L'architecte Gilbert Woern (à droite) exposant le projet aux habitants du quartier du Vieux-Châtel. DAVID MARCHON

Le futur immeuble, avec potagers et jardin public. SP- 123 ARCHITEKTEN

NEUCHÂTEL Le projet de coopérative d'habitation du Vieux-Châtel se précise.

«Les copains d'abord» revisités

FRÉDÉRIC MÉRAT

Dans le quartier du Vieux-Châtel, entre gare et Cité universitaire, sur le site des anciennes serres de la ville de Neuchâtel, les travaux auraient dû démarrer ce printemps. Le premier coup de pioche pour faire sortir de terre un immeuble et un jardin public est retardé d'un an.

Mercredi soir, la Coopérative d'en face (Cdef) avait convié le quartier à une nouvelle présentation de son projet, baptisé «Les copains d'abord». *«Nous avions été un peu optimistes sur les coûts d'un nouveau bâtiment et d'une rénovation de l'existant»*, reconnaît Isabelle Girod, présidente de la Cdef. Par ailleurs, *«penser que le système coopératif permet des loyers bon marché n'est pas forcément vrai au départ. C'est à terme, que cela deviendra intéressant.»*

Initialement, le coût du projet était estimé à 6,5 millions de francs (notre édition du 6 décembre 2014). *«Le calcul fait avant le concours d'architecture par Wüest & Partner n'était pas correct»*, explique Gilbert Woern, du bureau biennois 123 Architekten, lauréat du concours. *«Il se basait sur une moyenne de loyers d'appartements libres sur Neuchâtel, qui sont à 80% dans des maisons non rénovées. Ici, on construit du Minergie P.»*

Question d'isolation

Ce standard énergétique a imposé une isolation de 44 centimètres. Deux étages supplémentaires et davantage d'ensoleillement auraient permis d'en réduire l'épaisseur, mais cela n'était pas compatible avec le cahier des charges de ce projet soutenu par les pouvoirs publics.

En début de semaine, en acceptant de prolonger le droit de superficie de 70 à 99 ans (notre édition du 4 mai), le Conseil général de Neuchâtel a permis de réduire le surcoût. *«Nous arrivons à un loyer de 235 francs* (Réd: par an) *au m2, ce qui est très bas pour du Minergie P»*, relève l'architecte. Cela fait toutefois passer la facture totale à 9,7 millions de francs.

«Nous espérons arriver à 9,5 millions», note Isabelle Girod, alors que le programme a déjà été revu à la baisse pour près d'un million de francs. *«Nous avons dû faire des deuils, comme une salle commune plus petite ou renoncer à des chambres d'amis.»*

Autres sources d'économies, la taille d'un couvert a été réduite, comme celle de la cage d'escalier. L'aménagement d'une terrasse sur le toit de la future construction passe aussi à la trappe. Enfin, pour améliorer la rentabilité, le nombre d'appartements sera de 21, au lieu de 17. La mise à l'enquête publique doit se faire prochainement. Le cahier des charges étant respecté, d'éventuelles oppositions ont peu de chances de succès, selon Gilbert Woern.

Parmi les curieux, un retraité, voisin direct, se montre sage: *«C'est comme la vie: place aux jeunes, place au neuf!»* Il aurait même préféré d'autres logements à la place d'un jardin public. *«A deux pas vous êtes au Jardin anglais ou aux Jeunes-Rives...»* Un couple de voisins s'inquiète déjà des nuisances sonores nocturnes. A la Ville, ce projet de jardin est *«en gestation»*.

D'abord de gros travaux d'assainissement

Dans son dernier rapport au Conseil général sur le site des anciennes serres de la Ville, le Conseil communal informe qu'une *«intervention urgente doit être entreprise pour l'assainissement du terrain»*. Un crédit de 126 000 francs a été débloqué.

Le problème principal, c'est la présence d'une plante exotique envahissante, **l'ailante** (photo David Marchon). *«C'est une forêt, tout est infesté»*, relève Eddy Macuglia, contremaître au Service des parcs et promenades. *«A force de couper, cette plante a connu une expansion incroyable; l'arbre peut grandir de trois mètres en une année.»*

Pour éliminer les racines, *«je pense qu'on va creuser sur 30 à 40 centimètres; des centaines de m3 devront être évacués.*

Les racines et les branches seront incinérées et la terre partira en décharge. Si on laissait faire une entreprise de terrassement, il y aurait un risque de dissémination et d'avoir 15 foyers; là, c'est bien contenu.» La période actuelle est la plus propice pour agir. Eddy Macuglia n'exclut toutefois pas, à terme, l'une ou l'autre résurgence de l'ailante. Les privés qui en auraient chez eux sont priés de s'annoncer. Quelques autres foyers ont été identifiés, comme à Port-Roulant, où une intervention est prévue. Comme d'autres, cette plante envahissante originaire de Chine est sur *«liste noire»* de la Confédération.

Au Vieux-Châtel, l'intervention permettra aussi d'évacuer une terre polluée par l'ancienne activité horticole du site: des restes de métaux de produits désherbants et antiparasites.

Nécessitant l'engagement d'engins de chantier, les travaux dureront trois à quatre semaines, précise Fabien Coquillat, architecte communal adjoint. *«Ça devrait commencer dans la deuxième quinzaine de mai.»*