



Rapport du Conseil communal

relatif à une demande de crédit de CHF 6'980'000.- pour la 3^e phase de réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent ainsi qu'à l'installation d'un restaurant dans le bâtiment sis rue du Commerce 122A

du 29 janvier 2025

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

Introduction

Le mardi 29 août 2017, le Conseil général traitait de la 1^{ère} phase de réhabilitation des Anciens abattoirs. En effet, à cette date, votre autorité se penchait sur le rapport du Conseil communal daté du 16 août portant sur une réhabilitation modeste et minimale du lieu afin qu'il puisse être exploité et partiellement répondre aux demandes. Les crédits sollicités s'élevaient à CHF 1'155'000.- pour divers travaux d'entretien et CHF 300'000.- pour le changement du collecteur sous la rue centrale. Dans son introduction, le rapport précise des objectifs encore incertains admettant que le projet ne peut se définir de manière absolue, mais qu'il s'agit de mettre le lieu en résonance avec les besoins, forces et énergies de notre société, en d'autres termes de saisir les opportunités afin que les abattoirs puissent jouer un rôle d'intérêt public à large spectre : *"Constatant la difficulté de trouver rapidement une réhabilitation globale du site, la Ville applique depuis quelques années une stratégie qui consiste à faire les travaux nécessaires d'entretien garantissant la conservation du bien, comme la réfection de toiture, et des aménagements simples permettant un usage des lieux. Cela*

a permis l'installation de la brasserie La Comète ou du centre d'art contemporain Quartier Général (QG). Des événements, expositions, fêtes d'entreprises notamment, ont également pu être organisés dans la nef centrale et ainsi démontrer le potentiel du site, mais révéler aussi ses limites actuelles. Le concept général repose sur la volonté d'avoir des activités d'intérêt public permettant la mise en valeur et le rayonnement du site en laissant cependant ouvertes toutes possibilités d'une future réaffectation globale, qu'elle soit le résultat d'une initiative privée ou publique. Les travaux proposés dans ce rapport répondent à cette logique. L'objectif à court terme est de viabiliser sommairement les espaces libérés afin de les destiner à des activités variées pouvant entretenir entre elles des synergies, renforçant la qualité du site et apportant une valeur ajoutée au rayonnement de celui-ci. Cela se fait au gré des opportunités dans une idée dynamique et évolutive des affectations." Votre autorité soutenait cette vision en acceptant le rapport par 32 voix sans opposition ni abstention.

Le jeudi 28 octobre 2021, votre autorité traitait la 2^e phase des travaux en se prononçant sur le rapport du Conseil communal daté du 29 septembre relatif à une demande de crédit de CHF 5'520'000.- pour la réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent et alternatif à haute valeur patrimoniale. Ce qualificatif un peu trop long et un peu trop complexe est néanmoins toujours utilisé par le Conseil communal et les services communaux parce qu'il synthétise parfaitement les contours plus fermes et plus ambitieux que prend alors le projet. L'introduction du rapport témoigne de la montée en puissance du lieu en regard des perspectives encore empreintes des doutes de 2017 : *"L'objectif est de doter la ville d'un centre de congrès polyvalent et alternatif à haute valeur patrimoniale. [...] L'affectation prévue demeurera les grands événements à commencer par les soupers de fin d'année des entreprises de la région, le dîner de gala du HCC, des concerts comme celui du Lycée Blaise-Cendrars ou des expositions comme, cette année, le Salon des refusés. Les Frigos, dont la rénovation est à bout touchant (ils doivent encore être reliés au CAD), présenteront une salle du type et du standard de la grande salle de la Maison du Peuple. En d'autres termes, le lieu sera confortable, chauffé et équipé de matériel de sonorisation et de projection. Son usage sera ainsi simple et aisé. Les Petits animaux offriront le même confort et la même polyvalence, mais dans un espace plus restreint. Certains événements, comme le Swiss Technichal Watchmaker Show (TWS), utiliseront l'ensemble. Autour du lieu, comme des satellites faisant vivre l'ensemble dans une diversité dynamique, le centre d'art contemporain QG, la brasserie de La Comète et le Skatepark poursuivront leurs activités respectives."*

Cette vision et les crédits nécessaires à sa concrétisation étaient acceptés par 35 voix, sans refus, mais avec 3 abstentions, tous les groupes politiques relevant l'intérêt du lieu en termes de dynamique tant culturelle, festive, associative qu'économique.

Nous ne pouvons que vous renvoyer à la lecture des deux rapports mentionnés ci-dessus, tant tout semble prendre corps et sens de manière naturelle et cohérente. Aussi, nous n'avons rien à retrancher à ce qui a été dit et fait depuis maintenant presque dix ans sur le site (pour rappel le dernier abattage par le boucher Bühler a eu lieu en 2013, quant à QG et à La Comète, ils se sont installés en 2015 dans des locaux bruts voire spartiates). La dynamique positive et l'attrait des Anciens abattoirs ne se sont pas démentis, ainsi nombre d'occupant·e·s réservent le lieu deux ans à l'avance. Ce n'est donc pas un hasard que l'association La Chaux-de-Fonds Capitale culturelle suisse (ci-après association CCS) s'intéresse à faire du lieu le centre névralgique de la manifestation en 2027. Cela signifie que, durant une année, les Anciens abattoirs seront le centre de la culture en Suisse. Notre responsabilité est de les préparer à cela en investissant sur un futur dépassant largement l'année de la Capitale culturelle suisse. Le présent rapport dresse les besoins et les nécessités du lieu dans la perspective de 2027 et au-delà.

Cette 3^e phase très importante n'est cependant pas la dernière. Dans les années qui suivront 2027, sans urgence particulière, avec un calendrier à établir au gré des opportunités, il s'agira de prévoir la phase suivante. Les travaux porteront notamment dans le bâtiment principal et central sur la requalification des espaces encore en friche (par exemple la salle des machines) et sur la restauration des deux grandes verrières est et ouest. En outre, le chauffage à distance (CAD) sera amené dans tous les espaces chauffés, les façades extérieures de tous les bâtiments seront restaurées (maçonnerie, lavage, voire peinture), les édifices satellites seront requalifiés et la grille de l'entrée principale en est sera recrée à l'identique.

Histoire du site

Les rapports susmentionnés, présentés les 29 août 2017 et 28 octobre 2021 à votre autorité, comportent un historique complet du site des Anciens abattoirs. Aussi, la présentation qui suit se veut-elle un résumé détaillé. Pour davantage de détails, nous nous permettons de vous renvoyer auxdits rapports.

Le complexe des abattoirs, aujourd'hui appelé "Anciens abattoirs", est construit en 1906 dans un contexte d'expansion économique et démographique de la ville. Passée de 4'900 à 35'000 habitantes et habitants en moins d'un siècle, la cité doit se doter d'infrastructures modernes et adaptées à ses besoins.

La réflexion des autorités autour de la création d'abattoirs publics commence en 1832, en raison des risques sanitaires posés par l'abattage dans les boucheries de la ville. Les réflexions se concrétisent en 1841 avec la construction des premiers abattoirs publics au pied du Chemin-Blanc. Cette première infrastructure, destinée à tous les bouchers et charcutiers de la commune, subit agrandissements et transformations, respectivement en 1874 et 1893. À la fin du XIX^e siècle, les locaux sont devenus trop petits et ne répondent plus aux nouvelles exigences d'hygiène publique. Les maîtres bouchers de La Chaux-de-Fonds demandent, par voie de pétition, la construction de nouveaux abattoirs.

Les autorités réagissent rapidement. La conjoncture favorable, correspondant à l'ultime étape de la révolution industrielle, est marquée par d'importants progrès techniques et scientifiques, mais aussi sociaux, économiques et politiques. La ville est alors en perpétuelle construction. Son urbanisation évolue par le développement de vastes chantiers publics (canalisations, électricité, gaz, transports, postes, moulins, hôpitaux, écoles, etc.) nécessaires aux besoins nouveaux. Dans ce contexte de forte croissance démographique, de prospérité et de confiance en l'avenir, les autorités communales expriment la volonté de créer d'importants abattoirs frontalières, à proximité de la voie de chemin de fer, destinés notamment à l'importation de la viande française. Les autorités estiment alors que le futur site doit pouvoir répondre aux besoins d'une population locale de 50'000 habitantes et habitants ainsi qu'à la distribution de viande au moins dans tout l'Arc jurassien. Un arrêté de principe est voté à l'unanimité lors de la séance du Conseil général du 13 novembre 1901 et l'arrêté concernant le crédit de CHF 1'057'637.50, somme considérable pour l'époque, est accepté sans discussion et à l'unanimité le 13 août 1903.

Le projet est confié à Gustav Uhlmann, un architecte allemand de Mannheim ayant déjà réalisé ce type de construction, notamment à Ludwigshafen et Offenburg. Postérieurement aux abattoirs de La Chaux-de-Fonds, Uhlmann construira encore ceux de Bruchsal et de Zurich. Sa proposition est réalisée dans un style rhénan, reconnaissable aux pignons à redents et au faux grès rose imitant la pierre du bassin du Rhin. L'ensemble est alors à la pointe de

la modernité tant sur le plan des techniques constructives que des logiques d'exploitation définies tant par l'hygiénisme que par le taylorisme. Uhlmann utilise le béton armé, la pierre artificielle, des structures métalliques et des briques de verre Falconnier.

La logique d'exploitation correspond au modèle allemand. Les abattoirs de La Chaux-de-Fonds sont ainsi les premiers de Suisse, peu avant ceux de Zurich, à prendre une telle ampleur. Pour des questions sanitaires comme pour des questions d'organisation du travail, toutes les opérations d'abattage et de dépeçage sont réalisées successivement sur le site selon un parcours défini. Les bêtes attendent dans des pavillons édifiés à quelques dizaines de mètres des voies. Les trois lieux d'abattage se trouvent dans le bâtiment principal, respectivement en face de chaque pavillon. De là, les différentes opérations se poursuivent dans des espaces dédiés, organisés autour de la "Rue centrale", jusqu'à l'entreposage dans les très vastes frigos.

Les abattoirs sont inaugurés le 27 septembre 1906. Les années qui suivent leur mise en exploitation sont marquées par trois éléments qui entravent le développement de l'activité : un ralentissement économique conduit à un brusque arrêt de la croissance démographique de la ville, une épizootie européenne entraîne la fermeture des frontières enfin, l'éclatement de la Première Guerre mondiale qui donne un coup d'arrêt à la croissance économique et démographique de la région. Les abattoirs ne furent jamais utilisés à leur pleine capacité et leur rôle d'infrastructure frontière utile à tout l'Arc jurassien helvétique ne put jamais être complètement déployé.

Au fil du temps, les besoins de rentabilisation conduisent à modifier l'usage d'une bonne partie des locaux. Une petite partie reste vouée à l'abattage. L'ensemble du complexe industriel est mis sous protection en 1988. Dès 1997, le Conseil d'État prend la décision de concentrer les activités d'abattage du canton aux Ponts-de-Martel, entraînant ainsi la fin progressive de l'affectation du lieu. L'activité se poursuit néanmoins sur le site de La Chaux-de-Fonds, à titre privé, par un boucher de la ville jusqu'en 2013. Peu après la fin de cette exploitation, la Ville consent à des investissements mineurs permettant à une brasserie (La Comète) et à un centre d'art contemporain (QG) de s'installer dans le lieu.

Depuis 2015, la Ville développe et met en œuvre une stratégie de requalification progressive et douce du site patrimonial des Anciens abattoirs grâce à deux rapports validés successivement par le Conseil général en date du 29 août 2017 et du 28 octobre 2021. Une 1^{ère} étape de travaux se déroule

entre 2017 et 2021 pour l'aménagement de la nef. Lors de l'élaboration du budget 2019, un large consensus politique permet de renforcer cette dynamique en octroyant le produit de la vente de l'Usine électrique (CHF 1,9 million) à la poursuite des travaux sur les Anciens abattoirs, notamment les requalifications partielles des espaces extérieurs et des Frigos. Puis, entre 2022 et 2024, des travaux sont menés dans les espaces latéraux et les corps de bâtiments situés à l'entrée du site.

Contexte urbanistique

Le site des Anciens abattoirs s'inscrit au cœur d'une dynamique de transformation urbaine majeure. Positionné stratégiquement entre deux secteurs en cours de requalification, respectivement le quartier Le Corbusier, à l'est, et la friche industrielle de l'ancienne scierie des Éplatures, à l'ouest, le périmètre jouit d'une centralité renforcée par la présence de la ligne ferroviaire traversant la vallée. Cet axe de mobilité constitue une structure essentielle au développement du tissu urbain.

Depuis quinze ans, la stratégie communale de développement territorial, validée aux niveaux régional, cantonal et fédéral dans le cadre des planifications supérieures que sont le plan directeur cantonal (PDC) et le plan directeur régional "Centre-Jura" (PDR), place ce site au cœur d'une stratégie de densification qualitative ciblée. Cette volonté est confirmée dans le cadre du processus de révision générale du plan d'aménagement local (PAL) qui est en cours. Les Anciens abattoirs sont en effet intégrés dans l'un des pôles stratégiques de développement dont l'objectif est de structurer une croissance urbaine durable et cohérente, en misant sur l'optimisation de l'usage du milieu bâti ainsi que des ressources existantes et la valorisation des centralités locales.

La vision du Conseil communal pour l'ensemble de ce secteur en développement est de proposer une urbanisation moderne privilégiant le développement urbain à l'intérieur du tissu bâti existant en renforçant les proximités avec les équipements publics, les commerces et les infrastructures de mobilité douce. Cette dynamique permettra de rendre tout le quartier attractif, en proposant des espaces publics généreux, des logements adaptés à divers profils de population tout en prêtant une attention particulière à la mixité fonctionnelle, typique du tissu bâti chaud-fonnier. En inscrivant chaque intervention dans une démarche de durabilité (gestion des énergies, biodiversité urbaine, empreinte carbone réduite) tout en valorisant une architecture porteuse d'identité pour ce site, cette

démarche permettra aux Anciens abattoirs de répondre aux défis urbains actuels.

Le processus de transformation urbaine, amorcé par la requalification de l'îlot B du quartier Le Corbusier, accompagné de la rénovation complète des minoteries, a donné la première impulsion de cette évolution de l'ouest de la ville. La mise en service de la gare des Forges, l'inauguration récente du Grand-Pont (premier pont arborisé de Suisse), la requalification de la partie ouest de l'Avenue Léopold-Robert sont autant d'interventions qui incarnent cette vision innovante du paysage urbain en conjuguant les besoins en mobilité durable, les mixités fonctionnelles et sociales et la qualité de l'architecture et de l'espace (notamment par l'arborisation et la végétalisation).

Parmi les prochaines étapes qui s'inscrivent dans cette dynamique de densification raisonnée et de valorisation patrimoniale à l'échelle de la ville se trouve la construction d'un complexe hôtelier sur îlot A, en front de la Place de la Gare, comprenant 100 chambres d'hôtel et 54 logements dont un minimum de 30 seront au bénéfice d'un encadrement. Autre pôle d'attractivité, le centre d'archives et patrimoine (CAP) situé sur les Docks, le long de la rue du Commerce, dont le crédit a récemment été approuvé aussi bien par le Conseil général que par le Grand Conseil, témoignera d'une synergie institutionnelle et culturelle forte. À cette liste s'ajoutent, également sur le site des Docks, le chantier des anciens bâtiments COOP – en cours actuellement – qui accueillera un pôle de l'administration cantonale permettant de renforcer la cohésion entre les services communaux et cantonaux, en affirmant une identité forte à l'échelle du canton ainsi que la valorisation du site de l'ancienne scierie des Éplatures.

Placés à une centaine de mètres de la gare des Forges et à 1 kilomètre de la gare principale, les Anciens abattoirs bénéficient d'un positionnement central au sein d'un axe de mobilité douce de premier plan. Ce maillage piétonnier et cyclable, allant du centre-ville au site des Anciens abattoirs, que ce soit par la rue du Commerce en longeant le Parc des Crêtets ou par l'avenue Léopold-Robert réaménagée et le nouveau le Grand-Pont, permettra de relier efficacement les grands pôles d'activité et contribuera à l'essor des quartiers ouest de la ville. Dans ce contexte les Anciens abattoirs s'imposent comme la pièce maîtresse du développement urbain.

Ce projet, structurant à l'échelle locale et régionale, confirme l'engagement de la Ville à se doter d'espaces bâtis et paysagers de grande qualité répondant aux nécessités de notre temps comme aux attentes de notre population.

Travaux réalisés sur le site durant la période 2017-2024

Un premier crédit, approuvé par le Conseil général, a permis dès 2017 d'entreprendre les travaux nécessaires pour rendre la Rue centrale pleinement fonctionnelle et exploitable dans un dessin proche de l'originel. Ce premier volet d'intervention a constitué une étape essentielle dans la requalification du site.

Dans la continuité de cette opération, le produit de la vente de l'usine électrique en 2019 a permis de renforcer les capacités budgétaires, garantissant ainsi le maintien du projet de transformation et d'entretien du site jusqu'en 2021.

Prestations et travaux réalisés entre 2017 et 2019

Commerce 122 – Rue centrale

- Rénovation du collecteur communal, distribution du chauffage (CAD), distribution électricité et eau potable.
- Remise à niveau et planéité du sol, réfection de tout le réseau d'évacuation des eaux.
- Réouverture, rénovation et remplacement des portes extérieures en bois et oculi en métal et verre.
- Modification de la couverture, verrière et ferblanterie.
- Mise aux normes du réseau électrique.

Commerce 123 – bâtiment sud

- Création de deux blocs sanitaires indépendants.
- Création d'un office traiteur.
- Mise à jour et renforcement du réseau de distribution électrique et eau chaude sanitaire.
- Mise en place de l'échangeur du CAD au sous-sol.
- Traitement de la méréule.

Prestations et travaux réalisés entre 2019 et 2021

Commerce 122 – Rue centrale

- Réouverture de portes murées, restauration et création de portes en bois.
- Réparation et peinture des murs intérieurs.
- Création d'un réseau de distribution électrique à disposition des organisateurs d'événements.

Commerce 123 – bâtiment sud

- Transformation des anciens frigos en un espace polyvalent, y compris chauffage et ventilation.
- Acquisition du mobilier propre au site.
- Rénovation de l'étanchéité de la toiture, remise à niveau du sol et revêtement en résine époxy, réouverture d'une porte et de trois fenêtres.
- Mise en conformité selon plan de sécurité incendie.
- Installation du réseau de chauffage.
- Mise aux normes du réseau électrique.

Commerce 122 – bâtiment nord

- Rénovation de la toiture et des lanterneaux.
- Remplacement des fenêtres par des ouvrages isolants dans le respect du langage architectural d'origine.
- Réparation des parties de maçonnerie en simili pierre rouge.
- Installation d'un système de chauffage par aérochauffeurs alimentés par le CAD.

Aménagements extérieurs – phase 1

- Reprise complète des surfaces carrossables et végétalisées.
- Remise en place des bordures en granit, réfection des trottoirs et gestion des pentes pour l'évacuation des eaux de surface.
- Remplacement du réseau d'évacuation des eaux météoriques.
- Éclairage public extérieur partiel.

Un second crédit, approuvé par le Conseil général en 2021, a permis de planifier et de mettre en œuvre les travaux listés ci-dessous.

Prestations et travaux réalisés entre 2022 et 2024

Commerce 120 — 121

- Rénovation complète des toitures mansardées en tuiles plates, et remplacement de la ferblanterie en cuivre.
- Réhabilitation structurelle et esthétique de la tourelle, incluant le renforcement des éléments porteurs et la restauration des finitions décoratives.
- Traitement des soubassements et des chaînages d'angles en simili pierre rouge.
- Remplacement des fenêtres existantes à cadres bois par des modèles à cadres bois-métal.
- Mise en œuvre d'un enduit de lissage sur le crépi strié existant des façades (ce dernier n'étant pas d'origine), en attente de validation de la teinte finale résultant des relevés exécutés par un atelier spécialisé en conservation et restauration d'art.
- Aménagement des bureaux pour le secteur conciergerie au rez-de-chaussée et au premier étage.
- Réfection totale des sols des murs et des plafonds.
- Mise aux normes des installations électriques.

Rue centrale

- Réalisation des travaux nécessaires pour connecter la Rue centrale au réseau du CAD.
- Installation d'un système monobloc de ventilation conçu pour assurer le chauffage et la régulation thermique de la halle principale.
- Mise en place d'une gaine de pulsion d'air.
- Finalisation et mise en service des équipements de détection incendie selon les spécifications du concept établi par un spécialiste.

Salle polyvalente "les anciens frigos"

- Mise en œuvre d'un traitement curatif et préventif pour l'élimination de la mэрule, incluant l'assainissement des structures affectées et l'application de produits fongicides spécifiques.
- Remise en état des revêtements de sol et pose d'une résine époxy répondant aux usages et aux contraintes du site ainsi qu'aux exigences techniques et d'entretien.
- Préparation des surfaces, réparation des défauts et application de la peinture sur les murs et les plafonds.
- Renforcement structurel de la charpente existante, traitement des éléments fragilisés et ajout de supports pour consolidation de la structure des lanterneaux.
- Mise en place de systèmes de chauffage, ventilation et désenfumage permettant d'optimiser les conditions climatiques internes ainsi que la sécurité incendie.
- Installation de rideaux acoustiques sur mesure dans la salle, conçus pour améliorer l'isolation sonore et contrôler la réverbération du son.
- Mise en place d'un système complet de détection incendie incluant des détecteurs de fumée ainsi qu'un dispositif de signalisation de secours avec panneaux lumineux et dispositifs sonores, conformément aux normes de sécurité incendie et d'évacuation.

Commerce 123 "La Comète"

- Suppression des conduites de gaz aériennes traversant la Rue centrale afin de sécuriser et mettre en conformité les surfaces concernées.
- Remplacement du système de chauffage à gaz existant par un raccordement au CAD dans la stratégie globale de performance énergétique appliquée sur le site.

Assainissement de la cheminée industrielle

- Réparation des maçonneries endommagées par l'application d'un mortier adapté et remplacement des briques détériorées.
- Inspection approfondie de l'état des fondations.
- Remplacement des cerclages métalliques existants qui assurent la stabilité des murs et des éléments porteurs.

- Mise aux normes du paratonnerre.
- Installation d'un chapeau en ferblanterie au sommet de la cheminée destiné à protéger la maçonnerie contre les intempéries (pluie, neige) et à assurer une évacuation correcte des eaux météoriques.

Commerce 124 "Petits animaux"

- Rénovation complète de la toiture, avec remplacement de la verrière, intégrant une isolation thermique performante conformément aux normes en vigueur.
- Remplacement des fenêtres existantes à cadres métalliques par des modèles en acier respectant les valeurs actuelles en termes d'isolation thermique et acoustique, dans le respect du patrimoine.
- Aménagement d'un bloc sanitaire fonctionnel, conforme aux normes d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).
- Raccordement du chauffage au CAD, garantissant une bonne gestion de la température et de la consommation énergétique du bâtiment chauffé jusqu'à présent par des aérochauffeurs énergivores.
- Réhabilitation complète des installations électriques incluant le remplacement des câblages obsolètes et la mise en place de nouveaux équipements de protection.
- Application de peintures de finition sur les surfaces intérieures après préparation des supports et nettoyage soigné des anciens carrelages patrimoniaux.

Commerce 126 "Skatepark"

- Rénovation des sanitaires.
- Réorganisation de l'espace d'entrée pour en améliorer l'accessibilité et l'accueil, création d'un local de réunion à l'étage.
- Réparation et restauration du crépi, incluant le traitement des fissures et des zones dégradées.
- Raccordement du chauffage au CAD garantissant une gestion optimisée de la température du site chauffé jusqu'à présent, comme pour la salle précédente, par des aérochauffeurs énergivores.
- Remplacement des fenêtres existantes à cadres métalliques par des modèles en acier respectant les valeurs actuelles en termes d'isolation thermique et acoustique et dans le respect du patrimoine.

Aménagements extérieurs

- Démolition des garages situés à l'ouest du site, en cohérence avec le projet global de requalification du site.
- Application d'un enrobé bitumineux sur les zones piétonnes et carrossables, dans le respect du plan des aménagements extérieurs initial.
- Restauration des espaces verts en apportant un soin particulier à la réintroduction de végétation adaptée par un ensemencement de variétés de prairie fleurie favorisant la biodiversité locale.
- Remplacement des réseaux souterrains d'évacuation des eaux de surface.
- Mise en place d'un système d'éclairage public sur l'ensemble du site et de bornes électriques adaptées pour permettre une utilisation flexible et diversifiée de l'espace extérieur (Food trucks, stands, etc.).

Patrimoine historique — règles de conservation et subventions

Le Canton et la Confédération, à travers l'Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel (OCPI – anciennement OPAN) sont impliqués dans le projet de rénovation des Anciens abattoirs aussi bien en tant que conseillers externes pour ce qui est de la préservation du patrimoine que par le biais des subventions. Les subventions cantonales et fédérales perçues de 2018 à 2020 s'élèvent à CHF 501'718.50. Pour ce qui est des travaux de rénovation menés entre 2021 à 2024, elles s'élèvent à CHF 713'260.- dont le solde sera versé dans le courant de l'année 2025.

En 2017, dans son justificatif d'octroi de subvention, l'OPAN décrivait ainsi le futur du projet : *"Les Anciens abattoirs de La Chaux-de-Fonds, mis sous protection cantonale depuis 1988, sont reconnus d'intérêt national par la Confédération. Leur intérêt patrimonial exceptionnel tient à la conception architecturale du site – monumental complexe industriel pavillonnaire organisé sur une base géométrique – à la bonne conservation de l'essentiel de la substance historique des bâtiments et au témoignage qu'ils offrent de l'histoire du développement de la ville au tournant des XIX^e et XX^e siècles."*

Les travaux exécutés jusqu'à ce jour sur la base du programme énuméré précédemment et conformément au rapport du Conseil communal au Conseil général de 2021 ont été menés dans le respect du patrimoine tout comme le seront les interventions à venir.

Tenant compte du fait que cette 3^e phase d'intervention concerne moins d'éléments patrimoniaux, on peut estimer un soutien minimum de l'OCPI à hauteur de CHF 400'000.-. Le fonds communal des énergies pourrait subventionner cette 3^e phase de réhabilitation à hauteur de CHF 150'000.-, notamment en lien avec le raccordement au CAD.

Concept d'utilisation

Le site des Anciens abattoirs a eu l'opportunité de se développer par phases, ce qui a permis d'y créer un concept d'utilisation attractif et basé sur les manifestations qui s'y sont déjà déroulées. Par conséquent, son concept d'utilisation a fait ses preuves et répond ainsi précisément aux besoins effectifs du site et à ceux de ses utilisateur-trice-s.

En effet, il y a déjà 10 ans que le site a commencé à être exploité dans son état brut pour des manifestations qui ont immédiatement démontré son potentiel exceptionnel et permis d'avoir une vision concrète pour son développement futur.

Les travaux et réflexions entrepris jusqu'à ce jour ont permis, non seulement de répondre à la demande des usager·ère-s afin d'augmenter l'attractivité du lieu en y créant de nouvelles salles, mais aussi de gérer l'ensemble des bâtiments du site avec une cohésion et une vision globale au plus proche de l'usage des lieux.

Par conséquent, le site se distingue par deux formes d'usages qui prennent de plus en plus de cohérence au fil des années d'utilisation.

Partant, la Rue centrale, les salles des Frigos et, prochainement, des Petits animaux sont dévolues à la location au jour pour toutes sortes de manifestations, alors que les bâtiments attenants sont loués pour de longues durées à des entités dont les activités font sens sur le site et qui renforcent l'identité du lieu.

La location des salles

La Rue centrale

La Rue centrale peut accueillir jusqu'à 900 personnes assises et 1'800 à 2'000 personnes debout. Les loyers de cet espace brut s'élèvent à CHF 1'800.- par jour ou un forfait de CHF 4'800.- pour 5 jours avec un jour de montage et un jour de démontage; location à laquelle il faut ajouter à la demande l'espace traiteur, les forfaits de nettoyage y relatifs et les frais effectifs de chauffage.

Depuis plus d'une année, la Rue centrale dispose d'un système de chauffage relié au CAD, ce qui accroît encore son attractivité. Le chauffage est enclenché à distance, à la demande des utilisateur-trice-s qui peuvent en gérer la puissance manuellement sur place. La consommation effective est relevée et facturée aux locataires au prix du CAD + frais.

En 2024, la Rue centrale a connu son pic de locations, malgré le fait que certaines périodes aient été dévolues à des travaux sur le site. En effet, la quasi-totalité des week-ends hors vacances scolaires et hors fermetures pour travaux ont été occupés par des manifestations. Si le site est majoritairement loué pour des fêtes d'entreprises et des galas, d'autres événements tels que concerts, expositions diverses, salons horloger et éducatif, marchés et évènements privés s'y tiennent régulièrement.

Dès les premières années de mise en location, la Rue centrale a rapidement été prise d'assaut en novembre et décembre par les entreprises de la région pour leur fête annuelle. Ces dates sont réservées des années en avance. Depuis 2024, au vu de la demande croissante, ces événement se sont également reportés sur l'entier du mois de janvier qui convient également très bien pour ce type de manifestations. Actuellement, le mois de janvier et ceux de septembre à décembre 2025 sont complets et il en va quasi de même pour l'année 2026. Les locations du site sont exponentielles d'année en année.

Les Frigos

La location des Frigos, pouvant accueillir jusqu'à 480 places assises et 800 places debout, pour un tarif à la journée à CHF 950.-, a débuté dès le mois de septembre 2021, en pleine période du COVID. Dès avril 2022 et

jusqu'à ce jour, la salle a été louée quasi continuellement en dehors des périodes de ses indisponibilités pour travaux.

Il est à noter que la salle des Frigos est très fréquemment louée avec la Rue centrale par le même locataire. Contrairement à la Rue centrale, les Frigos sont équipés (chaises, tables, sol en résine, stores pour assombrissement de la salle). Ils apportent ainsi un complément très apprécié à la Rue centrale avec la possibilité d'un sas d'accueil, de conférence, d'apéritif, de vestiaires et d'activités différenciées. Son utilisation couplée à celle de la Rue centrale permet une location unique du site, ce qui est intéressant du point de vue financier et facilite la location de l'entier du site sans risque d'interférences entre les salles.

Toutefois, les Frigos sont également loués séparément de la Rue centrale pour des concerts, des événements privés tels qu'anniversaires ou mariages. Le potentiel de cette salle est ainsi très vaste.

Les Petits animaux

Afin de compléter l'offre, de répondre à la demande des usager·ère·s et de développer encore le potentiel du lieu, le bâtiment Commerce 124 offrira, dès 2025, une surface d'environ 200m² avec une capacité de 120 places assises et 200 debout.

La location des Petits animaux pourra se faire de manière indépendante grâce à la création d'un bloc sanitaire spécifique. De même, le lieu sera équipé de tables, de chaises, de matériel de sonorisation et de projection. Il répondra ainsi à une demande d'une salle de conférence équipée sur le site.

À contrario des deux autres grandes salles qui sont souvent occupées en fin de semaine et les week-ends, la salle des Petits animaux devrait connaître un usage plus journalier pour des occupations lissées sur tous les jours de la semaine.

La location de cette salle se montera à CHF 400.- pour un jour de location. Un tarif dégressif sera prévu pour des périodes plus longues. Les tarifs ont été arrêtés dans le rapport précédent du 29 septembre 2021.

Projection financière liée aux locations des salles

Le rapport précédent du 29 septembre 2021 tablait sur une projection du chiffre d'affaire annuel pour la location des trois salles (Rue centrale, Frigos et Petits animaux) de CHF 121'340.- (CH 92'450.- pour la Rue centrale, CHF 48'999.- pour les Frigos et CHF 20'339.- pour les Petits animaux = 161'788.- - 25% pour les locations incompatibles avec les locations de l'une ou l'autre salle).

En 2023 et 2024, sans la salle des Petits animaux (pas encore mise en location), la Rue centrale et les Frigos ont rapporté un chiffre d'affaire annuel de respectivement CHF 97'762.- et CHF 114'750.-.

Compte tenu de la mise en location des Petits animaux en 2025, le chiffre d'affaire projeté en 2019 devrait être dépassé les prochaines années et atteindre CHF 130'000.- annuellement.

Type	Année 2023	Année 2024
Locations externes	64'912.35	72'475.00
Locations internes	2'750.00	10'800.00
Gratuités	30'100.00	31'475.00

Locations des espaces attenants

Quant à eux, les espaces et bâtiments attenants à la Rue centrale, aux Frigos et aux Petits animaux sont loués à des entités pouvant cohabiter avec de grands événements et qui participent à faire vivre le site en dehors des manifestations ponctuelles. Certains de ces bâtiments ne connaîtront aucune modification ni réaffectation dans la cadre de la 3^e phase, d'autres bâtiments seront impactés par cette dernière et dévolus à de nouvelles activités.

Commerce 122 – 123 – 126

Ces bâtiments ont connu des rénovations dans le cadre de la 1^{ère} phase et 2^e phase et ne seront pas impactés par le présent rapport mis à part le changement des fenêtres actuelles en PVC blanc du bâtiment Commerce 123. Leur affectation s'intègre par ailleurs parfaitement au site et ne requière pas de modification. En effet, le centre d'art contemporain QG ouvre le site au public avec des expositions de qualité (Commerce 122),

La Comète Sàrl, brasserie, produit une bière locale et bio sur place et fournit souvent les événements du site en boisson (Commerce 123), l'association Park'n Sun gère un skatepark et se réinstallera dans des locaux rénovés (Commerce 126) en offrant une utilisation sportive et récréative du lieu à la jeunesse.

Commerce 120-121-122A-124A-126A

Tel que mentionné dans le descriptif ci-après, ces bâtiments connaîtront des travaux et/ou de nouvelles affectations dans la cadre de la 3^e phase.

Commerce 120

Nouvelle utilisation et loyer

Le bâtiment sis Commerce 120, qui regroupait deux appartements et deux ateliers de l'ancienne boucherie, sont en phase de rénovation et abriteront le secteur conciergerie du Service des bâtiments et du logement (ci-après : SBL) à son rez-de-chaussée et 1^{er} étage. Le site profitera ainsi de la proximité et la présence quotidienne en semaine d'un secteur du SBL, Service qui gère déjà les locations et l'entretien du lieu.

Le 2^e étage est constitué d'un appartement de 4.5 pièces d'environ 117 m² dont le loyer sans charge était de CHF 600.- au vu de son état de vétusté et sans cuisine agencée. Une fois rénové, cet appartement pourrait être loué à environ CHF 1200.- + CHF 300.- de charges, soit en demeurant un appartement, soit en le proposant comme local commercial. La proximité avec le site des Anciens abattoirs et l'administration cantonale qui s'installera aux Docks pourrait devenir un lieu stratégique pour un bureau privé intéressé à profiter de ces synergies.

Avant et durant la manifestation Capitale culturelle suisse, cet appartement pourrait lui être dévolu pour l'hébergement d'artistes et d'intervenant-e-s et loué à ladite association.

Commerce 121

Nouvelle utilisation et loyer

Le bâtiment sis Commerce 121 regroupait :

- un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage (loyer CHF 470.- + CHF 250.- charges) de 113 m²;
- un appartement de 4.5 pièces au 2^e étage (loyer CHF 313.- + CHF 237.- charges) de 113 m²,
- deux locaux au rez-de-chaussée, d'une surface totale de 112 m², dont un seul était loué séparément pour un loyer de CHF 150.- + CHF 85.- de charges.

Les surfaces des entités ne seront pas remodelées, mais la vétusté des lieux nécessite une rénovation complète.

Les loyers précédents ne correspondent plus au prix du marché et ne peuvent pas être pris comme base pour fixer les loyers des appartements et locaux après rénovation. Une fois rénovées, ces trois nouvelles entités pourraient être louées comme locaux commerciaux par étage ou pour le tout ou comme appartement, pour un loyer net de CHF 1'300.- par étage, soit une nouvelle valeur locative mensuelle de l'ordre de CHF 3'900.-.

Dès août 2025, le 1^{er} étage et le rez-de-chaussée pourront être loués à l'association CCS qui serait ainsi localisée sur le site central de l'évènement. Ensuite, par étapes, l'entier du bâtiment Commerce 121 pourra être utilisé par l'association et ce jusqu'au terme des événements qui se dérouleront en 2027 en tout cas.

Le bâtiment sera rénové en tenant compte des besoins de l'association CCS autant que possible et dans la mesure où lesdites interventions n'entraveront pas une relocation commerciale standard, voire d'appartements, à des tiers, après la manifestation.

Au départ de l'association CCS, les locaux seront loués à des privés, de préférence en tant que locaux commerciaux. Le rez-de-chaussée sera pensé pour pouvoir être également un appartement pour l'intendant du site.

Commerce 122A

Nouvelle utilisation et loyer

Actuellement occupé par l'association La Circulaire, qui récupère et valorise les matériaux de chantiers et de manifestations principalement pour des manifestations culturelles, le bâtiment sera entièrement rénové pour y accueillir un restaurant de 60 couverts et un Biergarten de 100 places, ce dernier situé en ouest du bâtiment.

Étant donné la proximité du site, la gérance du restaurant pourrait être intéressée à avoir un petit service traiteur puisque la cuisine aura une capacité de 100 couverts.

Le coût des travaux pour l'investissement propre au restaurant et au Biergarten se monte à CHF 1'062'000.-.

Le loyer d'un restaurant ne devrait pas dépasser 4 à 6 % du chiffre d'affaire annuel pour que ce dernier soit viable. Une projection dudit chiffre d'affaire annuel a été réalisée sur la base de données de GastroSuisse et permet d'escompter un chiffre d'affaire d'un peu moins de CHF 1 mio. Dès lors, le montant de la location devrait se situer entre CHF 3'300.- et CHF 5'000.-.

Compte tenu des travaux d'investissement pour CHF 1'000'000.- et d'un taux de capitalisation à 4 %, le loyer mensuel net devrait être d'au moins CHF 4'000.-. Partant, le projet semble viable tant du point de vue de l'investissement que du point de vue du loyer net pour le restaurant projeté sur le site.

Commerce 124A

Le locataire de la forge de Commerce 124a a résilié son contrat de bail pour le 31 décembre 2024. Bien qu'il n'y ait pas de projet concret sur le bâtiment dans le cadre de ce rapport. Ce local d'importance moyenne apparaît idéal pour du stockage lié à l'utilisation des salles. Il sera par la suite affecté plus précisément au site. Par conséquent, il ne sera plus reloué à un privé ou à une association.

Commerce 126A

Actuellement occupé au rez-de-chaussée par un garagiste et les véhicules du Service des espaces publics (SEP) et au 1^{er} étage par le Club des amis du Chemin de Fer, le bâtiment ne connaîtra pas de travaux de rénovation intérieure dans le cadre du présent rapport. Toutefois, l'affectation du rez-de-chaussée dudit bâtiment sera modifiée de la manière suivante : un garage sera dévolu aux véhicules du secteur conciergerie du SBL, présent sur site à Commerce 120, et le reste du rez-de-chaussée du bâtiment sera proposé à l'association La Circulaire qui occupe actuellement le bâtiment sis Commerce 122a qui sera dévolu au restaurant.

Détail des interventions de la 3^e phase

Commerce 122A

2'675'000.-

Ce bâtiment situé au nord-est du site, à proximité de la voie de chemin de fer, abritait à l'origine l'écurie des porcs.

Dans la perspective de l'intégration du site des Anciens abattoirs dans le cadre des événements de la manifestation d'envergure nationale Capitale culturelle suisse en 2027, et en prévision de l'installation de l'administration cantonale à proximité, le long de la rue du Commerce, ce bâtiment fera l'objet d'une réhabilitation complète, tant extérieure qu'intérieure.

L'intervention visera à aménager un restaurant d'une capacité de 60 couverts à l'intérieur, doté d'une cuisine industrielle dimensionnée pour assurer un service adapté à 100 convives. Pour l'utilisation de la terrasse style Biergarten située à l'ouest du bâtiment, une porte sera ouverte sur la façade ouest afin de permettre le service aux tables extérieures et le passage des client-e-s. Sanitaires, vestiaires du personnel, locaux techniques et cave à vin seront regroupés dans un seul volume technique, à l'intérieur de l'espace, abritant également une ventilation dimensionnée en fonction du nombre de m³ d'air à renouveler.

Au niveau patrimonial, la toiture actuelle à quatre pans sera supprimée pour retrouver le toit plat de base, les frontons d'origine seront reconstitués. La porte créée au XX^e siècle, en façade sud, sera supprimée au profit d'une

reconstitution de la fenêtre d'origine, cadre acier et verre isolant, comme toutes les autres fenêtres du bâtiment. La porte de garage sera remplacée par la porte d'accès au restaurant.

Commerce 121

CHF 350'000.-

Cet immeuble fait partie intégrante des bâtiments de tête, constituant ainsi la porte historique du site. La rénovation complète de son enveloppe extérieure est menée à bien dans le cadre du second crédit alloué au projet.

À ce jour, il reste à finaliser l'aménagement intérieur des locaux, dont l'affectation future sera dédiée à des bureaux et des services administratifs. Dans un premier temps, en 2027, ces derniers seront occupés par la manifestation Capitale culturelle suisse.

Pour ce bâtiment, les travaux également concernés par le présent rapport sont l'assainissement du sous-sol, l'isolation des combles ainsi que la rénovation de la toiture.

Commerce 120

CHF 265'000.-

Comme son "presque jumeau" sis Commerce 121, ce bâtiment contribue à la porte historique du site. Il bénéficie également d'une rénovation complète de son enveloppe extérieure grâce au second crédit budgétaire alloué au projet.

Ce bâtiment, dont l'état intérieur est bien plus dégradé que celui de son voisin, est destiné à accueillir l'ensemble du secteur conciergerie du SBL. Actuellement situé au 8, rue Blaise-Cendrars, ce secteur évolue dans des locaux inadaptés à ses besoins fonctionnels et géographiques. De plus, ce secteur occupe déjà des espaces sur le site des Anciens abattoirs pour le stockage de marchandises destinées aux services communaux, ce qui renforce la pertinence de son administration sur le site.

L'aménagement des bureaux pour le secteur conciergerie au rez-de-chaussée et au premier étage, comprendra, à l'instar de Commerce 121, une

réfection totale des sols, des murs et des plafonds, ainsi qu'une mise aux normes des installations électriques. Il inclura également la rénovation des espaces communs et des locaux sanitaires, dans le respect des exigences techniques et en harmonie avec l'architecture historique du bâtiment. L'appartement du 2^e étage dans les combles ainsi que les sur-combles seront également rénovés et assainis.

Commerce 120A

CHF 700'000.-

Le couvert actuel, bien que très dégradé, conserve un certain charme notamment grâce à ses colonnes, identiques à celles que l'on retrouve à l'intérieur des différents espaces présents sur le site. Ce couvert sera entièrement démonté pour permettre l'installation d'une nouvelle structure à façade fermée.

Les colonnes d'origine seront soigneusement déposées et réimplantées devant la façade ouest en verre pourvue d'un claustra en bois. Ce matériau a été choisi pour assurer une cohérence historique, il avait déjà été utilisé lors de la construction initiale au début du XX^e siècle, notamment pour la toiture et sa retombée verticale, comme en témoignent les images d'archive.

Le nouveau couvert abritera les activités du secteur conciergerie du SBL. En regroupant ces fonctions en un même lieu, la nouvelle structure contribuera à une organisation plus efficace et fonctionnelle, répondant aux besoins des équipes dudit secteur.

Commerce 120B

CHF 400'000.-

Édifiée à l'origine pour les chevaux dans le cadre des Anciens abattoirs, cette écurie a subi de nombreuses transformations au fil du temps. Actuellement utilisée comme dépôt-garage par QG, elle sera réaffectée pour le secteur conciergerie du SBL. Le bâtiment sera destiné à accueillir des locaux de stockage afin de répondre aux besoins fonctionnels dudit secteur.

La toiture sera entièrement rénovée, tandis que les frontons en pierre, témoins de l'architecture d'époque, seront restaurés avec soin. Les ouvertures dénaturées (porte de garage) seront retravaillées pour retrouver une dimension à l'échelle du bâtiment. Ces interventions viseront à restituer à l'écurie son caractère patrimonial et son élégance originelle.

Commerce 122 – 126

CHF 2'290'000.-

Ce bâtiment, ayant déjà fait l'objet d'une rénovation quasi complète de ses espaces, connaîtra à cette étape une intervention ciblée sur ses menuiseries extérieures. Les fenêtres existantes en PVC seront remplacées par des fenêtres isolées à cadre en acier, en cohérence avec les menuiseries déjà rénovées sur l'ensemble du site. Il est à noter que les vitrages de l'ancien atelier de serrurerie resteront quant à eux en l'état, aucune modification n'étant prévue sur cette partie.

Les vitrages et les portes intérieurs situés entre les salles et la Rue centrale seront également remplacés par des fenêtres et portes coupe-feu EI30, assurant ainsi le respect du concept incendie développé sur l'ensemble du site.

Un dispositif de protection contre la foudre sera mis en place sur le bâtiment, comprenant le paratonnerre (maillage de cuivre en toiture) avec descentes et mise à la terre. Cette exigence, formulée par l'ECAP en cours de chantier, s'avère obligatoire au regard de la capacité d'accueil des locaux et des impératifs de sécurité liés à la fréquentation élevée du bâtiment.

Enfin, les façades, dont l'état de dégradation est avéré, feront l'objet de réparations ciblées. Une mise en peinture éventuelle sera envisagée de manière ponctuelle, conformément aux conclusions de l'étude réalisée par le bureau spécialisé en restauration du patrimoine. Cette approche sera étendue à l'ensemble des bâtiments du site afin de préserver le caractère industriel du lieu, en évitant une intervention trop lissée qui risquerait de dénaturer l'image authentique des constructions.

Aménagements extérieurs

CHF 300'000.-

Les aménagements extérieurs ont pratiquement été achevés grâce au budget alloué par le Conseil général en 2022. Dans le cadre du présent rapport, sont programmés les travaux de raccordement au CAD des trois bâtiments satellites situés dans la partie nord de la parcelle, respectivement les anciennes écuries des porcs, des petits animaux et des chevaux.

Récapitulatif des coûts de rénovation, 3^e phase

En préambule, il convient de préciser que les prix mentionnés ci-dessous ne tiennent pas compte d'éventuelles fluctuations des coûts des matériaux, susceptibles de résulter des évolutions géopolitiques et des conditions économiques internationales.

L'élaboration du dossier des coûts des travaux repose sur des calculs validés par des spécialistes de la construction, ainsi que par l'expérience acquise lors des travaux réalisés sur le site depuis 2017. Cette estimation prend en compte les caractéristiques du projet ainsi que les données techniques spécifiques aux interventions.

Le degré de précision de cette estimation est de l'ordre de +/- 10 %, tenant compte des variables inhérentes à l'évolution des prix et des paramètres techniques pouvant influencer le coût final des travaux.

Chapitre	Descriptif	Coût estimatif TTC	
Commerce 122A	Restaurant		
	➤ Travaux extérieurs	680'000.00	
	➤ Travaux intérieurs	545'000.00	
	➤ Électricité	300'000.00	
	➤ CVS	650'000.00	
	➤ Mandats externes	500'000.00	
		CHF	2'675'000.-
Commerce 121	Rénovation de la toiture, des appartements et des communs		
	➤ Travaux extérieurs	50'000.00	
		CHF	350'000.-

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux intérieurs 175'000.00 ➤ Électricité 50'000.00 ➤ CVS 70'000.00 ➤ Mandats externes 5'000.00 		
Commerce 120	<p style="text-align: center;">Bureaux pour le secteur conciergerie du SBL et rénovation de l'appartement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux extérieurs 80'000.00 ➤ Travaux intérieurs 115'000.00 ➤ Électricité 20'000.00 ➤ CVS 30'000.00 ➤ Mandats externes 5'000.00 ➤ Mobiliers 15'000.00 	CHF	265'000.-
Commerce 120A	<p style="text-align: center;">Locaux de stockage pour le secteur conciergerie du SBL</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux extérieurs 560'000.00 ➤ Travaux intérieurs 75'000.00 ➤ Électricité 15'000.00 ➤ CVS 30'000.00 ➤ Mandats externes 10'000.00 ➤ Mobiliers 10'000.00 	CHF	700'000.-
Commerce 120B	<p style="text-align: center;">Atelier et garage pour le secteur conciergerie du SBL</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux extérieurs 275'000.00 ➤ Travaux intérieurs 75'000.00 ➤ Électricité 15'000.00 ➤ CVS 15'000.00 ➤ Mandats externes 10'000.00 ➤ Mobiliers 10'000.00 	CHF	400'000.-
Commerce 122 – 126	<p style="text-align: center;">Rénovation et/ou restauration des vitrages et portes (extérieurs et intérieurs), traitement des façades et paratonnerre</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Travaux extérieurs 1'570'000.00 ➤ Travaux intérieurs 500'000.00 ➤ Électricité 40'000.00 ➤ CVS 40'000.00 ➤ Mandats externes 20'000.00 ➤ Mobiliers 60'000.00 ➤ Audio-visuels 60'000.00 	CHF	2'290'000.-

Aménagements extérieurs	Introduction du CAD pour les bâtiments au nord		CHF	300'000.-
	➤ Travaux extérieurs	140'000.00		
	➤ Travaux intérieurs	10'000.00		
	➤ Électricité	10'000.00		
	➤ CVS	130'000.00		
	➤ Mandats externes	10'000.00		
Total TTC			CHF	6'980'000.-

Calendrier des études et travaux

La transformation du couvert sis Commerce 120A, le remplacement des diverses portes et fenêtres sur l'ensemble du site ainsi que la transformation de l'ancienne écurie porcine en restaurant nécessitent l'obtention d'un permis de construire.

Une attention particulière sera donc accordée dans un premier temps aux demandes d'autorisations afin de permettre, une fois ces dernières obtenues, l'organisation d'une planification optimale des travaux. L'objectif étant d'échelonner les interventions de manière à garantir leur achèvement d'ici octobre 2026, sachant que l'entier des travaux budgétés peuvent être réalisés en parallèle à l'exception des aménagements extérieurs.

Préavis de la commission

Ce rapport a été soumis à la commission des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie (INFRUEN) qui l'a préavisé favorablement à l'unanimité des membres présents lors de sa séance du 27 janvier 2025.

Conformité au programme de législature

Le présent rapport s'inscrit parfaitement dans le programme de législature "Un rayonnement x 1000" : cette 3^e phase de la rénovation du site des Anciens abattoirs constitue une étape cruciale de son développement en augmentant l'offre de ce centre de congrès polyvalent lui permettant d'accueillir des manifestations de plus grande ampleur. "En 2027 La Chaux-de-Fonds sera la première Capitale Culturelle Suisse et se trouvera ainsi sous le feu des projecteurs.". Le site des Anciens abattoirs sera en première ligne de cette manifestation en étant le lieu phare de cette dernière.

Par ailleurs, les manifestations organisées au sein de ce site, enrichi par l'ajout d'un restaurant, favoriseront une dynamique de rapprochement entre les habitant.e-s et les divers acteur-trice-s de la vie urbaine. Ce lieu emblématique deviendra ainsi un véritable point de convergence, invitant à des rencontres et des échanges qui renforceront le tissu social et culturel de la ville, "une ville de rencontres" permettant à toutes et tous de rire et de s'émouvoir.

Conséquences sur les finances

La demande de crédit s'élève à CHF 6'980'000.- pour les dépenses d'investissement. Pour cette 3^e phase, aucune subvention du Programme bâtiment de la Confédération ne pourra être obtenue. Au niveau des subventions, il peut être estimé un soutien minimum de l'OCPI à hauteur de CHF 400'000.- et une subvention du fonds communal des énergies de CHF 150'000.-. Les dépenses nettes d'investissements s'élèvent ainsi à CHF 6'530'000.-.

En application des taux ressortant du Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État et des communes (RLFinEC), la charge financière est calculée sur un taux moyen d'amortissement de 3 % (33 ans) des dépenses.

Les intérêts sont calculés au taux moyen des emprunts de la Ville de 2,1 % sur la moitié de l'investissement net estimé.

Amortissement : CHF 6'530'000.- x 3 %	CHF	196'000.-
Intérêts 2,1 % sur la moitié des dépenses nettes estimées à charge de la Ville	CHF	69'000.-
Soit une charge annuelle moyenne de :	CHF	265'000.-

Ce crédit figure au budget des investissements 2025 pour un montant de dépenses de CHF 2'580'000.- en 2025.-.

Au niveau du compte de résultat, les recettes supplémentaires de locations peuvent être estimées à CHF 100'000.- par année suite aux travaux de rénovation. Des charges supplémentaires de personnel, estimées à CHF 30'000.-, seront également nécessaires pour assurer l'exploitation du site. Compte tenu des charges d'amortissements et d'intérêts, le coût net

annuel à charge du compte de résultat peut ainsi être estimé à CHF 195'000.-.

Conséquences sur les ressources humaines

Le temps à consacrer à l'exploitation de la nouvelle salle des Petits animaux sera différent de celui nécessaire à la mise en location de la Rue centrale et des Frigos. En effet, cette salle sera adaptée à des plus petits événements et impliquera certainement des locations plus nombreuses et réparties sur plusieurs jours de la semaine. Toutefois, il s'agira de location plus simples avec moins d'échanges avec les locataires que pour la Rue centrale et les Frigos.

Partant, les reprises et remises de cette salle seront plus nombreuses, mais plus courtes pour l'intendant. Il y aura plus de locations et la gestion administrative sera plus conséquente bien que les explications aux usager·ère·s soient sensiblement réduites.

On peut ainsi considérer que le temps de travail à prévoir pour la salle des Petits animaux est le même que pour les autres salles déjà en gestion au SBL.

L'intendant des salles consacre actuellement 60 % de son temps de travail pour l'exploitation de quatre salles sur deux sites différents. La mise en location de la salle des Petits animaux constituera un temps de travail supplémentaire de 0.15 EPT pour l'intendance des salles.

Actuellement, pour la gestion administrative des quatre salles, le secteur administratif du SBL dispose de 0.4 EPT. Par conséquent, la nouvelle salle des Petits animaux requerra 0.1 EPT supplémentaire pour ce secteur. Il n'est ici pas tenu compte de la future gestion administrative découlant de l'installation du restaurant sur le site.

Le secteur technique du SBL dispose de 0.12 EPT pour la gestion des bâtiments de la Maison du Peuple et du site des Anciens abattoirs. Le développement de ce dernier, son utilisation plus intensive des salles, et la création du restaurant induiront plus de gestion technique des lieux qu'actuellement. Aussi 0.05 EPT paraît répondre à l'usage qui sera fait du lieu.

En conclusion, la mise en location de la salle des Petits animaux et du restaurant impliquera un total de 0.3 EPT supplémentaire au sein du SBL.

Collaboration intercommunale

Le site, facilement accessible depuis la nouvelle gare des Forges permet aussi bien aux habitant·e·s et collectivités du Locle et de Neuchâtel que de La Chaux-de-Fonds de bénéficier de ce lieu polyvalent.

Liens avec le projet Capitale culturelle suisse 2027

En collaboration étroite avec le Conseil communal, l'association CCS se réjouit de contribuer à un projet central pour notre ville en faisant des Anciens abattoirs le cœur vibrant de la manifestation. Ce partenariat porteur de sens met en avant la transformation emblématique de ce site industriel, véritable symbole du renouveau urbanistique de La Chaux-de-Fonds.

Avec le soutien actif de l'association, la Ville imagine et façonne un lieu qui, grâce à ses nouvelles fonctions (restaurant, salles polyvalentes), revitalisera tout un quartier et encouragera les rencontres interculturelles. Cette vision ambitieuse dépasse l'échéance de 2027, renforçant la position de La Chaux-de-Fonds comme un centre culturel et historique incontournable, rayonnant à l'échelle nationale et internationale.

Dès août 2025, l'association investira progressivement le bâtiment Commerce 121 pour y établir ses bureaux et conduire ses activités administratives. En 2027, l'ensemble du site – incluant la Rue centrale, les Frigos, les espaces des Petits animaux et autres annexes – sera entièrement dédié à la manifestation, offrant un cadre exceptionnel pour un événement historique.

Les travaux de rénovation répondront aux besoins spécifiques des organisateur·trice·s tout en garantissant, dès 2028, un retour aux conditions de location prisées par les usager·ère·s actuel·le·s. Commerce 120 pourrait temporairement héberger des artistes ou intervenant·e·s, tandis que le restaurant et la terrasse à Commerce 122A (Biergarten) profiteront de l'affluence des visiteur·euse·s de Capitale culturelle suisse pour un lancement réussi et une dynamique pérenne.

En 2027, les Anciens abattoirs seront au centre des festivités pour construire ensemble un avenir prometteur pour la ville.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

La poursuite de la réaffectation des lieux s'inscrit dans une démarche de mise en valeur durable du patrimoine bâti, en cohérence avec les nombreuses interventions réalisées depuis 2017. Ces travaux consistent en l'assainissement des façades et des toitures, la rénovation des fenêtres et des portes, apportant ainsi des améliorations significatives en matière d'assainissement énergétique.

Cette approche globale vise à préserver le caractère architectural des bâtiments tout en répondant aux enjeux actuels liés au développement durable. Les interventions engagées traduisent une volonté de conjuguer performance énergétique, pérennité des matériaux et respect des principes architecturaux qui définissent l'identité du site.

Cette continuité dans la valorisation du bâti reflète un engagement clair envers une architecture durable, fonctionnelle et respectueuse de l'existant.

b) Aspect social

La requalification des aménagements extérieurs, combinée à l'augmentation de l'offre locative des salles et à l'installation d'un restaurant sur le site, participeront à enrichir la qualité de vie sur le site d'une part mais également dans l'ensemble du quartier.

Le développement de projets phares tels que le CAP et les Docks, tout comme la revalorisation de la rue du Commerce et le nouveau Grand-Pont, participeront à une mise en synergie des dynamiques urbaines. Ces éléments permettront de tisser des liens dans une population diverse, stimulant ainsi les rencontres et renforçant la cohésion de la vie en collectivité.

c) Aspect économique

Les salles des Anciens abattoirs sont un lieu incontournable, particulièrement prisé par les entreprises horlogères et de sous-traitance de la région. Ces dernières les réservent souvent plusieurs années à l'avance pour leurs événements annuels. Ce site patrimonial d'exception offre un cadre prestigieux et convivial, idéal pour rassembler l'ensemble des collaborateurs lors de célébrations mémorables. Chaque année, il accueille également le salon TWS, dédié à la sous-traitance de l'industrie horlogère, un événement de

renommée internationale qui attire des acteur·trice·s bien au-delà des frontières cantonales.

Idéalement situés entre le centre-ville et la zone industrielle du Crêt-du-Loche, les espaces des Frigos et des Petits animaux représentent un potentiel unique en tant que grandes salles de conférence externes, parfaitement adaptées aux besoins des entreprises locales.

En outre, ces infrastructures communales de qualité supérieure sont régulièrement choisies pour les fêtes du personnel d'institutions réparties sur plusieurs sites dans le canton. Leur capacité d'accueil et leur standing permettent de réunir les équipes dans une atmosphère chaleureuse et fédératrice, contribuant à renforcer les liens en ville de La Chaux-de-Fonds.

La future proximité avec le Centre des Docks, pôle stratégique de l'administration cantonale, élargira les possibilités d'utilisation du site et renforcera l'image de La Chaux-de-Fonds comme une ville dotée d'infrastructures modernes et d'une capacité d'accueil remarquable.

Le dynamisme généré par le site contribuera également au développement de l'offre hôtelière en projet, renforçant l'attractivité de la ville pour les entreprises et les visiteur·euse·s, tout en soutenant son rayonnement économique et touristique.

En parallèle, le site joue un rôle moteur dans la croissance du secteur événementiel régional. Les entreprises spécialisées dans l'organisation et l'aménagement d'événements sont régulièrement mobilisées pour répondre aux exigences structurelles spécifiques des manifestations, qu'il s'agisse de celles organisées dans la Rue centrale ou dans les espaces des Frigos. Les acteur·trice·s locaux/locales de la restauration, tels que les traiteurs/traiteuses et les foodtrucks, bénéficient également de ces opportunités, multipliant les mandats et renforçant ainsi leur ancrage économique.

Un exemple emblématique de l'impact et du rayonnement du site se déroulera en janvier 2025 avec la célébration des 50 ans de la sortie du Non-Filtré dans la Rue centrale. Cette édition exceptionnelle ne se limitera pas à perpétuer une tradition viticole du Littoral mais rassemblera pour la première fois le Haut et le Bas du canton autour d'un événement unique. Ce moment symbolique souligne la capacité

du site à transcender les frontières régionales et à offrir un cadre exceptionnel pour des célébrations d'envergure.

Parmi les événements majeurs dans ce lieu emblématique de la ville, comment ne pas citer la traditionnelle fête annuelle du HCC qui s'impose comme un événement phare, bien au-delà du cadre sportif. Chaque année, elle réunit près de 1'000 figures majeures du tissu économique cantonal, créant un véritable creuset de synergies. Ce rendez-vous incontournable est désormais un pilier essentiel du rayonnement et du dynamisme de notre ville et de notre canton.

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Classé d'importance nationale, le site des Anciens abattoirs constitue un patrimoine d'exception dont la Ville tire une légitime fierté. Reconnu et soutenu aussi bien par le canton que par la Confédération, ce lieu emblématique témoigne d'une histoire riche et d'une identité architecturale unique.

Son potentiel remarquable permet de proposer une grande diversité de manifestations, qu'elles soient culturelles ou économiques, en offrant des espaces permettant une grande polyvalence. Cette capacité à répondre à des besoins variés renforce la vocation du site comme carrefour d'échanges et de dynamisme.

L'arrivée, en 2027, de Capitale Culturelle Suisse dans ce lieu emblématique par excellence marquera une étape clé dans son rayonnement. Cet événement d'envergure amplifiera l'impact du site, renforçant son rôle de pôle d'attraction pour la population et de moteur culturel pour la région.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Thierry Brechbühler

La chancelière

Floriane Mamie

Annexes :

1. Plan général des Anciens abattoirs, 1906
2. Plan de situation situant les interventions de la 3^e phase
3. Plan du restaurant, P011 – situation et aménagements extérieurs
4. Plan du restaurant, P12b – plan rez-de-chaussée / projet
5. Plan du restaurant, P013 – élévation sud / existant et projet
6. Plans Commerce 120-120b – aménagement locaux secteur conciergerie du SBL

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.

Un crédit de CHF 6'980'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la 3^e phase de réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent ainsi qu'à l'installation d'un restaurant dans le bâtiment sis Rue du Commerce 122A.

Art. 2 Ce crédit figurera au compte des investissements du service 201 Bâtiments divers d'utilité publique.

Art. 3

L'investissement sera amorti au taux annuel de 3 % (33 ans).

Art. 4

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

La Chaux-de-Fonds, le 20 février 2025

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Béatrice Thiémard-Clémentz

La secrétaire

Anne Bramaud du Boucheron