

# La Maladière

Coordination des villes romandes  
colloque du

jeudi 26 mai 2011, Nyon





**La Maladière**

**Une priorité politique**

**Un partenariat public - privé**



## La Maladière ?

- Infrastructures ?
- Club ?
- Soutien politique ?
- Intentions de l'Etat ?



## La Maladière

- Rénovation pure et simple.
- Projet Expo.
- Recherche de partenariat.
- Programme « Ville ».
- La solution avec Coop.



## La Maladière

- Accord de principe conclu entre la Ville de Neuchâtel, la société Coop (Bâle), et la société HRS (Kreuzlingen) en novembre 2002
- Objectif : Réalisation d'un complexe immobilier entièrement nouveau sur le site de La Maladière

## Organisation

La Maladière



1. Programme.
2. Structure juridique.
3. Projet architectural.
4. Plan spécial et rapport d'impact.
5. Calendrier.

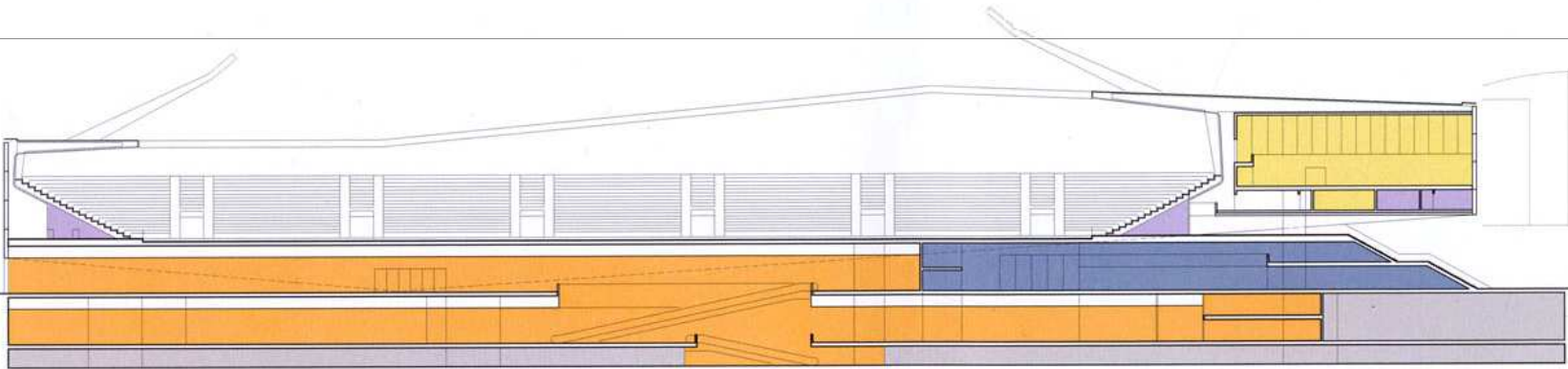
# 1. Programme

La Maladière

- Un stade de football comprenant 12'000 places assises
- Une caserne pour le Service d'incendie et de secours et les services de prévention ainsi qu'une place d'instruction
- Six salles de gymnastique ainsi que divers locaux annexes pour le sport
- Un centre commercial et des surfaces utiles d'environ 25'000 m<sup>2</sup>
- Un parking payant de 930 places pour les besoins du complexe et du quartier

Coupe ouest - est

La Maladière



## Organisation

La Maladière



1. Programme.
2. Structure juridique.
3. Projet architectural.
4. Plan spécial et rapport d'impact.
5. Calendrier.

## 2. Structure juridique

La Maladière



### *L'accord de principe :*

- Investissement total par Coop/HRS (Publica et Swisscanto)
- Réalisation par HRS en entreprise générale
- Mise à disposition du terrain par la Ville
- Le stade de football, une fois construit, remis gratuitement en propriété à la Ville de Neuchâtel
- La Ville loue les salles de gymnastique et la caserne du SIS

## 2. Structure juridique

La Maladière



### *Concrètement :*

- La Ville vend les surfaces nécessaires (environ 30'000 m<sup>2</sup>) aux investisseurs
- La structure Coop - HRS prend la responsabilité financière de la construction et investit la totalité
- HRS trouve le financement (Swisscanto – Publica) et agit en tant qu'entreprise générale

## 2. Structure juridique

- Prix de vente du terrain : part de copropriété pour la Ville comprenant le stade et ses dépendances pour une valeur de 36 millions (y compris installation provisoires du stade de remplacement)
- Création d'une copropriété
- Pour la caserne du SIS et pour les salles de gymnastique, la Ville obtient des contrats de bail de longue durée ainsi que des droits d'emption
- Amortissement extraordinaire des infrastructures du site ancien (4,8 millions)

## Organisation

La Maladière



1. Programme.
2. Structure juridique.
3. **Projet architectural.**
4. Plan spécial et rapport d'impact.
5. Calendrier.

### 3. Projet architectural

La Maladière









## Organisation

La Maladière



1. Programme.
2. Structure juridique.
3. Projet architectural.
4. Plan spécial et rapport d'impact.
5. Calendrier.

## 4. Plan spécial et rapport d'impact

- environnement : respect des valeurs
  - projet conforme à la législation
  - faisabilité confirmée
- Points forts :
  - circulation et stationnement
  - nouvelle ligne de transports publics
  - parking payant de 930 places
  - carrefours transformés
  - nouvelle zone 30 km/h
  - cheminements et accès piétons améliorés

**4. Plan spécial et rapport d'impact**

La Maladière



**La Maladière**

**Une chance ou un risque pour  
l'économie ?**

## Impact économique direct

- 300 millions de francs d'investissement local et régional entre 2003 et 2007
- Soutien à l'emploi régional pendant la phase de réalisation
- Création de 400 emplois durables sur le site dès 2006
- Création de 20 à 30 places d'apprentissage sur le site dès 2006
- Promotions de manifestations d'envergure sur le site

## Impact commercial

La Maladière



- Caractéristiques du projet
- Zone d'attraction
- Objectifs 2003 - 2006
- Mesures d'accompagnement
- Conclusions économiques

## Impact commercial

La Maladière



### *Caractéristiques du projet*

- Surface de vente 25'000 m<sup>2</sup> environ
- Forte image Coop
- Position stratégique favorable par rapport aux deux centres commerciaux suburbains
- Visibilité et notoriété du site
- Proximité du site par rapport au centre-ville favorable à la ville de Neuchâtel

⇒ Complémentarité possible

**Impact commercial**

La Maladière

***Zone d'attraction***

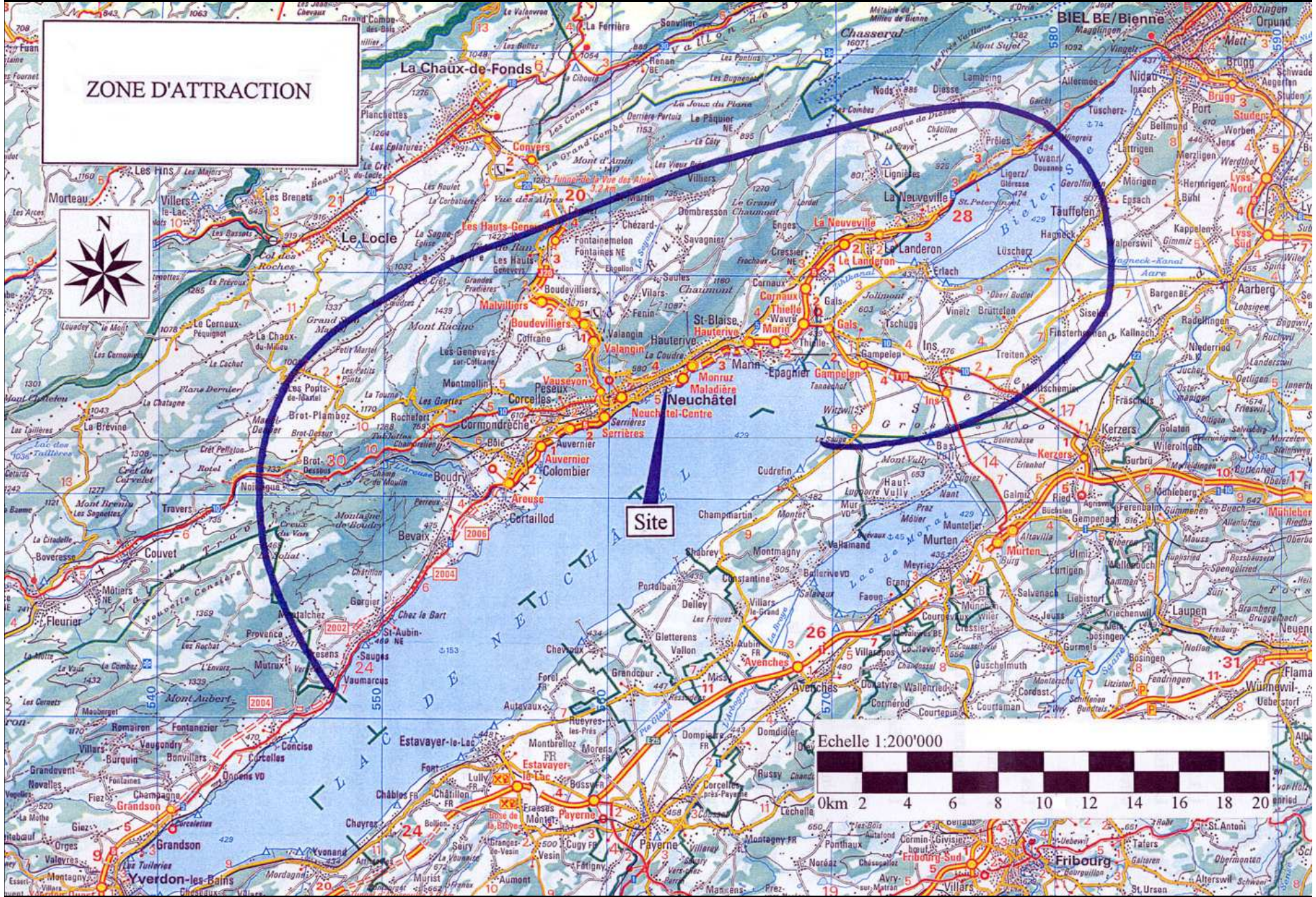
- Identique à celle du centre-ville et durable

# ZONE D'ATTRACTION



Site

Echelle 1:200'000



## Impact commercial

La Maladière



### *Zone d'attraction*

- Identique à celle du centre-ville et durable
- Attractivité du centre-ville (choix de commerces et de services en tous genres/environnement de qualité)
- Population globalement stable, mais...
- ... baisse de la population citadine résidente (- 15% depuis 1980) et augmentation de la population périphérique (+ 15 % depuis 1980)
- Modifications structurelles de la clientèle résidente de Neuchâtel

⇒ Proximité de La Maladière = atout pour le centre-ville

## Impact commercial

La Maladière



- Potentiel de ventes total :
  - 1,3 milliard en 2003 (360 millions centre/  
937 millions autres communes)
  - 1,4 milliard en 2006

### Part de marché des centres commerciaux

	2003	2006
Neuchâtel	28 %	33 % avec La Maladière
Fribourg	40 %	62 %
Nyon	52 %	64 %

⇒ La situation du centre-ville de Neuchâtel n'est pas défavorable en la matière

## Impact commercial

La Maladière



- Concurrence la plus vive à l'égard des autres centres commerciaux
- Impact sur les autres commerces différent selon le type d'activités

## Impact commercial

La Maladière



### *Objectifs 2003 - 2006*

- Saisir l'occasion de revitaliser le centre de l'agglomération
- Concevoir 'La Maladière' et le centre-ville comme deux centres d'attraction proches et complémentaires
- Développer un esprit « commerces / services du centre-ville »

## Impact commercial

La Maladière

### *Mesures d'accompagnement*

- Développer les transports publics
- Accroître la fluidité d'accès aux parkings
- Augmenter le nombre de places de stationnement en ouvrage proches du centre
- Harmonisation de la tarification
- Améliorer les conditions de livraisons
- Adapter les heures d'ouverture aux besoins effectifs
- Développer une politique commune d'heures d'ouverture (commerces et services)

## Impact commercial

La Maladière

### *Mesures d'accompagnement*

- Réaménager l'espace public du centre-ville (modernisation, mobilier urbain)
- Décorer le centre-ville (fleurissement, illumination)
- Favoriser et entreprendre des rénovations extérieures et intérieures
- Accroître la sécurité
- Donner la priorité au service personnalisé
- Revoir et adapter l'assortiment (« niches »)

## Impact commercial

La Maladière

### *Mesures d'accompagnement*

- Mettre sur pied une organisation professionnelle de commerçants du centre-ville (« City-manager »)
- Prévoir un budget annuel commun d'animation et d'activités
- Elaborer une charte de commerce du centre-ville qui fixe les règles communes de fonctionnement
- Renforcer les collaborations avec les autres acteurs économiques et culturels du centre-ville

## Impact commercial

La Maladière



## *Conclusions économiques*

- La Maladière est un moteur économique pour le centre de l'agglomération
- L'impact commercial est potentiellement favorable pour le centre-ville
- Conditions du succès :
  - jouer la carte de l'esprit d'équipe plutôt que celle de l'individualisme
  - élaborer et mettre en œuvre un plan commun de mesures

## Organisation

La Maladière



1. Programme.
2. Structure juridique.
3. Projet architectural.
4. Plan spécial et rapport d'impact.
5. Calendrier.

## Calendrier

La Maladière

- Premiers contacts : septembre 2002
- Accord de principe : novembre 2002
- Structure juridique, avant-projet architectural, plan spécial et projet de stade de remplacement : mars 2003
- Présentations et consultations : mars-avril-mai 2003

## Calendrier

La Maladière

- Conseil général : juin 2003
  - vente de terrain
  - plan spécial
  - rachat du droit de superficie «Café des Amis SA»
- 
- Stade de remplacement : juin 2003

## Calendrier

La Maladière

- Mise à l'enquête publique été 2003
- Permis de construire janvier 2004
- Chantier préparatoire La Maladière mai- juin 2004
- Démolition des installations sur le site actuel été 2004
- Construction été 2004 – printemps 2007

## Conclusions

La Maladière



- Affirmation de l'emplacement de La Maladière
- Partenariat privé-public exceptionnel
- Programme complet et utile
- Force économique
- Développement des transports
- Qualité architecturale