population ?
- Qui doit être le *leader* ?

Tirant les conclusions de l'échec malencontreux du projet de casino à Thielle et de la parcelle communale restée vide après avoir été dézonée (zone de tourisme) mais où des investissements ont été consentis par les Autorités, il s'agit aujourd'hui de prendre de nouveaux risques tout en posant des garde-fous.

Plusieurs projets attenants aux 3 différents axes cités ci-dessus sont d'ores et déjà en cours voire en phase d'élaboration. A titre d'exemples, il sied de mentionner les différents rapports existants d'Urbaplan, notamment concernant les périmètres scolaires, le pôle d'habitat en marge du Pôle économique, etc., mais également la reprise d'anciens dossiers provenant de l'ancienne législature comme la parcelle du casino laissée vacante, la possibilité de construction d'un hôtel sur le site touristique de La Tène, les différentes zones de constructions ou plans de quartiers comme Le Chalvaire, Paul-Vouga et le Pré-Menod.

Par conséquent, le Conseil communal a pris contact avec différents partenaires à même d'aider la Commune, puisqu'elle-même en difficulté financière, et les a invités à se joindre à lui afin notamment de valoriser le patrimoine foncier communal.

Le présent rapport a ainsi pour objectif d'exposer quelques perspectives nouvelles qui sont offertes à notre Commune afin d'améliorer sensiblement ses revenus dans le cadre d'un projet de société, lequel s'inscrit pleinement dans notre politique économique et sociale.

2. L'écoquartier social Agora

L'écoquartier social Agora (l'écoquartier), qui pourrait se regrouper autour de deux sites, est constitué de différents centres de compétences ou entités à vocation sociale unissant des centres de compétences dans les domaines de la santé, de la vieillesse, des services associés et de la jeunesse.

Idéalement, l'écoquartier devrait être concentré dans une même enceinte ou du moins dans un périmètre limité identifié comme une première parcelle appartenant à la Fondation de Préfargier, au lieu-dit Les Essertons (environ 19'000 m²) et une seconde parcelle où se situe actuellement la chapelle œcuménique appartenant à la Paroisse et l'EREN (environ 3'000 m²), à Marin. Il est à souligner que ces partenaires ont confirmé par écrit leur plein intérêt.

Afin de déterminer si ce projet est réalisable, le Conseil communal a constitué 2 comités de pilotage constitués d'une part de professionnels de la santé et du social (comité SANTE-STRUCTURES) et d'autre part de professionnels en matières légale, financière et urbanistique (comité FINURBA) afin d'établir un cahier des charges et de travailler à une pré-étude.

Afin de limiter et de partager les coûts de cette pré-étude, pour prouver le plein engagement du promoteur, mais également en vue de garantir la pérennité du projet et la prise en considération des besoins communaux, une société anonyme a été

créée, à laquelle participent le promoteur et le Conseil communal, ceci dans les limites de ses compétences.

Comme son nom l'indique, ce futur quartier poursuit 3 buts fondamentaux :

1. l'écologie et l'économie
2. l'intégration sociale
3. le dynamisme des échanges

L'écoquartier, par 3 entités ou zones distinctes, a l'ambition de former un nouveau quartier, avec des échanges interactifs, mais également avec son propre dynamisme et ses synergies, lesdites synergies engendrant elles-mêmes des économies structurelles et d'infrastructures permettant une meilleure gestion.

3. Etat des travaux

A l'heure de la rédaction du présent rapport, 3 entités ou zones se dessinent, soit :

1. une entité contenant des appartements dits protégés pour environ une centaine d'unités ; des habitations d'au maximum 2 étages, en plein palier (Nord/Sud), avec des appartements de 2-3 pièces fonctionnels et ergonomiques pour répondre à la demande de personnes âgées indépendantes ou autres ; il est à noter que cette entité pourrait d'ailleurs s'inscrire directement dans une suite logique de la Fondation des Indiennes et pourrait répondre à la demande très forte actuellement ; il est également envisagé un projet coopératif multigénérationnel de logements, de plus grande surface pour des familles accueillant une personne en difficulté
2. une entité constituée de bâtiments affectés à la santé, dit lieux d'hébergement, qui regrouperait des locaux adaptés aux handicapés vieillissants, des lieux pour les personnes avec des problèmes psychogériatriques ainsi qu'une structure dite foyer-hôtel, dédiée aux séjours de courtes convalescences pour des personnes ne pouvant pas être prises en charge par les hôpitaux ou par un EMS, et ne pouvant pas intégrer un appartement protégé ; cette entité devrait accueillir et pouvoir répondre à une demande d'environ 100 personnes au total
3. une entité composée de plusieurs structures privées pouvant accueillir des prestations diverses, soit des cabinets médicaux (Pool de médecins spécialisés), des structures d'accueil pour 60 à 80 enfants (préscolaire), une cafeteria dite sociale (mesures d'insertion) avec possibilités de repas, une salle polyvalente et un lieu de recueillement ou de méditation ; il existe également la possibilité d'intégrer quelques prestations de proximité (coiffeur, etc.)

4. Aspects et enjeux financiers

L'écoquartier, dans sa globalité, s'inscrit dans un mode de valorisation du patrimoine communal puisqu'il procurera un apport financier sous différentes formes :

1. un apport foncier sur le bien-fonds qui interviendra à travers la relocation des terrains et des infrastructures (en principe sous la forme de droits de superficie, aux 1^{er} et au 2^o degrés) et des taxes de dessertes
2. des apports financiers via l'impôt ; pour rappel, même si le revenu peut être moins conséquent, et par là les rentrées fiscales moindres (i.e. la Fondation des Indiennes = 1-2 points d'impôt), et sans omettre le fait que les coûts induits par la typologie des résidents, notamment dans les appartements protégés, soient lourds pour la commune de La Tène, l'on peut toutefois tabler sur une manne non négligeable provenant des 150-200 personnes supplémentaires

3. des apports via la participation possible de la commune de La Tène au capital-actions de la société immobilière

D'autres apports, par exemple en réduction des coûts de construction ou de fonctionnement, peuvent être également considérés. En voici une liste non exhaustive :

- le remboursement possible de l'emprunt à la Fondation des Indiennes laquelle pourrait être à même de se refinancer via la nouvelle entité ; ainsi la Commune pourrait réduire sa dette de l'ordre de 6.9 millions de francs et des charges y relatives
- la possibilité d'obtenir un don au travers de l'une des structures, à titre gracieux par biais du promoteur (soit un don de l'ordre de 400'000-500'000 francs)

Bien que ressortissant du domaine privé, il est important de mentionner que le financement intrinsèque de chaque entité ou sous-entité doit être autoportant pour la partie des appartements protégés. Toutefois, en considérant l'expérience de la Fondation des Indiennes et d'autres établissements de ce type, ces structures sont toutes bénéficiaires.

Mais, dans la ligne première de tout le projet d'écoquartier, il est essentiel de viser à offrir des loyers attractifs tout en préservant les intérêts de la Commune et ceux du promoteur.

La deuxième entité, soit celle du domaine de la santé ou des soins, doit être par définition autofinancée selon des règles très précises, au travers des aides cantonales, pour lesquelles le Conseil communal rappelle que la collectivité paie un lourd tribut, sans compter la partie privée et le financement par les caisses maladie. Cependant, le déploiement de structures adéquates évitera une surcharge au niveau cantonal, puis communal, puisque réduisant fortement notre participation à des entités se situant actuellement à un niveau très onéreux, ceci en comparaison intercantonale. L'on parle ici d'une participation de l'ordre de 1'000 francs par jour pour un handicapé vieillissant ! Il s'agit non plus seulement aux promoteurs et aux gérants de diminuer les coûts de la santé de 20% pour ce type d'handicaps, mais également de démontrer que les charges peuvent être réduites par une meilleure gestion. Un abaissement des coûts de l'ordre de 20% sur les soins donnés à une personne en établissement correspond à environ 12'000 francs de réduction des charges étatiques par an, soit environ 1 million de francs d'économie sur le projet.

Cette entité sera de toute façon soumise à l'Etat afin de garantir justement les aides et subventions cantonales.

Pour les sous-unités, il est évident qu'elles acquitteront un loyer conforme à la nature du projet puisqu'étant des structures indépendantes et privées. Il est évident que l'attractivité du loyer devra à nouveau être mise en rapport avec la vocation du projet dans sa globalité.

5. Aspects et enjeux sociaux

Le Canton est à la recherche d'environ 200 lits pour des cas particuliers tels que décrits précédemment et qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de la loi actuelle notamment pour des questions de subventionnement. La commune de La Tène peut jouer un rôle important au niveau cantonal en permettant la mise à disposition d'une telle structure sur son territoire, ceci d'autant plus que cette entité pourra également jouer un rôle fondamental au niveau de la formation. La proximité du Centre neuchâtelois de psychiatrie (CNP), qui est partie prenante, sera d'autant plus un atout pour ce projet.

La présence de transports publics, de commerces, de lieux de promenade sont autant d'atouts pour un tel projet.

A noter encore que l'écoquartier s'inscrit pleinement dans un horizon de fusion puisqu'il est d'un intérêt portant au-delà des frontières communales.

Par ailleurs, le projet proposé répondra à la demande en matière de places en structures d'accueil et le fait de mélanger des générations différentes sous un même lieu sera source d'expériences fantastiques comme l'ont déjà démontré des projets pilotes en Suisse.

Enfin, le Conseil communal tient à souligner qu'au travers des échanges et des rencontres ayant déjà eu lieu dans le cadre de l'élaboration de ce projet, il a pu constater que tous les acteurs concernés partagent une réelle volonté de concrétiser l'Agora, tant en termes d'espace de vie, de coopération, de mélanges d'expériences, mais également par un pôle socio-médical d'envergure. Les apports des professionnels, par exemple par des solutions de mixités et d'animations, sont à cet égard très importants.

6. Aspects et enjeux structurelles

Il va de soi que l'écoquartier, comme tout ambitieux projet, doit s'inscrire en taille, dimension, construction, viabilisation, énergie et ergonomie dans le cadre d'une approche moderne visant l'optimisation des coûts, tout en répondant par une possible modularité aux défis du futur.

Ainsi, des espaces devront être conservés à des fins probables de modification lors de l'évolution de la zone. L'Agora ne devra pas être une structure trop rigide mais devra pouvoir se redéployer en fonction des besoins de la population, de l'évolution des soins apportés aux malades ou même en raison d'autres évolutions de notre société.

Au plan formel, le fait de mettre à niveau le zonage des parcelles concernées (soit pour une parcelle le passage de zone d'utilité publique – ZUP en zone de moyenne densité – ZMD, et pour l'autre parcelle de zone de faible densité – ZFD à zone de moyenne densité – ZMD également) s'inscrit dans une optique de conformité et d'unicité en terme d'aménagement du territoire.

Cette mise à niveau permettra la création d'entités optimales au niveau des gabarits et de la modularité de l'ensemble.

De par sa nature même, l'écoquartier ne devrait pas générer de trafic affluant dans la zone, hormis éventuellement le trafic en lien avec les structures d'accueil, le lieu œcuménique et le pool médical. En outre, le nombre de véhicules devra être volontairement limité, notamment par la construction de garages souterrains, ceci pour des raisons économiques et écologiques, et d'autant plus que les résidents des habitations protégées utilisent en principe les transports en commun.

Il est également opportun et important de conserver des surfaces pour des utilisations communes ou à vocations socioéducatives, tels des jardins ou jardinets, biotopes, parterres et lieux de rencontres.

Enfin, il faut ne pas oublier qu'un centre de services et administratifs devra être bien positionné afin d'obtenir une bonne homogénéité du tout.

7. Echéances et calendrier

Après la finalisation de la pré-étude, le Conseil communal présentera au Conseil général, en juin de cette année, un second rapport final incluant les tenants et aboutissants du projet et proposera alors la création d'une commission ad hoc pour la partie du projet de vie de l'écoquartier.

Voici, dans l'ordre, les échéances importantes politiques et décisionnelles :

1. Conventions initiales avec la Fondation de Préfargier et la Paroisse (avril 2013)
2. Rapport pour la partie santé au Canton (avril 2013)
3. Rapport final au Conseil Général et constitution de la commission ad hoc (juin 2013)
4. Conventions finales avec la Fondation de Préfargier et la Paroisse, et rapport au Conseil général (juillet 2013)
5. Plan spécial (décembre 2013)
6. Démarrage des travaux – 1^{ère} phase (août 2014)
7. Démarrage des travaux - 2^{ème} phase (mars 2015)
8. Fin des travaux – 1^{ère} phase (oct. 2015)
9. Fin des travaux – 2^{ème} phase (juin 2016)

8. Conclusion

Comme annoncé dans son programme de législature 2013-2017, le Conseil communal souhaite apporter à notre commune des projets à portée conséquente. Le projet d'écoquartier social Agora répond pleinement à cette ambition. Il vous offre la possibilité de réaliser un vrai projet de société en associant tous les aspects sociaux mais également économiques dans un effort d'équilibre en faveur des générations futures.

Sachons marquer notre temps par un projet d'une ampleur réelle et intercommunale et à caractère social. Les enjeux en valent la peine !

Enfin, soulignons que l'écoquartier est né de réflexions portant sur l'avenir possible au sein d'une commune, notre communauté, laquelle est composée d'un panel de profils de personnes ayant su s'adapter plus ou moins bien à la vie hyperactive de nos jours.

En conclusion et pour les raisons évoquées ci-dessus, le Conseil communal vous prie de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 25 février 2013

LE CONSEIL COMMUNAL