

## Rapport du Conseil communal

**relatif à une demande de crédits de CHF 1'155'000.- pour la  
réhabilitation d'une partie des anciens Abattoirs et de  
CHF 300'000.- pour le changement du collecteur**

(du 16 août 2017)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

#### Enjeux

Le site des anciens Abattoirs est singulier et exceptionnel. Son emplacement dans la ville, sa fonction originelle, son architecture et son état de conservation en font un bien unique reconnu par la Confédération comme étant un monument historique d'importance nationale. Abattoirs frontières, complexe ambitieux construit par la Ville dans une époque visionnaire, ils devaient être une infrastructure permettant l'importation de viande sur pied, sa transformation et sa revente en Suisse. Il s'agissait de faire de ce complexe un outil ultramoderne pour l'époque et une véritable plaque tournante pour le commerce de la viande au niveau suprarégional. Malheureusement, les vicissitudes de l'histoire n'ont pas permis de concrétiser pleinement les ambitions des édiles et les Abattoirs n'ont jamais été exploités complètement.

Un rapport au Conseil général du 8 juin 2001 relatif à l'implantation d'un casino aux anciens Abattoirs retrace plus complètement l'histoire de ce site. Les Abattoirs, qui se situaient à l'origine en marge de la ville, furent inaugurés le 27 septembre 1906 après que le législatif communal eut accepté sans discussion et à l'unanimité le 13 août 1903 un crédit de CHF 1'057'637,50, somme considérable pour l'époque. Un siècle plus tard, le

site se trouve dans un espace urbain dynamique et la perspective de revitalisation du quartier tout proche de l'ancienne scierie des Eplatures, ainsi qu'à terme du site voisin des entrepôts COOP, le rend particulièrement attractif pour des activités d'intérêt public. La construction, à proximité, de la gare de la Fiaz et l'achèvement de la H20 seront également de nature à renforcer le rôle cantonal, voire au-delà, de ce site dès lors facilement accessible.

Cependant, l'histoire récente démontre toute la difficulté de réhabiliter les anciens Abattoirs de La Chaux-de-Fonds. Si la dernière bête a été abattue en décembre 2013, c'est depuis le milieu des années 90 que la question d'une réaffectation a été posée. Un concours fut organisé en 1998 pour des équipes pluridisciplinaires avec l'objectif de développer un projet novateur financé par des investissements privés. Le résultat fut décevant et les investisseurs escomptés absents. Par la suite, différents projets furent échafaudés, casino, pôle archivistique, mais sans succès et les quelques contacts parallèlement établis avec des acteurs privés n'ont pas dépassé les prémices. Le site est extraordinaire, c'est à la fois sa chance, mais aussi la raison de la difficulté de sa réaffectation. Ces dernières années, le projet le plus avancé prévoyait l'aménagement par un investisseur privé d'une partie du complexe pour accueillir les collaborateurs de la Société neuchâteloise de presse (SNP), éditrice notamment de *L'Impartial*; mais cette dernière a préféré une localisation jugée plus centrée sur le Littoral.

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. Cette stratégie porte ses fruits : force est de constater qu'aujourd'hui le lieu est de plus en plus apprécié et n'est plus la friche en partie squattée, vandalisée et évitée de la population qu'il était récemment encore.

## **Opportunités**

La suppression des places de parking à l'intérieur de la nef et l'arrêt des activités d'abattage ont ouvert la possibilité d'organiser des événements dans la rue centrale. L'architecture prégnante des lieux est un facteur très important dans l'attrait de ces espaces. En effet, aujourd'hui, les organisateurs d'événements ne cherchent plus seulement de grandes surfaces, mais sont attachés aux qualités particulières des lieux. Les anciens Abattoirs répondent pleinement à cette attente. Cependant, certaines infrastructures de base manquent pour rendre simplement utilisables ces espaces convoités. La première manifestation d'importance aux anciens Abattoirs aura été l'organisation du Prix BCN en automne 2015, réunissant environ 500 personnes. Cette expérience a été unanimement saluée et a révélé les potentiels, mais aussi les faiblesses des lieux. Depuis, plusieurs soirées privées ont cependant été organisées. Mais l'absence de sanitaires, d'un espace traiteur adapté, de portes d'accès et d'un sol plat en a découragé beaucoup.

Comme le suggérait le postulat accepté à l'unanimité par le Conseil général dans sa séance du 25 mai 2016 et auquel nous répondons par le présent rapport, la récente suppression de la possibilité de louer les espaces de Polyexpo a créé un vide dans l'offre, prétéritant ainsi toute la région. En effet, l'Usine électrique ou la Maison du Peuple ne sont pas adaptées à la plupart des événements qui se tenaient à Polyexpo, notamment pour des raisons de capacité, d'équipements ou d'accessibilité. Un intérêt très marqué a dès lors été manifesté par les organisateurs pour les Abattoirs, toutefois à la condition que des aménagements minimaux soient réalisés.

A titre d'exemple, cette année, pas moins de cinq repas d'entreprise seront organisés dans les anciens dépôts de CarPostal au Crêt-du-Loclle, propriété d'une entreprise horlogère de la place et actuellement vides dans l'attente de leur démolition prochaine. Ces entreprises sont localisées à La Chaux-de-Fonds, au Locle et à Neuchâtel, ce qui démontre la difficulté de trouver des lieux pouvant accueillir un grand nombre de personnes, non seulement dans les Montagnes neuchâteloises mais également dans le Canton. Or il est important, aussi bien en termes d'image, de services

proposés et finalement d'attractivité économique, de permettre la tenue de telles soirées dans la Métropole horlogère. La solution proposée par cet acteur industriel majeur ne sera cependant possible qu'en 2017; sans solution aux Abattoirs en 2018, c'est-à-dire avec des aménagements minimaux consentis, les entreprises désertent pour longtemps la région pour leurs événements d'importance. Ce serait indéniablement un affaiblissement de l'attractivité de la Ville dans un environnement fortement concurrentiel.

En 2016, le ferblantier qui occupait une grande partie des anciens frigos a cessé son activité et libéré les espaces qu'il louait. Ceux-ci, d'une surface importante (environ 640 m<sup>2</sup>), mais actuellement inutilisables pour autre chose que du stockage, sont en relation directe avec la nef centrale. L'aménagement sommaire des anciens frigos permettrait de renforcer la capacité et l'organisation de grands événements tout en offrant aussi la possibilité de disposer de surfaces plus petites pour des besoins plus modestes (annexe 1). L'offre aux anciens Abattoirs qui résulterait des travaux envisagés par le présent rapport serait très attractive tout en étant différente de ce qui est proposé à la Maison du Peuple et permettrait d'ouvrir de nouvelles réflexions quant à l'avenir de l'Usine électrique.

En outre, suite à des problèmes récurrents d'écoulement des eaux usées des sanitaires du site, il a été constaté que le grand collecteur qui se trouve au centre de la rue centrale, et qui la traverse de part en part, est brisé à plusieurs endroits et doit être remplacé à brève échéance.

Enfin, le report des travaux des ascenseurs de la gare ouvre la possibilité, tout en tenant compte des capacités d'investissement limitées de la Ville, d'envisager dès 2017 une première phase de travaux, poursuivie en 2018 et 2019, permettant de répondre dès l'année prochaine à la plupart des besoins exprimés. Il est important de souligner que les travaux envisagés sont parfaitement compatibles avec un avenir ouvert du site, notamment l'éventuelle implantation des archives cantonales au nord du site dont l'idée refait surface au sein de l'administration cantonale.

La requalification des sites industriels est actuellement très prisée en Europe; dans ce sens, les anciens Abattoirs sont une chance pour La Chaux-de-Fonds. C'est même aujourd'hui une marque de notoriété importante des villes. Cependant, une opération globale, compte tenu des difficultés financières, est actuellement inenvisageable. Il convient néanmoins de viabiliser les espaces libérés et de veiller à la pérennisation des bâtiments de valeur historique à fort potentiel qui sont en très mauvais

état de conservation faute d'investissements durant près d'un siècle alors que le cycle normal devrait être d'une quarantaine d'années.

## **Concept d'utilisation**

L'utilisation modulable polyvalente concerne une partie seulement des différents espaces du site; il s'agit de la nef centrale, élément majeur, et des anciens frigos avec des espaces de services directement attenants comprenant une zone pour les traiteurs, des sanitaires, des vestiaires pour le personnel, une zone de dépôt et des espaces secondaires disponibles suivant les besoins (annexe 2). Le concept permet une utilisation variable et combinable comprenant les dégagements extérieurs, les frigos et la nef centrale. L'usage peut être très varié, public ou privé, d'une soirée à plusieurs jours, événements, fêtes, mariages d'exception, activités culturelles, expositions, activités ludiques, shooting, espaces backoffice pour d'autres manifestations d'ampleur, etc. (annexe 2).

Les capacités maximales estimées sont de plus de 900 places assises (1800 à 2000 debout) dans la nef centrale et de 300 (800 places debout) dans la zone des anciens frigos (annexe 1). Le fait d'avoir deux espaces distincts mais reliés permet une grande souplesse et richesse de combinaison d'usages avec la possibilité d'avoir un espace d'accueil et d'apéritif distinct de la salle où le repas sera servi, ou d'avoir un espace lounge ou de danse. Cela permet également d'avoir des espaces d'exposition ou d'animation différents. Il faut relever que l'expérience de ces dernières années a démontré que l'acoustique est satisfaisante, contrairement à l'Usine électrique et permet même l'organisation de concerts comme l'a illustré de manière grandiose ce printemps la performance « Les Intranquilles » de l'orchestre et du chœur du Lycée Blaise-Cendrars. Le fait d'équiper les anciens frigos d'un système permanent de chauffage ponctuel en facilite également l'usage qui peut d'ailleurs se faire indépendamment de la nef centrale et répondre ainsi à des besoins plus modestes comparables aux possibilités de l'Usine électrique. Cette diversité et cette modularité sont des atouts majeurs de l'attractivité qui résulterait des travaux envisagés et seraient un avantage stimulant pour les organisateurs d'événements. Deux espaces complémentaires, mais autonomes, accessibles directement par les zones de service représentent une configuration idéale.

Un autre atout non négligeable pour l'organisation d'événements réside dans les possibilités d'accessibilité de plain-pied des espaces, sans entrave de seuil permettant même à des véhicules légers d'y pénétrer.

Ceci facilite évidemment les aménagements propres aux événements (scène, décors, tables, etc.) par rapport à l'Usine électrique ou à la Maison du peuple, ainsi que le nettoyage. Pour les organisateurs et les services communaux (Service des espaces publics (SEP) et Service des bâtiments et du logement (SBL)), c'est un argument qui a aussi une valeur économique en termes de temps et de main-d'œuvre nécessaires.

Les aménagements envisagés sont cependant minimaux tout en répondant aux besoins essentiels des organisateurs (électricité, sanitaires, office, points d'accroche au plafond, etc.) et aux normes de sécurité (voies de fuite, lumières de secours, etc.). Ce concept minimaliste permet de conserver l'esprit des lieux et l'esthétique particulière des anciens Abattoirs, tout en respectant leur valeur patrimoniale. Les interventions se veulent simples, brutes et résistantes, sans fioriture, imprégnées d'une logique industrielle et efficiente telle que l'inspirent les lieux. L'équipement en mobilier sera limité, mais permettra de répondre à certains besoins. Six cent cinquante chaises et cinquante tables ont été récupérées dans le cadre de la désaffectation de Polyexpo; stockées en grande partie aux Abattoirs, elles pourront être mises à disposition des utilisateurs suivant des modalités qui restent à définir.

La nef centrale peut être occasionnellement chauffée par un dispositif d'air pulsé, comme l'expérience l'a démontré, de manière efficace en recourant à des installations mobiles. Ceci reste à la charge de l'organisateur suivant des directives préétablies. L'installation fixe d'un chauffage fonctionnant ponctuellement suivant les besoins pour l'espace des anciens frigos est un avantage pour les usagers, mais également un gage d'efficacité et évitera le gaspillage d'un chauffage continu. Cela permet également une location uniquement de cette zone pour des activités plus modestes dont les budgets ne permettent pas le recours à un système mobile de chauffage onéreux. En effet, de par leur fonction originelle, ces espaces bénéficient d'une disposition architecturale thermiquement performante. La zone des sanitaires sera quant à elle chauffée et garantie hors gel.

Le projet est compatible avec les activités de QG et de la brasserie de La Comète et ne remettent pas en question le principe du skatepark sous réserve d'une certaine discipline à adopter par les utilisateurs de ce dernier. Il permet également de laisser ouverte toute évolution d'affectation du site.

Ces vastes espaces, aujourd'hui sous-utilisés, pourraient ainsi être mieux rentabilisés grâce à la facilité de location qui en résulterait (modularité,

chauffage de la zone frigo, mobilier basique, commodités, etc.). En 2016, le bilan comptable de l'ensemble du site présentait un déficit de CHF 174'000.-. Durant le même exercice, l'exploitation de l'ensemble du bâtiment central, soit en plus des anciens frigos et autres espaces inutilisés, des quelques locations de la nef centrale, des deux espaces du skatepark, de la brasserie la Comète et de QG, a été déficitaire de CHF 140'000.-. A titre comparatif, le compte d'exploitation de la Maison du Peuple présentait en 2016 un déficit de CHF 97'000.-.

Les activités que permettent les travaux, qui sont de nature multiple, seraient soumises au paiement d'une location. Si certaines manifestations pourraient prétendre à des gratuités complètes ou partielles (subventions), suivant la grille d'évaluation arrêtée par le Conseil communal, quantité d'autres de nature privée ne le pourront pas. Il s'agit notamment de la vingtaine de locations d'entreprise escomptée suivant les entretiens qui ont été menés, notamment avec des professionnels de l'évènementiel. Sur la base des offres comparables, des anciens tarifs de Polyexpo, soit environ CHF 1.40/m<sup>2</sup>, et de discussions avec des organisateurs réguliers d'évènements privés, il pourrait raisonnablement être demandé un montant par jour d'évènement (comprenant 1 jour de préparation avant et 1 jour de rangement après l'évènement) de CHF 1'800.- pour la nef centrale et de CHF 950.- pour les anciens frigos, puis par jour supplémentaire de préparation ou de démontage de respectivement CHF 850.- et CHF 450.-. Cette base de tarification comprend la mise à disposition des espaces de service, mais pas les frais éventuels de nettoyage et de dossier. Une telle base tarifaire serait très attractive et devrait susciter des intérêts bien au-delà de la région, faisant ainsi des anciens Abattoirs un outils de promotion de la Métropole horlogère.

L'organisation en 2017 mentionnée plus haut des cinq fêtes privées en fin d'année qui seront organisées exceptionnellement dans les anciens locaux de CarPostal aurait potentiellement pu rapporter CHF 20'250.- (1 jour utile + un jour supplémentaire facturé). L'objectif serait cependant d'avoir au moins une vingtaine de locations privées non subventionnées par année, soit un revenu minimum d'environ CHF 55'000.-, CHF 81'000.00 si on prend en compte, par exemple, un jour supplémentaire de montage. A cette occupation ne pouvant prétendre à des gratuités suivant les règles établies s'ajouteraient évidemment les locations pour d'autres types d'activités, notamment associatives, liées à la culture par exemple (expositions, performances, shootings). La simulation financière, dans le tableau de l'annexe 5, prend en considération CHF 81'000.- des locations privées susmentionnées auxquels s'ajoutent CHF 20'000.- pour des

locations entrant dans les critères de gratuité totale ou partielle compensés par des subventions à hauteur de 16'000.-. Cette estimation raisonnable, comprenant également une augmentation des charges liée à une fréquentation accrue, permettrait de diminuer le déficit de CHF 20'000.- et de le porter pour l'ensemble du site à environ CHF 154'000.-.

## **Les Abattoirs dans le contexte des salles communales**

Les aménagements prévus et le concept d'utilisation feraient des anciens Abattoirs une offre complémentaire, différente et non concurrentielle de celle de la Maison du Peuple. En effet, cette dernière est très utilisée, notamment pour des activités, parfois modestes et régulières, notamment associatives ou administratives, qui ne trouveraient par leur place dans les anciens frigos a fortiori dans la nef centrale. Cet autre lieu emblématique de la ville, situé en son centre, joue un rôle social fort en fonctionnant comme une sorte de maison des associations. Ainsi, la Maison du Peuple garde toute sa pertinence, et son attractivité ne serait nullement obérée par les Abattoirs. Il conviendra cependant, à moyen terme, d'y revoir certains aménagements et de procéder à des travaux d'entretien pour préserver l'usage nécessaire et réclamé de ce complexe public cher au cœur des Chaux-de-Fonniers.

Par contre, une partie de l'offre qui serait permise aux anciens Abattoirs pourrait être de nature à concurrencer fortement celle de l'Usine électrique. Ce lieu patrimonial représente aujourd'hui une possibilité intéressante d'activité, mais souffre de plusieurs inconvénients dont l'absence de zones de services et de sanitaires en suffisance, d'une capacité limitée à un peu plus de 400 personnes (qui en fait d'ores et déjà un doublon de la grande salle de la Maison du Peuple). De surcroît, la cohabitation avec les activités de Viteos est parfois problématique. Pour rappel, la Ville a octroyé un droit de superficie à Viteos qui court jusqu'en 2107 et qui prévoit certes l'usage public de la halle aux machines, mais aussi la charge d'exploitation de celle-ci. En effet, l'acte constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent du 29 novembre 2007 liant la Ville aux Services industriels des Montagnes neuchâteloises (aujourd'hui Viteos) prévoit non seulement une servitude d'utilisation et d'usage de la halle au profit de la Ville, mais aussi en corolaire la prise en charge de tous les coûts d'exploitation par celle-ci. Ces coûts avoisinant aujourd'hui les CHF 44'000.- sont cependant compensés par une rente superficielle de CHF 62'265.-. La cessation de l'exploitation de l'Usine électrique permettrait de réduire ces charges au strict minimum, soit à environ CHF 26'000.-. (diminution notamment des coûts de chauffage et d'entretien du bâtiment).

Les aménagements des anciens Abattoirs permettrait ainsi de garantir une offre aux organisateurs d'évènements tout en diminuant de manière forte les charges générées par l'Usine électrique et en ouvrant la possibilité d'une redéfinition des usages et de l'affectation de la halle des machines, voire même du rapport qui lie la Ville et Viteos pour ce bien-fonds. Si aucune piste ne peut être évoquée à ce jour, le Conseil communal entend prendre en compte toutes les possibilités.

### **Intérêt des utilisateurs potentiels**

Dès la fin des activités d'abattage, qui étaient quelque peu rebutantes, et la suppression des places de parking dans la nef centrale, un intérêt spontané s'est manifesté pour organiser dans ces lieux particuliers des fêtes, des expositions, des performances artistiques, des shootings ou des activités ludiques. Une première expérience underground avait eu lieu grâce à l'association Artung une nuit mémorable d'octobre 2012, mais c'est avec l'organisation du Prix BCN Innovation en 2015, réunissant dans la nef centrale plus de 500 personnes, que la voie à l'organisation de grands évènements aux anciens Abattoirs a été ouverte. Depuis, les demandes affluent, l'intérêt est manifeste, mais l'absence de sanitaires, la problématique d'un sol chaotique et l'obsolescence des portes d'accès sont trop souvent jugés comme rédhibitoires, particulièrement pour les organisateurs d'évènements demandant un certain prestige et qui seraient les plus rentables pour la Ville.

Suite à la vente de Polyexpo, une enquête a été faite auprès d'une dizaine d'anciens clients, particulièrement les entreprises horlogères qui y faisaient leur repas de fin d'année. Trois entreprises ont répondu dont l'une a même sollicité un entretien pour se faire l'écho de quatre autres entreprises, soit un intérêt avéré confirmé par sept acteurs économiques importants de la région. Très clairement, il ressort le besoin d'une grande salle pouvant accueillir environ 1'000 personnes et une certaine mauvaise humeur à devoir trouver des solutions en dehors de la région a été exprimée. L'ensemble des interlocuteurs ont souligné le caractère, à leurs yeux, indispensable de pouvoir disposer d'infrastructures d'accueil telles qu'envisagées dans la région industrielle du Jura neuchâtelais. Une entreprise très importante du Locle a également manifesté son intérêt pour les anciens Abattoirs réaménagés non seulement pour sa fête du personnel, mais également pour la tenue de "campus" réunissant régulièrement entre 500 et 800 personnes. Comme déjà mentionné plus haut, en 2017 une solution transitoire a été trouvée dans des espaces proposés par une entreprise chaud-de-fonnière pour cinq repas de fin

d'année. Celles-ci ne pouvaient en effet pas trouver les conditions nécessaires à l'Usine électrique ou à la Maison du Peuple (capacité insuffisante) et ont dû renoncer aux Abattoirs faute d'équipements satisfaisants. Mais nous constatons également, par ce sondage et les entretiens que nous avons pu avoir, que le besoin des acteurs économiques ne se limite pas aux événements festifs mais pourrait s'étendre à d'autres types d'activités économiques internes à de grands groupes. Il y a donc un intérêt et un besoin réels au niveau de la région et même au-delà pour un aménagement des anciens Abattoirs qui ne se limite pas à la mise à disposition d'un lieu décati magnifique, mais à la location d'un outil événementiel de qualité aux charmes uniques.

Des discussions ont également été menées avec des organisateurs de grands événements qui ont déjà pratiqué aux anciens Abattoirs et à l'Usine électrique. Leurs réponses sont unanimes quant à l'intérêt des Abattoirs, il a même été proposé une forme de fermage pour une gestion globale de ces espaces par une société événementielle privée. Mais tous ont relevé les difficultés énormes et souvent rédhibitoires générées par l'absence des commodités que les travaux envisagés doivent palier. Le projet tient d'ailleurs compte de leurs conseils et répond ainsi parfaitement à leurs attentes minimales.

Certains travaux d'aménagement envisagés (tableaux électriques, points d'eau, planéité du sol, points d'ancrage au plafond, sanitaires, zone traiteur) permettront aux organisateurs privés d'événements de réduire les coûts des prestations d'installation et donc de rendre plus attractifs les lieux. Et si une promotion de l'offre de location était faite, l'intérêt pour les Abattoirs pourrait facilement, selon eux, dépasser le cadre régional. L'intérêt est donc manifeste et l'ambition à court terme d'au moins une vingtaine de locations privées événementielles tout à fait réaliste; ceci sans parler des événements culturels ou d'intérêt public.

Il a également été relevé que l'accessibilité du site et les possibilités de parcage dans les alentours sont un avantage très important.

## **Intérêt indirect de rayonnement**

Les salles pouvant accueillir un millier de personnes sont rares, particulièrement dans la région et sont souvent impersonnelles, voire carrément laides ou peu pratiques (manque de commodités, accessibilité difficile, etc.). Les possibilités offertes par les anciens Abattoirs sont ainsi jugées comme exceptionnelles à tous égards, particulièrement dans la modularité des usages, et susciteraient une attractivité bien au-delà du Canton. Cela pourrait alors avoir des incidences indirectes très intéressantes en termes de tourisme et d'image. C'est en effet une occasion de faire découvrir la Métropole horlogère et de marquer les esprits de manière positive. Aujourd'hui, les lieux singuliers de l'ère industrielle sont souvent utilisés dans le marketing des villes. Il suffit de penser aux anciens Abattoirs de Toulouse, de Mons, ceux de La Villette à Paris pour ne prendre en exemple que des bâtiments à la même fonction d'origine.

Si les lieux peuvent être source de rayonnement pour la ville, les activités qui s'y déploieraient pourraient également être des sources de notoriété. L'originalité des lieux et leurs qualités ont du reste déjà suscité de multiples sollicitations pour des performances, des shootings ou des tournages.

## **Travaux envisagés de réhabilitation**

Rendre les lieux plus facilement utilisables : conçue comme une rue, la nef centrale de 1238 m<sup>2</sup> présente un profil bombé dans le sens nord-sud. Des trottoirs bordent les longs côtés et permettaient de récolter les eaux de nettoyage, évacuées par un collecteur principal. Cet ensemble, en mauvais état général, présente de nombreuses difficultés aux organisateurs d'événements. Les portes aux extrémités doivent également être refaites pour assurer la sécurité, le confort et faciliter l'accès. Une remise à niveau permettant de proposer une surface uniforme et d'entretien facile doit être entreprise. De plus, le réseau de collecte des eaux de surface et usées est endommagé à de nombreux endroits. Une étude des Services techniques conclut à une réfection générale comme exposé ci-après.

L'espace des anciens frigos a été, au fil de son exploitation, cloisonné et divisé en plusieurs étapes. Actuellement, la surface du sol présente de nombreuses inégalités qui demandent à être corrigées pour convenir, elle aussi, à une utilisation polyvalente de réceptions et manifestations diverses. Les portes d'accès doivent également être refaites, notamment pour des raisons de normes de sécurité et de confort. L'installation d'un

système de chauffage au gaz permettant de tempérer ces volumes ponctuellement au gré des utilisations hivernales est également prévue.

Afin de permettre l'exploitation de ces deux grands espaces, des locaux de service doivent être aménagés. Stratégiquement situés pour une utilisation séparée ou simultanée des lieux, un bloc sanitaire, un espace dédié aux activités de traiteur et des locaux abritant le matériel d'entretien seront aménagés dans les espaces existants.

- Bloc sanitaire : équipé de 14 appareils ainsi que d'une cabine à l'usage des personnes à mobilité réduite, ce local pourra être maintenu "hors gel" durant toute la période hivernale. La capacité retenue correspond à une occupation moyenne des salles. En cas de fréquentation exceptionnelle, un complément de cabines WC mobiles pourra être disposé dans un local secondaire ou à l'extérieur des bâtiments.
- Office traiteur : local accessible directement aux véhicules de livraison depuis l'entrée ouest du site et communiquant avec les salles à travers un sas pour le service à table. Les sols et murs seront revêtus de matériaux compatibles avec l'hygiène prescrite pour des lieux de préparation alimentaire. L'équipement technique consistera en un point d'eau type bac à laver, ainsi que des prises de courant pour raccorder les fours et étuves apportés sur place par le traiteur. L'ensemble sera maintenu "hors gel" et particulièrement facile à nettoyer après chaque usage.

Mesures de sécurité : la nouvelle affectation des lieux nécessite des mesures indispensables pour la sécurité du public. Ces interventions concernent les issues de secours et le sens d'ouverture des portes, l'équipement d'un éclairage de sécurité, une signalisation photoluminescente balisant les voies de fuite ainsi qu'un compartimentage des locaux par des séparations "coupe-feu". Une installation partielle de détection incendie pourrait être installée selon les exigences du concept de prévention incendie.

Rattrapage d'entretien : l'ensemble du site n'a pas bénéficié d'un entretien uniforme depuis de nombreuses années. Quelques travaux de réfection de toiture, vitrages ou fenêtres devront être entrepris, ainsi que des nettoyages généraux de l'intérieur.

Concept d'intervention sur les lieux : les travaux envisagés s'inscrivent dans une logique minimaliste arrêtée depuis de nombreuses années et motivée par plusieurs facteurs. Il s'agit tout d'abord de s'inscrire dans une logique d'intervention en de nombreuses étapes s'étalant sur une longue période. Les affectations n'étant pas définitives, les travaux réalisés doivent d'une part viser l'entretien nécessaire à la pérennité de la substance historique et d'autre part être facilement réversibles ou compatibles avec n'importe quel usage. Ceux-ci doivent de plus garantir l'intégrité historique des bâtiments et respecter l'esprit particulier des lieux. Seules les installations dangereuses sont démontées, seuls les éléments altérés présentant des risques ou empêchant un usage convenable sont réparés. Les interventions, notamment pour les distributions des fluides et autres réseaux ajoutés (eau, gaz, électricité courant fort et faible, ventilation, etc.), sont laissées visibles. Par contre, un soin particulier sera apporté afin que, lors des différentes étapes, une cohérence architectonique soit respectée qui concourt à la préservation de l'unité générale du site. Cette stratégie minimaliste s'inscrit également dans un souci d'économie des investissements consentis.

Globalement, les travaux sur l'ensemble du site répondent aux opportunités offertes en appliquant la philosophie d'intervention susmentionnée, suivant les possibilités financières de la Ville et laissant ouverte toute affectation globale qui naîtrait d'une initiative privée ou publique. Cette méthodologie ne permet donc que difficilement une planification à long terme. Cependant, si les bâtiments périphériques au nord, qui présentent un intérêt historique et fonctionnel moindre, font l'objet de mesures minimales d'entretiens, le corps central et les deux pavillons d'entrée doivent être considérés comme pérennes et faire l'objet de travaux garantissant la conservation de leur substance patrimoniale. Ainsi, depuis une vingtaine d'années, les toitures du corps central sont-elles, rénovées au fur et à mesure; il reste encore des travaux d'étanchéité sur une partie des anciens frigos qui sont devisés dans la présente demande et ceux de la toiture du petit skatepark qui, celle-ci ne présentant pas de problème, ne sont pas planifiés. Les autres travaux d'entretien qui pourraient se révéler nécessaires concernent les fenêtres de l'espace de QG. Si d'autres investissements importants devaient être envisagés dans les deux espaces occupés par le skatepark en cas de réaffectation, de même que pour une opération de rénovation des deux pavillons d'entrée, un rapport serait préalablement soumis au Conseil général. Cependant, pour l'heure, de tels investissements ne sont pas prévus.

### **Travaux nécessaires sur les canalisations**

Suite à des problèmes récurrents constatés dans l'évacuation des eaux usées de certaines parties du site, particulièrement de QG, des investigations par caméra ont révélé des fissures, des affaissements et un état avancé de vétusté du collecteur principal qui se trouve dans la rue centrale. Le changement de celui-ci est à court terme nécessaire. Par la même occasion, l'alimentation en eau devra également être renouvelée suivant les nouvelles normes. Les travaux concernant cette problématique particulière consistent en une fouille blindée d'une largeur de 2.20 m et d'une profondeur de 4.80 à 5.40 m pour remplacer un collecteur d'un diamètre de 600 mm par un collecteur de même diamètre sur une longueur de 52 m (dont 18 m à l'extérieur de la nef) et d'un diamètre de 300 mm sur une longueur de 51 m et remise en état de la surface excavée, y compris le caisson.

Située dans la même fouille, la conduite d'eau potable, en fonte ductile d'un diamètre variant de 150 mm à 100 mm et d'une longueur de 79 m, sera remplacée par un PE d'un diamètre équivalent. Pour assurer l'alimentation de la brasserie, de QG, ainsi que des locataires au nord du bien-fonds, une conduite provisoire sera mise en place pendant la durée des travaux.

## **Planification prévisionnelle des travaux – 2017 à 2019**

Pour des raisons de capacité d'investissements, les travaux se feront en trois étapes réparties sur trois exercices, soit 2017, 2018, 2019. La planification tient compte des réservations déjà annoncées, des disponibilités des entreprises (essentiellement pour le revêtement du sol de la rue centrale) et d'une mise à disposition cohérente des lieux jusqu'à l'aboutissement de cette opération (annexe 3).

La première étape débutera dès que possible en automne 2017 et se concentrera sur la réalisation du bloc sanitaire et travaux connexes (ventilation, chauffage, électricité, etc.). Ceux-ci pourront se faire malgré des réservations déjà enregistrées de la nef centrale pour cette période.

Le montant global de cette étape a été devisé à **CHF 290'000.-**.

La deuxième étape débutera au plus vite en 2018 en fonction des disponibilités des entreprises et en fonction des locations déjà enregistrées. Les travaux consisteront dans la rénovation du collecteur principal (partie financée par la taxe d'épuration) et de la conduite d'eau potable. Puis, dès le mois de mai, la reprise de la planéité du sol de la rue centrale et l'aménagement de l'office traiteur. Ceci permettra une mise en fonction satisfaisante de la nef dès l'été. De septembre à décembre, les interventions se concentreront dans la zone des anciens frigos avec la mise à niveau du sol, l'adaptation des conduites, la pose de nouvelles fenêtres et portes (partielle).

Le montant global de cette étape a été devisé à **CHF 410'000.-**.

La troisième étape prévue durant le premier semestre 2019 consistera en la rénovation de toitures plates, la pose de nouvelles fenêtres et du solde des nouvelles portes, l'installation du système de chauffage de la zone des anciens frigos, ainsi que les finitions des aménagements des espaces de service en vue d'une mise en fonction complète.

Le montant global de cette étape a été devisé à **CHF 455'000.-**.

Total des travaux (hors canalisation) : **CHF 1'155'000.-**.

## **Respect des lignes prioritaires fixées par le rapport de stratégie globale de législation**

Les travaux prévus permettront une optimisation de l'utilisation des infrastructures communales et accroîtront l'offre en salles de grande capacité, répondant ainsi à une demande avérée, notamment émanant des milieux économiques et touristiques. Il s'agit donc d'une amélioration globale des prestations de la Ville pour un investissement raisonnable et extrêmement modeste en regard des coûts de construction ou d'aménagement de salles comparables en Suisse. Ainsi, le bilan des investissements en regard du rapport coûts – efficacité se révèle excellent. De plus, cette offre concourra à accroître le rôle de ville-centre de La Chaux-de-Fonds et participera directement à son rayonnement et à son attractivité touristique. Une telle infrastructure répond aux besoins indispensables de notoriété et d'attractivité de la troisième ville de Suisse romande et d'une région industrielle comme la nôtre.

## **Conséquences sur les finances**

Les possibilités de financements externes sont limitées. Les travaux consistant en une optimisation de l'usage des lieux plus qu'en leur conservation ne permettent pas de toucher des subventions du Canton et de la Confédération au titre de monument historique à l'exception de la rénovation des toitures (CHF 55'000.- subventionnée à un taux de 20 %). Le recours à des dons privés type Loterie romande (LoRo) semble, dans le cas présent, problématique, les travaux visant à une amélioration de la rentabilité et non à la mise en valeur culturelle ou patrimoniale du site. Par contre, une demande d'un prêt à 0 % dans le cadre de la nouvelle politique régionale (NPR) pour une partie de l'investissement est possible, ainsi que la prise en charge des études, une requête dans ce sens a été adressée au Service de l'économie de l'Etat (NECO). Quant à un partenariat PPP, il a rapidement été examiné et n'aurait pu porter que sur l'aménagement particulier de certains espaces, comme l'office, mais aurait en contrepartie engagé une exclusivité d'usage pour certains prestataires, ce qui semble pouvoir être une source de conflits avec les utilisateurs potentiels et affaiblir ainsi l'attractivité des lieux. Cependant, la possibilité d'exploitation complète ou partielle sous forme de fermage pourra par la suite être éventuellement étudiée. Cette possibilité n'influe cependant pas sur les investissements, mais pourrait, par contre, garantir une base de revenus.

A court terme et suivant les estimations faites en partenariat avec les clients potentiels (cf. simulation annexe 5), il ressort que les coûts résultant

de l'investissement seraient autofinancés par l'augmentation des recettes et pourraient l'être assez largement dans le cas de l'octroi d'un prêt à 0 % dans le cadre de la NPR. A cela s'ajoute les économies possibles sur les charges de l'Usine électrique diminuant son déficit d'exploitation de CHF 18'000.-. En d'autres termes, le résultat global financier serait une amélioration du résultat d'exploitation des salles communales (Maison du Peuple, Abattoirs et Usine électrique) de CHF 38'000.-. Les intérêts d'un montant de CHF 14'300.- ne sont pas comptabilisés s'agissant des règles relatives au patrimoine administratif (cf. annexe 5).

Tous les travaux liés au changement du collecteur feront l'objet d'un décompte séparé et seront financés par la taxe d'épuration.

Par la suite, le passage possible en totalité ou partie du site en patrimoine financier permettrait de garantir une meilleure gestion financière de l'entretien général.

Les dépenses d'investissements s'élèvent à CHF 1'455'000.- (annexe 4) dont CHF 300'000.- sont autofinancés (changement du collecteur égouts). Viendront en déduction de ce crédit, CHF 11'000.- représentant la subvention de 20 % sur la réfection de la toiture.

En application des taux ressortant du Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC), la charge financière est calculée sur un taux d'amortissement de 2 % pour la partie autofinancée et un taux d'amortissement moyen de 3.9 % sur la partie non autofinancée.

Les intérêts sont calculés au taux moyen des emprunts de la Ville de 2.5%.

Amortissement partie autofinancée		
CHF 300'000.- x 2 % :	CHF	6'000.-
Intérêts 2.50 % sur la moitié des dépenses nettes		
CHF 300'000/2 * 2.5 %	CHF	3'750.-
<b>A charge de la taxe d'épuration</b>	<b>CHF</b>	<b>9'750.-</b>
Amortissements partie non-autofinancée		
CHF 1'144'000.- x 3.9 % :	CHF	44'620.-
Intérêts 2.50 % sur la moitié des dépenses nettes estimées à la charge de la Ville	CHF	14'300.-
<b>Soit une charge annuelle moyenne de</b>	<b>CHF</b>	<b>58'920.-</b>

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Il sera fait recours aux ressources internes du SBL pour les honoraires d'architecte, d'ingénieur civil et de direction des travaux. L'augmentation des locations des espaces des anciens Abattoirs nécessitera le renforcement du poste de concierge responsable de la location des salles communales de 10 %.

### **Collaboration intercommunale**

L'offre permise par les travaux répondra à un besoin avéré qui ne trouve pas d'autre alternative dans le Canton. L'intérêt de clients potentiels provenant du Littoral ou du Locle démontre la pertinence d'une telle offre et répond au souci d'une répartition des infrastructures d'importance cantonale ou suprarégionale dans les centres urbains en évitant les doublons.

### **Éléments relatifs au développement durable**

#### a) Aspect environnemental

Les zones garanties "hors gel" sont limitées et l'espace utile des anciens frigos bénéficie, de par les dispositifs constructifs, d'origine d'une bonne isolation. La nef centrale, tout comme les anciens frigos, ne sera chauffée que très ponctuellement. De plus, l'installation de panneaux solaires thermiques pour la production de l'eau chaude et un

chauffage par pompe à chaleur (PAC) pour les zones devant être maintenues hors gel est envisagée dans le présent projet.

b) Aspect social

Durant la période d'exploitation bouchère du site, celui-ci n'était que peu fréquenté par le public (artisans, locataires de place de parc, skatepark), certaines zones étaient squattées et le dépôt illicite d'ordures de tout genre régulièrement constaté. L'assainissement en cours du site a permis de rendre les lieux plus conviviaux et plus policé. Les nouvelles activités installées, comme QG, la brasserie La Comète ou la présence régulière de personnel communal (trois grands garages sont occupés par la voirie) participent également à l'ouverture des lieux aux gens du quartier (cheminement piétonnier) ou au public en général lors d'évènement. Le service de la jeunesse y organise également des activités. Avec les travaux envisagés, cette logique de réappropriation du site par la population sera renforcée. A terme, l'objectif est d'en faire un des lieux principaux de la vie sociale chaux-de-fonnière, notamment par la diversité des activités et aux possibilités d'échange ainsi offertes.

c) Aspect économique

Une meilleure occupation des espaces aménagés permettra un accroissement des recettes. Les tarifs indicatifs de location susmentionnés répondent au marché et sont jugés par les acteurs de la branche comme attractifs. La possibilité évoquée d'une gestion de certains espaces ou durant des périodes déterminées sous forme de fermage sera une solution étudiée qui permettrait d'assurer un loyer plus stable et de favoriser la publicité de l'offre. Quelle que soit la solution retenue, l'attractivité d'une salle de grande capacité modulable et polyvalente telle qu'envisagée est confirmée par toutes les personnes consultées : professionnels de l'organisation d'évènement, anciens clients de Polyexpo, entreprises, acteurs touristiques.

Les retombées indirectes pour les commerçants de la ville et les hôteliers ne doivent pas non plus être sous-estimées. Les anciens Abattoirs, de par leurs qualités architecturales et patrimoniales, sont de nature à trouver une clientèle au niveau national. Pour les acteurs économiques de la place, une telle offre est indispensable et concourt positivement à l'attractivité économique fortement concurrencée de la région.

## **Conclusion**

Le projet de réhabilitation partielle des anciens Abattoirs est aux yeux du Conseil communal une opportunité responsable et raisonnable pour plusieurs raisons. D'abord, les travaux permettront d'éviter la désaffectation des lieux et la création d'une friche (qui serait pourtant classée monument historique d'importance nationale). En effet, à moyen terme, la poursuite de l'exploitation d'un lieu aussi mal pratique n'est pas envisageable et l'abandon du lieu semble inévitable si pour le moins le collecteur n'est pas changé et les toitures entretenues. Ensuite, non seulement les travaux répondent à un besoin avéré, mais ils laissent entrevoir une possibilité unique de rayonnement, notamment auprès des acteurs économiques de la région considérée dans un sens large. A ce titre, le Conseil communal entend tout mettre en œuvre, y compris sur le plan promotionnel, pour que la projection de vingt locations évoquées ci-dessus soit rapidement dépassée. Enfin, non seulement le projet s'inscrit dans une stratégie cohérente d'exploitation des salles communales en se concentrant sur deux lieux nécessaires et complémentaires, mais il permettra aussi d'améliorer le résultat global de l'exploitation des salles communales de CHF 38'000,-.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous et d'accepter le classement du postulat "sur le rapport du Conseil communal du 11 mai 2016 relatif au changement d'affectation des biens-fonds 6667 et DP877 (partiel) – secteur Polyexpo – du cadastre des Eplatures".

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      La chancelière  
Théo Huguenin-Elie      Celia Clerc

Annexes :

1. Commerce 120 à 126 – Anciens Abattoirs – capacité des salles pour accueil du public
2. Commerce 120 à 126 – Anciens Abattoirs – Plan
3. Commerce 120 à 126 – Anciens Abattoirs – Planning prévisionnel des travaux
4. Commerce 120 – 126 – Anciens Abattoirs – Estimation sommaire des coûts
5. Charges et recettes des salles communales

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 1'455'000.- est accordé au Conseil communal pour la réhabilitation d'une partie des anciens Abattoirs.

**Article 2.-** La subvention reçue viendra en déduction du présent crédit.

**Article 3.-** Ce crédit figurera à raison de :

CHF 1'155'000.- TTC au compte des investissements du Service des bâtiments et logements

CHF 300'000.- TTC au compte des investissements du Service technique.

**Article 4.-** Les investissements mentionnés seront amortis au taux annuel de 3.9 % (environ 25 ans) pour le Service des bâtiments et logements et 2 % (50 ans) pour les Services techniques.

**Article 5.-** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Maria Belo

Le secrétaire

Sven Erard

Commerce 120 à 126 - Anciens abattoirs- capacité des salles pour accueil du public

Agn Date: 22.03.2017

			Anciens frigo		Grande halle	
			F1 + F2		H1	
Mensurations			mètre	Surf m2 arr.	mètre	Surf m2
	<b>F1</b>	L x l	24 x 18	430.00	82.5 x 15	
	<b>F2</b>	L x l	11 x 18.5	210.00		
		<b>Surface</b>	=	<b>640.00</b>	=	<b>1'237.00</b>
		Hauteur m	5.00		env 15.00	
<b>capacité théorique maximum selon sorties de secours</b>			<b>Personnes</b>	<b>800</b>	<b>1'800 à 2'000 selon variante de S.Secours</b>	
<b>Variantes d'aménagement</b>						
<b>A</b>	assis	Tables rondes D=180 et 8p / table	180		400	
	debout	Tables apéro D = 60 et 6p/table	180		402	
<b>A'</b> BCN2015	assis	Tables rondes D=180 et 8p / table	non illustrée		280	
	debout	Tables apéro D = 60 et 6p/table			280	
<b>B</b>	assis	chaises	410		700	
	debout	Tables apéro D = 60cm (ou sans tables)	280	(410)	700	
<b>B'</b>	assis	chaises (sans zone apéro)			1500	
<b>C</b>	assis	Table voirie 3mètres et 10p / table	300		900	
	debout	Tables apéro D = 60 et 6p/table	300		900 (dans zone F1+F2)	
<b>D</b>	debout	Tables apéro D = 60 et 6p/table	600 à 800		1100	
<b>Remarques:</b> Toutes variantes avec couloirs de circulation, vestiaires et espace pour une scène de:			20m2		35m2	

**Equipements à prévoir:**

- Bloc sanitaire 6 h et 6 F + 1 Hand (15 appareils)
- Dispositif de désenfumage pour Ancien frigo
- Installation de ventilation mécanique ou ouverture de fenêtres pour Ancien frigo
- Portes d'accès pour le service et véhicules
- Portes de sortie de secours avec ouverture vers l'extérieur
- Mise aux normes (OIBT) et tableaux de raccordement électriques
- Adaptation partielle du réseau de canalisation et pose de sous-compteurs (E.U/E.P/adduction)
- Aménagement d'un office pour traiteurs
- Chauffage et productions eau chaude pour sanitaire et office

# ANNEXE 2



## SERVICE DES BATIMENTS ET DU LOGEMENT

Rue du Rocher 1 / 2300 La Chaux-de-Fonds / tél. +41 32.967.64.73  
 e-mail: BatimentsLogement.VCH@ne.ch / www.chaux-de-fonds.ch

Anciens abattoirs, Rue du Commerce 122 - Art. 5751  
 Etude changement d'affectation  
 2300 La Chaux-de-Fonds



PLAN  
 Zone - Rez-de-chaussée  
 Etude de faisabilité

Architecte: A.Guilhen  
 Dessinateur: LB  
 Mise à jour:

Date: 27.07.2017  
 Echelle: 1:450  
 Format: A4  
 N° du plan: Var D

### Légende:

- Existant
- A démolir
- A construire
- Service
- Nef centrale / Frigos
- WC / Office



**Commerce 120- Anciens abattoirs- mise à niveau, équipement halle + frigo**

Agn Date: 02.03.2017

modifié le : 27.07.2017

Estimation sommaire des coûts		ETAPE 1 - 2017	CHF ...	ETAPE 2 - 2018	CHF ...	ETAPE 3 - 2019	CHF ...
Groupe de travaux		CHF-TTC		CHF-TTC		CHF-TTC	
<b>Total travaux</b>							
<b>CFC: Sol - mise à niveau, nivellement</b>		<b>0.00</b>		<b>330'000.00</b>		<b>0.00</b>	
Grande halle (calcul S. Technique)		0.00		240'000.00		0.00	
Anciens frigo (Estimation)		0.00		90'000.00		0.00	
<b>CFC: Adaptation réseau conduites existantes</b>		<b>0.00</b>		<b>49'000.00</b>		<b>0.00</b>	
Conduite eau potable		0.00		26'000.00		0.00	
canalisations		0.00		23'000.00		0.00	
Changement collecteur égout	financé par la taxe	0.00		0.00	300'000.00	0.00	
<b>CFC: 211 Maçonnerie</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>13'000.00</b>	
Démolitions ouvertures murs + fenetres	Anciens F Sud	0.00		0.00		5'000.00	
Démolitions ouvertures murs + fenetres	G Halle E+O	0.00		0.00		5'000.00	
Démolitions divers murs		0.00		0.00		3'000.00	
<b>CFC 224 Toiture plate</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>55'000.00</b>	
Réfection totale	Bât 5	0.00		0.00		50'000.00	
Echafaudage	"	0.00		0.00		5'000.00	
<b>CFC 23 Installations électriques</b>		<b>4'500.00</b>		<b>0.00</b>		<b>30'500.00</b>	
Adaptation réseau CF, Cf, lumière, porte		4'500.00		0.00		7'500.00	
Office		0.00		0.00		3'000.00	
Eclairage + luminaires		0.00		0.00		20'000.00	
<b>CFC 243 Chauffage / Ventilation</b>		<b>40'000.00</b>		<b>0.00</b>		<b>140'000.00</b>	
Desenfumage + ventil mécanique		0.00		0.00		20'000.00	
Chauffage fixe anciens frigos						120'000.00	
Production ECS + chauffage Office et Wc		40'000.00		0.00		0.00	
<b>CFC 250 Sanitaire</b>		<b>180'000.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	
Bloc sanitaire central En bloc selon devis M.Décosterd)		170'000.00		0.00		0.00	
Office. Equipement sanitaire - plonge		10'000.00		0.00		0.00	
<b>CFC 272 Ouvrages métalliques</b>		<b>26'000.00</b>		<b>0.00</b>		<b>140'000.00</b>	
Portes 2 battants + imp fixe	G-Halle sud (200/580) 3p	5'000.00		0.00		30'000.00	
Portes accordéon + imp fixe	façades E+O (400/530) 2p	0.00		0.00		45'000.00	
Portes latérales 2b + imp fixe	façades E+O (240/400) 4p	0.00		0.00		40'000.00	
Démolition évacuation	P+f existantes	0.00		0.00		4'000.00	
Portes accordéon + imp fixe	façades E (400/240) 1p	8'000.00		0.00		8'000.00	
Fenêtres métalliques	A Frigo Sud 3p	12'000.00		0.00		12'000.00	
Portes - fenêtres	QG + Sk Parc	0.00		0.00		0.00	
Démolition évacuation	P+f existantes	1'000.00		0.00		1'000.00	
<b>CFC 273 Menuiserie</b>		<b>8'000.00</b>		<b>0.00</b>		<b>4'000.00</b>	
Rénov portes bois F Nord (2p)		8'000.00		0.00		0.00	
réserve adaptations diverses		0.00		0.00		4'000.00	
<b>CFC 281 revêtement de sol et murs</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>17'000.00</b>	
carrelage office		0.00		0.00		17'000.00	
<b>CFC 285.1 Peinture intérieure</b>		<b>15'000.00</b>		<b>0.00</b>		<b>33'000.00</b>	
Murs: général	lavage et dispersion	15'000.00		0.00		23'000.00	
Portes boiseries divers		0.00		0.00		8'000.00	
Plafonds -office		0.00		0.00		2'000.00	
<b>CFC Honoraires</b>		<b>1'500.00</b>		<b>11'000.00</b>		<b>0.00</b>	
Architecte externe		0.00		0.00		0.00	
Acousticien	demande SUE analyse émission bruit	0.00		3'000.00		0.00	
Ingénieur civil	Percements, renforts	0.00		4'000.00		0.00	
Spécialiste	Géomètre /CVSE	1'500.00		4'000.00		0.00	
<b>Divers et imprévus (réduit à 5%)</b>		<b>13'750.00</b>	D&I=5%	<b>19'500.00</b>	D&I=5%	<b>21'630.00</b>	D&I=5%
<b>Total travaux</b>	<b>CHF 1'155'000.00</b>	<b>288'750.00</b>		<b>409'500.00</b>		<b>454'130.00</b>	
<b>Remarque:</b>		<b>Arrondi à 290'000,-</b>		<b>Arrondi à 410'000,-</b>		<b>Arrondi à 455'000,-</b>	
<b>chauffage fixe anciens frigos</b>						<b>120'000.00</b>	

# Charges et recettes des salles communales

(basées sur comptes 2016)

Annexe 5

Comptes	Maison du Peuple	Usine électrique		Abattoirs				TOTAL	
		Exploitée	Non-exploitée	sans travaux		après travaux		sans travaux	avec travaux et sans exploitation Usine électrique
				Bâtiment central	Ensemble du site	Bâtiment central	Ensemble du site		
31010200 Mat.exploit/fourn.	39.25							39.25	39.25
31010400 Prod.-Mat.nettoyage	657.82							657.82	657.82
31110100 App.-Véhic.-Out.	939.65							939.65	939.65
31200105 Electr.-Eau-Gaz	7'940.60	2'784.35	1'700.00	3'434.90	19'999.30	5'000.00	21'564.40	30'724.25	31'205.00
31200110 Eau froide forf.	3'323.51							3'323.51	3'323.51
31200120 Eau froide vacants	7'814.39							7'814.39	7'814.39
31200230 Chauff. Obj. vac.					1'429.36		1'429.36	1'429.36	1'429.36
31200240 Chauff.salles pub.	29'506.69	24'959.35	2'500.00	4'440.80	5'790.85	12'000.00	13'350.05	60'256.89	45'356.74
31300000 Service tiers	28'088.31	600.00	0.00	7'848.00	8'266.44	12'000.00	12'418.44	36'954.75	40'506.75
31300800 Alarmes/surveillance		2'157.10	2'157.10					2'157.10	2'157.10
31320400 Frais judic/pours	133.30				33.30		33.30	166.60	166.60
31340120 Ass. bâtiments	10'078.31			8'994.85	13'481.67	10'000.00	14'486.82	23'559.98	24'565.13
31340140 Ass. techniques	350.54							350.54	350.54
31440015 Entr. bâtiments	27'348.25	13'884.60	3'000.00	21'383.85	43'142.40	20'000.00	41'758.55	84'375.25	72'106.80
31440030 Entr. bât.-Contrats	9'582.64	4'115.90	4'115.90	1'197.38	1'731.98	2'000.00	2'534.60	15'430.52	16'233.14
31600100 Location local/terr.				3'062.25	3'062.25	3'062.25	3'062.25	3'062.25	3'062.25
31600210 Location obj.vac.	23'130.00	1'500.00	0.00	30'612.00	51'072.00	18'000.00	38'460.00	75'702.00	61'590.00
31600220 Ch. objets. vac.	7'154.80				3'393.65		3'393.65	10'548.45	10'548.45
31600230 Perte sur loyer	272.00							272.00	272.00
31600240 Location à l'interne	27'786.00							27'786.00	27'786.00
31900100 Réparations dégâts	2'607.30							2'607.30	2'607.30
34391220 Chauff. Obj. forf. PF					2'055.86		2'055.86	2'055.86	2'055.86
36370010 Subventions	31'915.00	11'100.00	0.00	11'350.00	11'350.00	16'000.00	16'000.00	54'365.00	47'915.00
39100000 Prestations de service	7'500.00							7'500.00	7'500.00
39100010 Honoraires gérance	4'325.30			1'431.00	4'091.30	5'000.00	7'660.30	8'416.60	11'985.60
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>230'493.66</b>	<b>61'101.30</b>	<b>13'473.00</b>	<b>93'755.03</b>	<b>168'900.36</b>	<b>103'062.25</b>	<b>178'207.58</b>	<b>460'495.32</b>	<b>422'174.24</b>
<b>Amortissements</b>	<b>91'510.00</b>	<b>12'857.00</b>	<b>12'857.00</b>	<b>120'000.00</b>	<b>170'820.00</b>	<b>164'620.00</b>	<b>215'440.00</b>	<b>76'577.00</b>	<b>121'197.00</b>
<b>Total charges</b>	<b>322'003.66</b>	<b>73'958.30</b>	<b>26'330.00</b>	<b>213'755.03</b>	<b>339'720.36</b>	<b>267'682.25</b>	<b>393'647.58</b>	<b>537'072.32</b>	<b>543'371.24</b>
42600100 Rbt charge locat.	-3'048.00				-14'839.35		-14'839.35	-17'887.35	-17'887.35
42600200 Rbts fr.pours./proc.				-26.30	-26.30	-26.30	-26.30	-26.30	-26.30
42600260 Rbt.ch.obj.vac.	-7'154.80				-3'393.65		-3'393.65	-10'548.45	-10'548.45
44720010 Locations salles	-77'690.25	-28'400.00	0.00	-14'450.00	-14'450.00	-101'000.00	-101'000.00	-120'540.25	-178'690.25
44700100 Prod.loyer	-86'506.00			-28'620.00	-81'826.00	-28'620.00	-81'826.00	-168'332.00	-168'332.00
44700210 Location obj. Vac	-23'130.00	-1'500.00	0.00	-30'612.00	-51'072.00	-18'000.00	-38'460.00	-75'702.00	-61'590.00
44700240 Location à l'interne	-27'786.00							-27'786.00	-27'786.00
<b>Total recettes</b>	<b>-225'315.05</b>	<b>-29'900.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-73'708.30</b>	<b>-165'607.30</b>	<b>-147'646.30</b>	<b>-239'545.30</b>	<b>-420'822.35</b>	<b>-464'860.35</b>
<b>Total après bouclerment (déficit)</b>	<b>96'688.61</b>	<b>44'058.30</b>	<b>26'330.00</b>	<b>140'046.73</b>	<b>174'113.06</b>	<b>120'035.95</b>	<b>154'102.28</b>	<b>314'859.97</b>	<b>277'120.89</b>

\*La répartition des amortissements a été estimée sur la base des travaux à amortir au 31.12.16

Réduction estimée du déficit suite à l'investissement

37'739.08