



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

Relatif à :

- **une demande de crédit de CHF 400'000.- TTC pour la création d'une zone de détente, de sport et d'une place des jeux au Paddock du Jura**
- **une demande de crédit de CHF 100'000.- TTC représentant une subvention à la Société de cavalerie pour l'achat du Manège du Cerisier**
- **l'octroi d'un prêt sans intérêt de CHF 150'000.- à la Société de cavalerie pour l'achat du Manège du Cerisier**

(du 8 février 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Introduction

Le plan de quartier (PQ) "Le Paddock", situé au sud de la rue des Crêtets prévoyait une place de jeux pour les enfants du quartier. Le promoteur s'est retrouvé confronté à de nombreuses réclamations des habitants qui se plaignaient du bruit, parfois excessif, et de la petite taille de la place de jeux qu'il avait fait installer. Il a trouvé un arrangement avec la Ville et les

copropriétaires pour déplacer, à ses frais, ladite place de jeux sur le terrain du Paddock, anciennement loué à la Société de cavalerie de La Chaux-de-Fonds et désaffecté depuis peu. Un groupe de travail interservices s'est penché sur la réaffectation de cette zone de verdure pour la mettre en valeur et offrir un espace de vie à la nombreuse population habitant ce quartier.

Société de cavalerie

Au milieu des années quatre-vingts, lors de la réalisation du terrain de football synthétique situé en Est de la tribune Abegglen, la Société de cavalerie (ci-après la Société) qui, jusque-là, déployait ses activités au sein du Centre sportif de La Charrière, a dû déménager sur le Paddock du Jura, propriété de la Ville. Ce chésal comprend notamment un carré de sable de 20m x 40m et une piste de galop ceinturant le site.

Une Convention signée en 1993 entre la Société et la Ville prévoyait notamment que :

- Le Paddock du Jura est mis à disposition de la Société ;
- Le loyer annuel (indexé) est de CHF 1'200.- ;
- La Ville a la charge de l'entretien des installations ;
- La Société a la charge de l'entretien courant du terrain d'équitation et de ses alentours ;
- La Société a l'autorisation de construire un hangar, à ses frais, pour y entreposer son matériel ;
- L'échéance est fixée au 30 juin 2008.

Durant toute cette période la Société déploie ses activités sur le site notamment en y accueillant l'entraînement régulier de ses cavaliers, en y organisant régulièrement des concours. Au fil du temps, et à cause de la dégradation des installations, les activités s'amenuisent. Cet état de fait amène la Société à écrire au Conseil communal en octobre 2009.

Dans ce courrier la Société relève que malgré des engagements oraux aucuns travaux d'entretiens importants ou de réhabilitation des installations n'ont été entrepris depuis une vingtaine d'années et, qu'en conséquence, l'état de délabrement est devenu tel qu'il est devenu dangereux d'utiliser ces installations. En particulier le carré de sable, devenu très dur, se révèle accidentogène tant pour les chevaux que pour les cavaliers, les barrières ceinturant le chésal sont en train de s'écrouler, quant à la piste de galop elle ressemble plus à des toilettes pour chien qu'à une piste d'équitation !

Pour pallier à l'ensemble de cette problématique, mais aussi pour relancer ses activités et assurer ainsi sa pérennité en pouvant lancer une campagne de recrutement de nouveaux membres, la Société propose que ce site soit réhabilité. Elle envisage notamment de rénover et agrandir le carré de sable (de 20m x 60m à 40m x 60m), de changer les barrières, de remettre en état la piste de galop. En outre, consciente du développement de ce quartier elle s'informe du projet de place de jeux dont elle a entendu parler.

Après un premier échange avec la Société, le Conseil communal nomme un groupe de travail (Service des sports, Service d'urbanisme et Service des espaces verts) en décembre 2009 afin d'avoir une vision globale sur l'évolution de ce site.

En août 2010 le groupe de travail rend son rapport et il suggère au Conseil communal :

- D'abandonner les activités d'équitation sur ce site ;
- De démolir le hangar à matériel de la Société trop proche des nouvelles habitations construites en Ouest du Paddock ;
- De prévoir un nouveau terrain de jeux multiusages (enfants, adolescents, adultes et sportifs).

Avant de se prononcer définitivement, notamment sur la question de l'abandon de ce site pour la pratique de l'équitation, le Conseil communal rencontre à nouveau la Société en octobre 2010. Lors de cet entretien cette dernière comprend, voire partage, les arguments qui plaident en faveur de l'abandon du Paddock du Jura pour la pratique de l'équitation, vu le développement actuel et futur de ce quartier. Il est convenu que, avec l'appui des Services communaux, la Société se mette à la recherche d'un site alternatif, notamment en s'approchant des propriétaires de manèges existants. Compte tenu de ce qui précède le Conseil communal confirme donc sa décision d'abandonner le Paddock du Jura pour la pratique de l'équitation et demande au groupe de travail de finaliser un projet de place de jeux multiusages afin d'en prévoir la réalisation en 2012.

A ce stade il convient de relever ici l'attitude toujours positive de la Société malgré le fait que l'abandon de l'exploitation du Paddock du Jura mette clairement en cause son avenir et sa survie. Ses représentantes et représentants ont, tout au long de l'évolution de ce dossier, cherché à proposer des alternatives crédibles afin de construire, avec l'appui de la Ville, une solution réaliste pour les deux partenaires.

En février 2011 un premier projet sur un site existant et privé est abandonné, d'une part car le partenaire privé y renonce et, d'autre part, car ce projet implique des modifications de zonage (zone agricole en zone équestre) difficile à obtenir auprès du Canton.

Durant le printemps 2011 les barrières extérieures et le hangar à matériel sont démolis dans le cadre de travaux effectués par la Protection civile (PCi).

En juin 2011 la Société, suite à l'important travail qu'elle a conduit, est en mesure de proposer un nouveau projet. Elle a en effet l'opportunité d'acquérir le Manège du Cerisier. Ce chésal comprend :

- Un manège couvert de 24m x 41m ;
- 9 boxes à chevaux ;
- Une buvette, une sellerie et une place de lavage pour les chevaux ;
- Un carré de sable de 30m x 70m ;
- Un demi-hectare de pré.

Il est mis en vente par le propriétaire au prix de CHF 500'000.-. auquel il convient d'ajouter CHF 25'000.- de frais divers. Les frais d'un éventuel agrandissement futur du carré de sable sont estimés à CHF 35'000.-. Ainsi le coût total pour ce projet est de CHF 560'000.-.

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'une installation existante, et qu'aucune transformation et/ou agrandissement ne sont envisagés dans l'immédiat, ce projet ne nécessite pas obligatoirement de nouveau zonage ce qui en facilite la réalisation. Il n'est par contre pas exclu qu'un changement d'affectation (passage en zone équestre) soit soumis à court ou moyen terme à votre Conseil en fonction de l'évolution des activités de la Société.

La Société compte sur le montage financier suivant :

- CHF 110'000.- (soit 20%) par le Fonds des sports ;
- CHF 20'000.- par les Amis de la Société ;
- CHF 100'000.- par une subvention de la Ville ;
- CHF 150'000.- par un prêt sans intérêts consenti par la Ville ;
- CHF 180'000.- par un emprunt hypothécaire auprès d'une banque.

Aux yeux du Conseil communal cette solution apparaît comme raisonnable et réaliste. Elle permettra à la Société de poursuivre et développer ses activités sur un site qui lui appartiendra et elle permet à la Ville de faire évoluer le Paddock du Jura en tenant compte du fait que cette partie de la ville s'est fortement urbanisée ces dernières années.

Le Conseil communal conditionnera le versement de la subvention de CHF 100'000.- à la signature d'une convention précisant qu'en cas de revente du bien elle devra être remboursée et assortira le prêt d'une cédula hypothécaire. Cette manière de faire permet à la Ville de garantir dans la durée que le soutien public mis dans ces nouvelles installations ne puissent pas être utilisé à d'autres fins.

Enfin, pour être tout à fait complet, il convient de rappeler que la Société qui fêtera son 125^{ème} anniversaire cette année, a été fondée en 1887. Elle est aujourd'hui forte de plus de 150 membres et de plus de 50 cavaliers actifs. Elle organise régulièrement des concours. Grâce à elle des cavaliers, notamment ceux dont les moyens financiers ne leur permettent pas de pratiquer au sein de manèges privés, peuvent exercer leur sport. Il faut savoir que pour un cavalier, le coût de la pratique dans un manège privé est de deux à trois fois supérieur aux frais à payer à la Société. C'est aussi pour des raisons d'équité par rapport à d'autres clubs sportifs (dans la majeure partie des cas c'est la Ville qui est propriétaire des installations permettant la pratique d'un sport), que le Conseil communal a offert le soutien des services de la Ville pour trouver une alternative à la disparition pure et simple de la Société et qu'il considère qu'une aide financière doit être apportée pour la réalisation de ce projet.

Réaménagement du Paddock du Jura

Le groupe de travail interservices s'est penché sur la manière de remettre en valeur cette zone de verdure de 11'120 m². Celle-ci est ceinturée d'une barrière en bois de couleur blanche et agrémentée de nombreux bouleaux. Anciennement elle était affectée à l'équitation, d'abord exploitée par le Manège Morf, achetée par la Ville en 1986, puis louée à la Société de cavalerie. Une piste en gravillon borde l'extérieur du terrain. Au centre, un carré de sable permettait de faire travailler les chevaux.

A cause du manque d'entretien évoqué ci-dessus, l'ensemble n'était plus adapté à l'équitation et il n'était plus possible d'y organiser des concours. D'autre part la situation créée alentour par la densification de l'habitat, rendait la zone impropre à cette activité.

Dans la nouvelle affectation de cette zone verte de détente, il est prévu d'employer l'ancien carré de sable pour en faire une grande place de jeux. Les jeux pour les petits, installés initialement au cœur du quartier du "Paddock" y seront remontés et d'autres compléteront la place. Un terrain de basket avec un sol amortissant qui réduira les nuisances sonores, permettra aux jeunes d'y trouver également leur compte. Comme le prévoit une Convention signée entre la Société coopérative du Paddock et la Ville la réalisation de l'espace de jeux pour les enfants en bas âge ainsi que le terrain de basketball est à charge de la coopérative. La place sera complétée par des engins de fitness de plein air destinés aux adultes et aux séniors. L'ensemble de cette grande place de jeux sera délimité par une petite clôture avec une haie.

Une partie du Paddock sera aussi destinée à la pratique du football libre sur herbe. L'ancienne piste sera conservée pour la promenade et ré-ensablée. Une nouvelle piste finlandaise trouvera sa place en parallèle à l'ancienne et sera construite en écorce ce qui permettra de courir sur un terrain souple. Plusieurs ondulations de terrain seront réalisées avec la terre extraite lors de la création du chemin. Un grand WC pour chiens est également prévu en Ouest du site.

Coûts et planification des travaux

Afin de pouvoir réaliser l'ensemble de l'aménagement en confiant une partie des travaux aux services de la Ville ainsi qu'à la PCi, il est nécessaire de les planifier sur une période de deux ans, soit en 2012 et 2013. Le promoteur souhaite quant à lui terminer la partie des travaux qui lui incombe au plus tard au printemps 2012.

En ce qui concerne la Ville, le budget d'investissement prévoit un montant global de CHF 500'000.-, dont CHF 350'000.- à engager en 2012. La pose des *"appareils de gymnastique sénior"* et la réalisation de la *"piste finlandaise"* (représentant un montant de CHF 145'000.-) seront réalisés en 2013.

Devis des travaux:

| | | Ville | Promoteur |
|---|------------|------------------|-----------------|
| Terrassement de deux chemins | CHF | | 7'000.- |
| Terrassement sur la partie jeux | CHF | 35'000.- | |
| Jeux pour les enfants en bas âge (déplacés) | | | 8'000.- |
| Jeux complémentaires y compris la pose | CHF | 80'000.- | |
| Engin de sport (buts, basket, etc.) | CHF | 20'000.- | |
| Barrière avec portails | CHF | 21'000.- | |
| Plantation d'une petite haie | CHF | 2'000.- | |
| Sol de gravier rond lavé 4-8 mm | CHF | 24'000.- | |
| Rafraichissement du chalet | CHF | 10'000.- | |
| Place de basket, tartan compris | CHF | | 65'000.- |
| Bancs publics, mobilier urbain | CHF | 20'000.- | |
| Réfection du chemin de promenade | CHF | 16'000.- | |
| Barrière extérieure | CHF | 22'000.- | |
| Divers | CHF | 5'000.- | |
| <i>Appareils de gymnastique sénior</i> | <i>CHF</i> | <i>75'000.-</i> | |
| <i>Piste finlandaise</i> | <i>CHF</i> | <i>70'000.-</i> | |
| Total | CHF | 400'000.- | 80'000.- |

A cet investissement net il convient d'ajouter :

| | | |
|---|------------|------------------|
| Subvention à la Société | CHF | 100'000.- |
| Prêt sans intérêts d'une durée de 25 ans | CHF | 150'000.- |

Respect des lignes prioritaires fixées dans le programme de législation

Le présent projet s'inscrit dans le chapitre 3 "Valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains" car il permet à la fois de tenir compte du développement important d'un nouveau quartier (valorisation d'un espace déjà urbanisé) et permet la pérennité d'une des sociétés qui participe pleinement à la vie associative de notre cité. Notons encore que

le projet de réaménagement de cet espace est cité également sous le point valorisation des places de jeux : "Création de nouvelles places de jeux en ville, notamment au Paddock...".

Conséquences sur les finances

Le crédit de CHF 400'000.- pour la création d'une zone de détente, de sport et d'une place des jeux au Paddock du Jura sera amorti conformément aux directives établies par le Service des communes. La charge annuelle pour ces dépenses peut être estimée comme suit:

- Amortissement : CHF 400'000.- x 7 % (Taux moyen)
CHF 28'000.-
- Intérêts à 2.9% (taux moyen des emprunts de la ville) sur la moitié de l'investissement
CHF 5'800.-

Soit une charge annuelle moyenne de **CHF 33'800.-**

La subvention de CHF 100'000.- qui sera accordée à la Société pour l'achat du Manège du Cerisier sera enregistrée dans les investissements et amortie au taux applicable aux valeurs immatérielles. La charge annuelle pour cette dépense peut être déterminée comme suit:

- Amortissement : CHF 100'000.- x 20 %
CHF 20'000.-
- Intérêts à 2.9% (taux moyen des emprunts de la ville) sur la moitié de l'investissement
CHF 1'450.-

Soit une charge annuelle moyenne de **CHF 21'450.-**

La charge d'intérêt d'un prêt sans intérêts de CHF 150'000.- calculé au taux de 2.9% (taux moyen des emprunts de la Ville) sur la moitié de la dépenses (compte tenu des remboursements) représente une charge annuelle moyenne de **CHF 2'175.-**

La charge annuelle moyenne totale pour l'ensemble de ces opérations s'élève ainsi à CHF 57'425.-

Pour être tout à fait complet il convient de relever encore que l'entretien courant de cette nouvelle place générera quelques frais de fonctionnement qu'il est difficile d'évaluer à ce stade.

Les montants demandés figurent au budget des crédits à solliciter pour un montant de CHF 500'000.- (dont CHF 350'000.- en 2012) au Service des sports et la charge d'intérêts relative à ce montant était déjà implicitement budgétée dès lors que l'investissement a été inclus dans le budget. Ce dernier mentionnait toutefois des travaux à concurrence du montant total et ne prévoyait pas l'octroi d'une subvention devant être enregistrée dans les comptes de fonctionnement.

Conséquences sur les ressources humaines

La surveillance des travaux sera réalisée par le Service des sports et le Service des espaces verts. Certains services de la Ville seront sollicités pour une partie de la réalisation des travaux (barrière extérieure, plantations, etc.).

L'entretien courant du site sera ensuite assuré par le Service des sports et le Service des espaces verts.

Collaboration intercommunale

Aucune collaboration n'est envisageable sur ce chantier.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Lors de mouvements de terre pour la création de la piste finlandaise, les matériaux resteront sur le site et permettront de créer quelques ondulations agréables pour les sportifs. L'aménagement permettra une pratique du sport de proximité aux habitants de tout un quartier et limitera les déplacements en voiture.

b) Aspect social

Les équipements mis à disposition de la population du quartier permettront aux enfants, aux parents et aux aînés, de se retrouver sur une grande surface de jeux en zone verte pour se défouler, se délasser et se rencontrer. L'aide apportée à la Société de cavalerie permettra à celle-ci de continuer à offrir des conditions d'entraînement accessibles au plus grand nombre.

c) Aspect économique

Compte tenu des montants à engager et de la loi sur les marchés publics, les appels d'offres se feront probablement selon la procédure "sur invitation" ce qui est favorable à l'économie locale.

Préavis de la Commission des sports

Consultée par voie de circulation, la Commission des sports a été saisie du présent rapport. Elle a donné un préavis favorable à l'unanimité des membres qui se sont exprimés et recommande son acceptation par le Conseil général.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

Annexes :

1. Plan du projet
2. Plan de situation, Manège du Cerisier

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

Vu le rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- ¹Un crédit de CHF 400'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour procéder à la réalisation d'une place de jeux, de sport et de détente au Paddock du Jura.

²Ce crédit figurera au compte des investissements du Service des sports.

³L'investissement sera amorti au taux annuel de 7 %.

Article 2.- ¹Le Conseil communal est autorisé à octroyer à la Société de cavalerie:

a. une subvention de Fr. 100'000.-, destinée à constituer une partie des fonds propres nécessaires à l'acquisition du Manège du Cerisier. Cette subvention sera enregistrée dans le compte des investissements et amortie au taux de 20%.

b. un prêt sans intérêt de Fr. 150'000.-, remboursable sur une durée maximale de 25 ans, destiné à constituer une partie des fonds propres nécessaires à l'acquisition du Manège du Cerisier et à la remise en état des installations existantes.

²Le Conseil communal définit les autres modalités du prêt dans le contrat écrit qu'il conclut avec la Société de cavalerie. Il s'assure en particulier que les montants ci-dessus seront affectés exclusivement et durablement à l'acquisition du fonds.

Article 3.- Les subventions éventuelles à verser par des tiers viendront en déduction du crédit de l'article premier ci-dessus.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

| | |
|--------------------|---------------|
| Le président | La secrétaire |
| Pierre-Alain Borel | Belo Maria |