



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

à l'appui

d'une demande de crédit de CHF 3'162'200.- TTC relatif à  
la construction d'un garage souterrain semi-enterré  
d'une capacité de 79 places et situé sous la « halle Volta »

(du 9 juin 2008)

### **AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

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

#### **1) Introduction et historique du projet**

Le 24 septembre 2003 (PV CG 2000-2004, pp 3780-3787), votre Autorité a décidé de l'acquisition de la parcelle 6145 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, pour un prix de CHF 428'800.- par 33 voix sans opposition, dans l'optique d'y construire une halle de gymnastique double.

Le 18 décembre 2007, vous avez accepté un crédit de CHF 4'624'900.- TTC pour la construction de cette halle en partenariat avec le CIFOM, l'Etat ayant accepté d'élaborer un projet commun entre le CIFOM et la Ville de La Chaux-de-Fonds en lieu et place des deux projets séparés envisagés initialement mais reportés pendant plusieurs années en raison de la situation financière des deux collectivités. Le rapport à l'appui de cette demande de crédit précisait que celle-ci ne portait que sur la construction de la halle, un rapport complémentaire devant vous être soumis pour la construction du parking souterrain.

Le Conseil communal vous indiquait alors envisager la construction du parking sous la responsabilité d'une société immobilière de la Ville.

Le Conseil communal a depuis lors entamé les travaux relatifs à la structuration des sociétés immobilières, avec la collaboration d'un notaire de la place (rédaction des statuts), du service des communes (compatibilité avec la législation cantonale) et du service des contributions (reconnaissance des buts de service public). Ces démarches s'avérant plus longues et plus complexes que prévu, le Conseil communal n'est pas encore en mesure de vous présenter des propositions abouties concernant la mise en place de ces sociétés immobilières. Il ne souhaite pour autant pas retarder le début des travaux de construction de la halle de gymnastique, en particulier des travaux de terrassement qui doivent débiter avant l'hiver pour diverses raisons techniques (liées au chantier lui-même et aux subventions de la Confédération).

Ainsi, arrivés au terme de l'élaboration du projet de parking souterrain, nous vous proposons d'accorder le financement nécessaire sous la forme d'un crédit ordinaire du Conseil général pour permettre le démarrage des travaux. L'opportunité de céder ensuite ce parking à une société de la Ville sera évaluée après la structuration des sociétés immobilières et, le cas échéant, sera soumis à votre approbation.

Le projet qui vous est soumis porte ainsi sur un garage souterrain de 79 places à la disposition du public et des utilisateurs industriels et privés des environs. En effet, le quartier dans lequel sera construite la halle Volta connaît une forte densité de population et d'entreprises et ce parking répondra donc à un besoin avéré.

## **2) Besoins en places de stationnement dans le quartier**

L'infrastructure qui vous est proposée répondra à des besoins de natures diverses, qui peuvent être résumés de la façon suivante :

- La construction de la halle de gymnastique, sa fréquentation quotidienne, les manifestations d'envergure qui pourront s'y dérouler et la proximité de la halle voisine de l'usine électrique créent un besoin nouveau en capacité de stationnement dans ce quartier. Le risque de stationnement sauvage sur un axe fréquenté par les TRN ne doit en outre pas être accepté.
- L'Ouest de la Ville se caractérise par une forte présence d'entreprises insérées de façon très satisfaisante dans le tissu d'habitations et attirant quotidiennement un nombre important de collaborateurs (312 emplois, dont 145 occupés par des personnes n'habitant pas la ville, ont été recensés en 2007 à moins de 200m du site). L'augmentation de la pendularité (doublement des pendulaires travaillant en ville en quinze ans) impose des mesures de restriction du stationnement sur la

voie publique alors qu'augmentent simultanément les besoins en stationnement. Le Conseil communal envisage, comme déjà annoncé, de généraliser progressivement la zone bleue sur domaine public, de façon à inciter à un usage accru des transports publics et à favoriser le stationnement de durée limitée et celui des résidents. Attaché à la mixité des quartiers (en particulier entre activités économiques et habitat), il souhaite dès lors maintenir une offre de stationnement pour les personnes pour lesquelles le recours aux transports publics ne peut être envisagé.

- L'Est du quartier des Forges se caractérise aujourd'hui par une forte présence de marquage autorisant le stationnement sur les trottoirs, répondant à l'accroissement régulier du parc automobile. Aux yeux du Conseil communal, cette situation n'est pas satisfaisante, en particulier dans un quartier comptant nombre de collèges et à l'heure où l'on envisage d'y construire une nouvelle installation destinée aux écoles (halles de gymnastique). La construction d'un parking couvert répond donc également à la volonté de restituer les trottoirs aux piétons dans ce quartier.

Avec quelque 80 places, le dimensionnement du projet exploite dès lors le maximum du potentiel offert par le site. Compte-tenu des besoins résumés ci-dessus, le Conseil communal a estimé que ce nombre n'était pas excessif pour répondre aux besoins courants du quartier. La proximité des parkings des commerces situés au sud du site (Coop Entilles, ancien garage des Entilles, Gémo) offriront quant à eux les compléments bienvenus vu la densité du quartier et en cas de fortes chutes de neige ou de manifestations d'envergure dans la nouvelle halle de gymnastique ou dans celle de l'usine électrique.

Le Conseil communal s'est approché de différents acteurs privés, notamment des entreprises voisines du site de la « halle Volta » afin de connaître leur volonté et leur possibilité de prendre part à un partenariat public privé en vue de la construction du parking qui prendra place sous la halle. La Ville n'a pas recueilli d'écho favorable de la part de ces acteurs privés. Différents arguments ont été avancés. Certains ne souhaitaient pas investir dans un parking qui consiste en une activité trop éloignée de leurs buts industriels. D'autres ne possédaient pas la capacité financière à intégrer un projet d'une telle ampleur financière. D'autres enfin ne désiraient pas s'intégrer dans un projet trop lié à des activités d'utilité publique mais ont par contre montré un intérêt à louer des places de parc dans le parking une fois celui-ci terminé. En vous proposant de réaliser cet objet à charge de la Ville, le Conseil communal reste néanmoins ouvert à des collaborations futures avec des partenaires privés, dont les conditions devraient naturellement, le cas échéant, être soumises à votre approbation.

### **3) Description technique du bâtiment**

#### 3.1 Implantation

Le garage souterrain s'inscrit dans un volume situé sous les futures halles de gymnastique. L'ouvrage se développera du niveau - 1 mètre sous la rue Numa-Droz en 4 demi-étages jusqu'à - 7 mètres environ. Cette configuration permet en reliant les demi-niveaux par des rampes bidirectionnelles courtes d'optimiser la surface construite à l'usage du parcage automobile. L'installation offrira 79 places de parc dont un à deux emplacements à l'usage des handicapés. La surface brute du bâtiment est de 2'168 m<sup>2</sup>.

L'accès automobile au Sud par la rue Jardinière est défini par le plan spécial « Numa-Droz Ouest » sanctionné par l'Etat à fin 2003. Le même plan précise aussi les aménagements extérieurs, de circulation, les besoins et zones dédiées au stationnement ainsi que les espaces verts et la sécurité d'accès des piétons.

#### 3.2 Sécurité et ventilation naturelle

Entièrement réalisée en béton armé, la structure de l'ouvrage sera de type poteaux-dalles sans sommiers. Le bâtiment sera le soutènement de la rue Numa-Droz sur ses 45m de long ainsi que du bâtiment actuel de la poste sis en Ouest.

La sécurité incendie sera assurée par une installation de « sprinkler » obligatoire afin de garantir l'ouvrage, ses occupants et le complexe sportif construit au-dessus.

Le concept de bâtiment semi-enterré permet une ventilation naturelle en mettant simplement l'ouvrage en surpression. Si possible la façade Sud permettra un apport de lumière naturelle relayée par des luminaires lorsque l'ensoleillement sera insuffisant.

#### 3.3 Energie

Le volume du garage participera, via un échangeur, au rafraîchissement des halles pendant la nuit (climatisation passive).

Les installations techniques du garage et des halles seront indépendantes, mais logées dans des locaux en commun au premier sous-sol.

#### 3.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les 2 volumes (parking et halles) sont reliés par un ascenseur permettant l'accès des personnes à mobilité réduite, ce qui est d'ailleurs une obligation légale. Une à deux places seront dimensionnées aux normes handicap et l'accès à l'extérieur pourra se faire de plein-pied au niveau -1 et par le lift équipé d'une « Euro-clef » depuis le niveau -2.

### 3.5 Programme général des locaux

- Garage souterrain de 79 places **2'216 m<sup>2</sup>**
- Locaux techniques (ventilation, sprinkler, électricité) **25 m<sup>2</sup>**

#### 4) Coût de la réalisation

**CHF 3'162'200.-**

#### Coût pour la construction du garage souterrain, selon CFC

<i>Travaux</i>	<i>Total CHF</i>
CFC 10 travaux préparatoires	<b>46'468.-</b>
CFC 20 excavation	<b>645'923.-</b>
CFC 20 sous-œuvre	<b>83'645.-</b>
CFC 21 gros-œuvre 1	<b>1'497'681.-</b>
CFC 22 gros-œuvre 2	<b>12'538.-</b>
CFC 23 installations électriques	<b>88'735.-</b>
CFC 24 chauffage ventilation	<b>49'738.-</b>
CFC 25 installations sanitaires (sprinkler)	<b>88'515.-</b>
CFC 26 installations de transport	<b>0.-</b>
CFC 29 honoraires <sup>1</sup>	<b>260'222.-</b>
CFC 40 aménagements extérieurs	<b>85'057.-</b>
CFC 50 frais secondaires	<b>80'326.-</b>
<b>Total brut</b>	<b>2'938'848.-</b>
<b>TVA 7,6 %</b>	<b>223'352.-</b>
<b>Total TTC (arrondi)</b>	<b>3'162'200.-</b>

**Ce coût est calculé selon l'indice suisse de la construction au 30 avril 2007. Il faut savoir, actuellement, que la rareté, sur le marché des matériaux ferreux induit qu'il est impossible de garantir que l'augmentation de ces matériaux ne soit pas supérieure à l'adaptation de l'indice officiel de la construction au moment de la facturation.**

Ce crédit a été inscrit dans les crédits à solliciter pour CHF 4'000'000.- dont CHF 2'000'000.- en 2008, sous la rubrique 755 – SUE-Urbanisme – Parking halle Volta et P+R / Capitalisation Hôtel-Pierre-François.

<sup>1</sup> Les honoraires ont été calculés sur la même base que pour le projet de halle de gymnastique de façon à éviter toute contestation des partenaires. Ils comprennent dès lors une part d'honoraires internes.

## 5) Conséquences sur les finances

### 5.1. Frais financiers

La charge annuelle moyenne pour la ville (dans l'hypothèse où elle resterait propriétaire de l'ouvrage) serait de :

- amortissement : CHF 3'162'200.- taux moyen 2,75 % CHF 86'955.00
- intérêts à 3,5 % (taux moyen des emprunts de la Ville)  
sur la moitié de l'investissement CHF 55'338.50

**soit une charge annuelle de CHF 142'293.50**

La charge d'intérêts est déjà implicitement budgétée dans la mesure où le crédit figure au budget des investissements 2008.

### 5.2. Charges d'entretien du bâtiment

- électricité + eau CHF 3'000.-
- chauffage – ventilation CHF 6'000.-
- entretien courant CHF 15'000.-
- contrats d'entretien CHF 10'000.-
- assurances CHF 4'000.-
- total CHF 38'000.-

**charge annuelle CHF 38'000.-**

### 5.3. Charges de personnel et conséquences sur les ressources humaines

- concierge : occupation 10 % CHF 10'000.-

**charge annuelle CHF 10'000.-**

### 5.4. Recettes

La location des places de parc sera gérée par la gérance communale pour le compte de la Ville ou, le cas échéant, sur mandat de la société immobilière concernée.

- recette annuelle estimée (79 pl. X CHF 135.- x 12) : **CHF 127'980.-**

A noter que ni le tarif définitif ni le mode de mise en location n'ont encore été déterminés et qu'ils pourront prévoir des locations alternées jour/nuit et des locations à l'heure, dont la rentabilité est souvent supérieure à la location au mois à un seul et même locataire.

En résumé, les recettes couvriront les charges d'exploitation et d'amortissement, c'est-à-dire l'entier des charges générées par cette nouvelle infrastructure à l'exception de la charge des intérêts. Celle-ci sera supportée par la Ville (directement ou, le cas échéant, via la capitalisation de la société immobilière), ce qui semble raisonnable vu les avantages attendus du projet.

## **6) Gestion du bâtiment**

La gestion de cette co-propriété (Etat + Ville + éventuelle société immobilière) sera confiée au service d'architecture et des bâtiments de la Ville, en accord avec le CIFOM.

- 1 assemblée annuelle des co-propriétaires sera convoquée
- 1 décompte des charges sera envoyé régulièrement aux co-propriétaires

## **7) Rapprochement et collaborations avec Le Locle**

Aucun.

## **8) Éléments relatifs au développement durable**

Voir pts 4.2 et 4.3. La construction simultanée des 2 objets (garage et halles de gymnastique) est essentielle et bénéfique au projet d'ensemble, certaines parties de structure et de techniques communes allègent les charges respectives.

En outre, en s'inscrivant comme un élément de la politique de stationnement que le Conseil communal aura l'occasion de vous présenter prochainement, cette réalisation contribue à une revalorisation progressive de l'espace urbain et à une incitation à recourir davantage aux modes dits "doux" de mobilité et aux transports publics tout en permettant aux entreprises du quartier de poursuivre leur activité sans entrave excessive.

Le projet est dès lors en tous points conforme aux principes du développement durable.

## **9) Classement d'un postulat**

Lors de sa séance du 18 décembre 2007, le Conseil général a accepté sans opposition un postulat de M. Hughes Chantraine demandant au Conseil communal d'étudier la possibilité de construire le parking sous la « Halle Volta » dans le cadre d'un partenariat public privé.

Le Conseil communal considère avoir répondu pour l'essentiel au postulat susmentionné et propose à votre Autorité d'en accepter le classement. Il poursuivra néanmoins la recherche de partenaires, éventuellement pour

cette installation, plus vraisemblablement pour d'autres de la même nature.

**Postulat de M. Chantraine (18 décembre 2007)**

Pour l'étude d'un partenariat public privé (PPP) en lien avec la construction d'un parking sous la « halle Volta »

*Dans son rapport sur la construction de la halle Volta, le Conseil communal prévoit le financement d'un garage souterrain de 80 places par une société immobilière dépendante de la ville.*

*Cette manière de faire montre que le Conseil communal peut lancer des investissements importants sans passer devant le Conseil général.*

*Cela n'est pas acceptable. De plus les sociétés immobilières dépendantes de la ville ne semblaient pas avoir pour but le financement de ce genre d'objets (mais plutôt l'achat de bâtiments ou de terrains avec réactivité et discrétion). En conséquence, et avant d'atteindre le seuil d'incompréhension, du Conseil général, le Conseil communal est prié d'étudier la possibilité de trouver le financement du parking souterrain de la halle Volta, à travers un partenariat public privé (PPP).*

**10) Conclusions**

Au vu de ce qui précède et tenant compte de l'importance de cette réalisation pour notre ville, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté qui vous est soumis ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Jean-Pierre Veya

Le vice-chancelier  
Michel Villarejo

**Annexes : plans**

**LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS  
Vu un rapport du Conseil communal**

arrête :

Article premier.- Un crédit de CHF 3'162'200.- est accordé au Conseil communal pour la construction d'un bâtiment à l'usage de garage collectif sur la parcelle 6145.

Article 2.- Ce crédit figurera au compte des investissements.

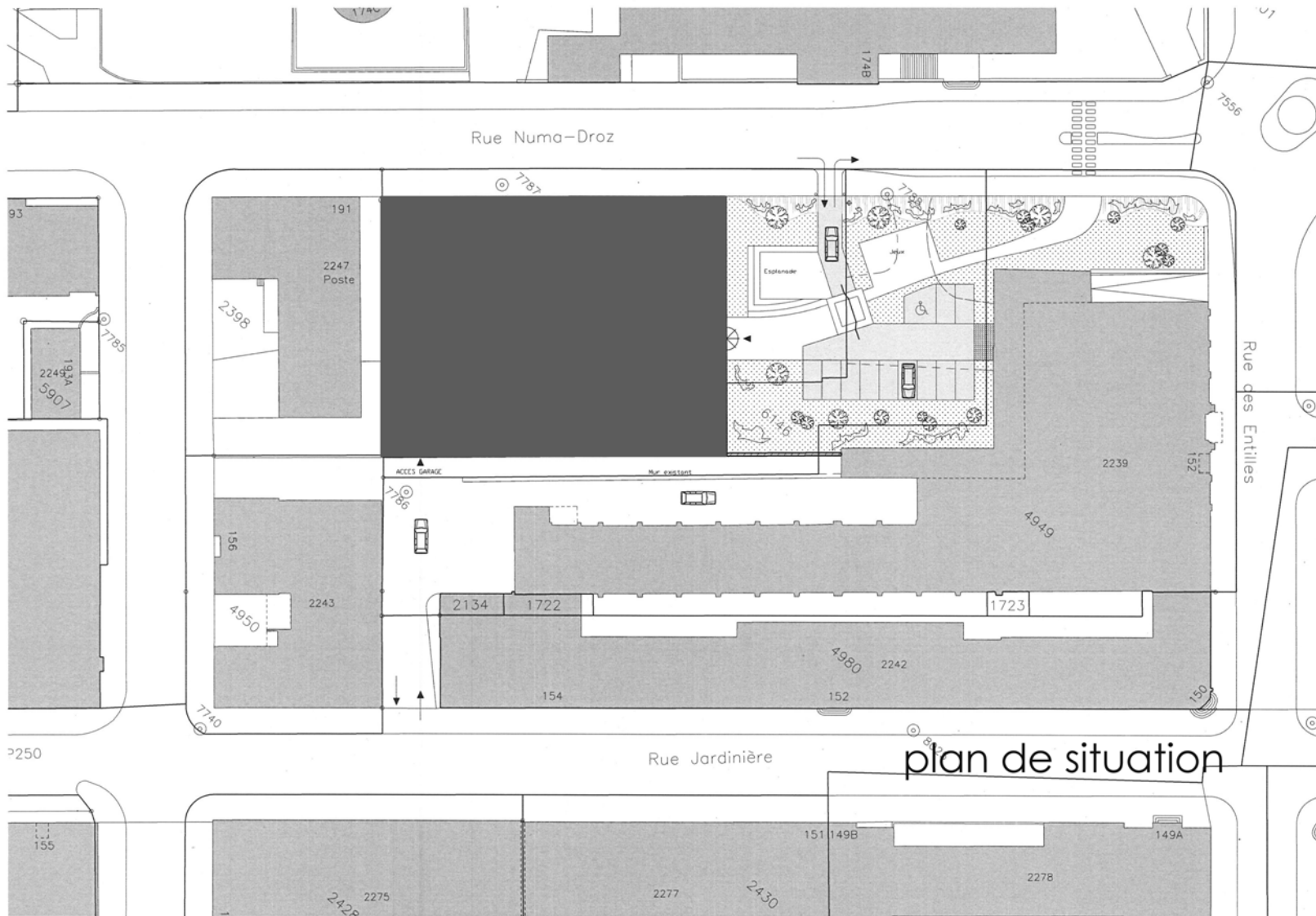
Article 3.- L'investissement sera amorti au taux annuel de 2,75 %.

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

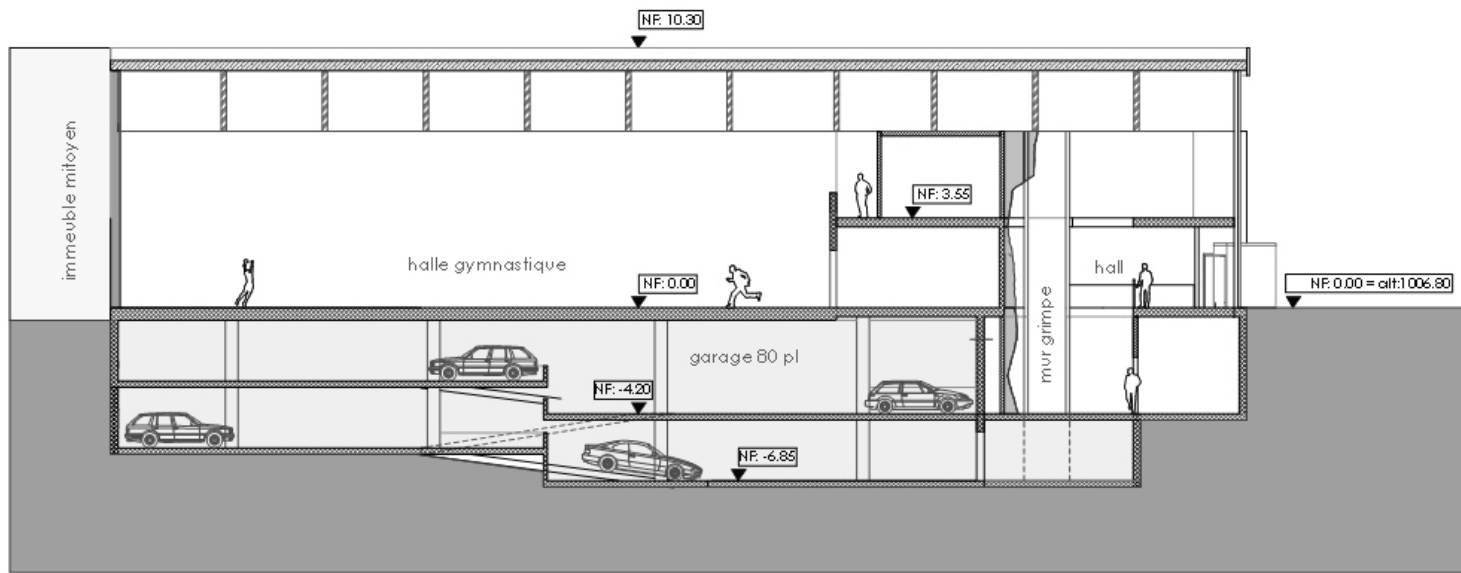
AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président  
Philippe Lager

Le secrétaire  
Cyril Pipoz

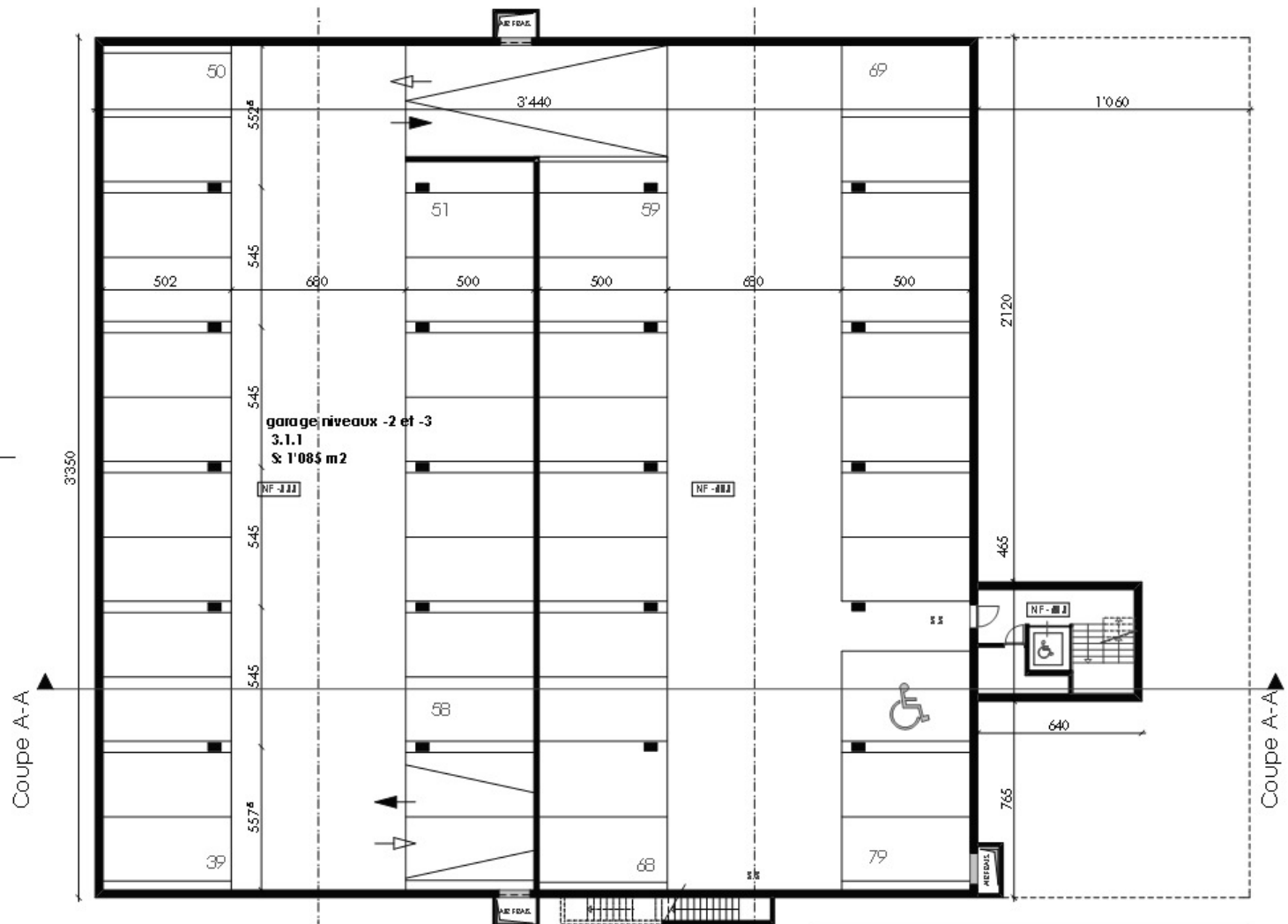


plan de situation



Coupe AA (Ouest - Est) -





Plan garage niv -3/-4 (alt. 1001.25) -