



Rapport du Conseil communal

relatif à une demande de crédit de CHF 5'520'000.- pour la deuxième phase de réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent et alternatif et la création d'une centrale solaire photovoltaïque, rue du Commerce 120 à 127

(du 29 septembre 2021)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

"Nous ne pouvons nous permettre d'attendre encore pendant des années, monsieur. Peut-être serait-il temps de créer une Société de protection des Abattoirs. L'avenir est notre affaire. Il faut aller de l'avant."

Jean-Bernard Vuillème,
Meilleurs pensées des
Abattoirs

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

Introduction

Depuis plusieurs années, par une rénovation douce, le Conseil communal tend à requalifier le site désaffecté et vieillissant des Anciens abattoirs. L'objectif est de doter la ville d'un centre de congrès polyvalent et alternatif à haute valeur patrimoniale. Le lieu, destiné aux acteurs culturels, économiques et associatifs, doit être capable d'accueillir des événements de natures différentes : cérémonies, galas, banquets, concerts, expositions, séminaires, etc. Il s'agit qu'il soit fonctionnel, adapté et adaptable à nombre de situations.

Tout en préservant le patrimoine du site reconnu d'importance nationale par la Confédération, le présent rapport prévoit de nombreux travaux d'entretien, la requalification des espaces extérieurs et la création d'espaces nouveaux. En effet, il s'agit de compléter la vaste Rue centrale, l'espace traiteur et les deux blocs sanitaires par deux salles polyvalentes : les "Frigos" (déjà partiellement rénovés) et les "Petits animaux", jusqu'à aujourd'hui occupés par le bowl du Skatepark. Les trois espaces (Rue centrale, Frigos et Petits animaux), de capacité et de standards différents, pourront être utilisés conjointement ou séparément; aussi, selon les contextes, ils s'additionneront ou se compléteront.

La Rue centrale, reliée au chauffage à distance (CAD) pourra être chauffée ponctuellement de manière plus écologique, plus pratique et moins onéreuse qu'à l'heure actuelle (une soufflerie mobile à mazout doit être installée ponctuellement). Elle restera brute, globalement dans l'état actuel, hormis le changement de l'une ou l'autre porte ou fenêtre et quelques travaux de maçonnerie. L'affectation prévue demeurera les grands événements à commencer par les souper de fin d'année des entreprises de la région, le dîner de gala du HCC, des concerts comme celui du Lycée Blaise-Cendrars ou des expositions comme, cette année, le Salon des refusés. Les Frigos, dont la rénovation est à bout touchant (ils doivent encore être reliés au CAD), présenteront une salle du type et du standard de la grande salle de la Maison du Peuple. En d'autres termes, le lieu sera confortable, chauffé et équipé de matériel de sonorisation et de projection. Son usage sera ainsi simple et aisé. Les Petits animaux offriront le même confort et la même polyvalence, mais dans un espace plus restreint. Certains événements, comme le Swiss Technichal Watchmaker Show (TWS), utiliseront l'ensemble.

Autour du lieu, comme des satellites faisant vivre l'ensemble dans une diversité dynamique, le centre d'art contemporain Quartier Général, la brasserie de La Comète et le Skatepark poursuivront leurs activités respectives. Le projet ici présenté entend également mettre aux normes les locaux utilisés par ce dernier acteur. Quant aux espaces extérieurs, ils retrouveront les aspects d'origine en gagnant en flexibilité d'utilisation. En effet, selon les manifestations, l'entrée du site pourra aisément être déplacée dans la partie ouest débarrassée des nombreux garages préfabriqués et places de parc, ceci afin notamment de préserver la tranquillité des riverains installés à l'est.

L'outil dont la Ville sera bientôt dotée est unique loin à la ronde; il répondra à une demande forte tout en s'inscrivant dans les infrastructures nécessaires au projet de Capitale culturelle suisse 2025. Pour cette raison, le projet a été intégré et inscrit dans les Accords de positionnement stratégique (APS) élaborés par le Canton et les communes neuchâteloises sous l'égide du Réseau urbain neuchâtelois (RUN). Le nom du projet reprend le motto dont se sont dotées les Montagnes neuchâteloises : "Espace de liberté et de création".

Histoire du site

Entre 1800 et 1830, la Ville ne cesse de grandir passant de 4'900 habitants au début du XIX^e siècle à 6'500 en 1830 et 13'000 en 1850, dans un contexte de développement fort de l'industrie horlogère. L'urbanisation de la cité s'organise avec des plans de quartiers privés conçus par des propriétaires fonciers souhaitant optimiser la valorisation foncière de leur bien. C'est le cas à la rue du 1^{er}-Mars sous l'impulsion de Louis Robert qui conçoit un quartier prolétaire et à la rue de la Promenade sous l'impulsion d'Henri-Louis Jacot qui conçoit un quartier bourgeois. Quant à l'ingénieur cantonal, Charles-Henri Junod, il commence à travailler à son fameux plan en damier dès 1834. C'est dans ce contexte que dès 1832, les autorités de La Chaux-de-Fonds envisagent la création d'abattoirs publics en raison des risques sanitaires posés par l'abattage dans les boucheries de la ville. Les réflexions se concrétisent en 1841, avec la construction des premiers abattoirs publics au pied du Chemin-Blanc, placés loin des habitations pour des questions sanitaires.

Au cours du temps, ils subissent des agrandissements et des transformations, respectivement en 1874 et 1893. Ils sont destinés à tous les bouchers et charcutiers de la communauté locale. Ceux-ci doivent aller y tuer leurs animaux. À la fin du XIX^e siècle, soit soixante ans après leur inauguration, la population de la ville a quadruplé et les abattages septuplé. Les locaux sont devenus trop petits et ne répondent plus aux nouvelles exigences d'hygiène publique. Les maîtres bouchers de La Chaux-de-Fonds formalisent en 1897 leurs réclamations relatives à l'étroitesse et au mauvais état des installations sous la forme d'une pétition demandant la construction de nouveaux abattoirs. Lorsque le Conseil communal reçoit cette demande, il étudie une transformation des abattoirs, mais se rend rapidement compte qu'il devient inévitable de construire de nouveaux bâtiments ailleurs.

C'est ainsi que furent édifiés les "nouveaux abattoirs" au tout début du XX^e siècle. À ce moment-là, la ville de La Chaux-de-Fonds se trouve dans une situation faste, précisément dans un temps (de la fin du XIX^e siècle au début de la Première Guerre mondiale) que les historiens ont plus tard qualifié de "Belle Époque". La période, correspondant à l'ultime étape de la révolution industrielle, est marquée par d'importants progrès techniques et scientifiques, mais aussi sociaux, économiques et politiques. Temps d'optimisme et d'insouciance, la Belle Époque est surtout un moment de paix qui semble s'accorder avec un certain esprit d'euphorie. La culture et le divertissement se démocratisent; l'accès à l'éducation, si important pour le développement de l'industrie horlogère, devient une préoccupation constante; le commerce tend à se "mondialiser" ou, au moins, à s'internationaliser offrant de nouveaux débouchés à l'industrie horlogère; la classe ouvrière s'affirme donnant lieu à une évolution politique et sociale progressiste; les villes deviennent sans conteste les centres de gravité de la société dans tous les domaines, notamment sous l'impulsion d'une part d'une classe ouvrière décomplexée et d'autre part d'une bourgeoisie nouvelle, libérale et ouverte au monde ainsi qu'au progrès; enfin l'urbanisation des villes se modifie profondément par la construction d'immeubles d'habitation ouvrière ou bourgeoise, par le développement d'usines, par de vastes chantiers publics (canalisation, électricité, gaz, trams et chemins de fer, gares, postes, moulins, hôpitaux, écoles, abattoirs, etc.) nécessaires aux besoins nouveaux, le tout dans un rapport utilitariste et hygiéniste au bâti.

La Belle Époque chaux-de-fonnière voit la ville devenir la véritable capitale de l'horlogerie : plus de la moitié de la production horlogère mondiale passe par ses ateliers et ses fabriques. En l'espace d'une décennie, la population augmente d'un tiers, passant de 27'236 habitants en 1890 à 35'971 en 1900. La ville est alors en perpétuelle construction. La liste – qui ne prétend pas être exhaustive – des principaux investissements publics ou parapublics durant cette période suffit à se faire une idée des bouleversements progressistes que connut La Chaux-de-Fonds durant cette période :

- 1876 Collège industriel
- 1884 Hôtel communal (dès 1895, précédemment siège du Bureau fédéral du contrôle des ouvrages d'or et d'argent)
- 1885 Collège primaire de l'Abeille, rue Numa-Droz 95, aujourd'hui détruit pour faire place à l'actuelle École d'arts appliqués
École d'horlogerie (ancien Technicum, aujourd'hui École du secteur tertiaire ESTER) agrandie en 1901 et 1905
- 1887 Fin des travaux d'adduction de la Ville aux eaux de l'Areuse

- 1889 "Nouveau Stand" rebaptisé par la suite "Ancien Stand"
- 1891 Collège de la Promenade
- 1893 Pont du Manège utilisé dès l'origine par la voie ferrée
- 1896 Collège primaire de la Charrière
Premier moulin
- 1897 Mise en service de la première ligne de tram
- 1898 Ancien hôpital communal rue Sophie-Mairet
- 1900 Collège de l'Ouest
Halle aux Enchères
- 1901 Gazomètre
- 1904 Nouvelle gare principale
- 1906 Anciens abattoirs
- 1907 Collège des Crêtets
- 1908 Usine électrique
- 1909 Ancien Crématoire
- 1910 Hôtel des Postes
Monument de la République
- 1913 Collège de Beauregard destiné à accueillir l'École de commerce

C'est dans ce contexte de forte croissance démographique, de prospérité et de confiance inébranlable en l'avenir que furent édifiés les abattoirs. Les autorités communales exprimèrent la volonté ambitieuse de créer d'importants abattoirs frontières destinés notamment à l'importation de la viande française. Aussi, les abattoirs furent-ils sciemment construits en dehors de la ville, à proximité directe des voies de chemins de fer, et furent-ils sciemment prévus dans de très vastes dimensions, car on envisageait qu'ils devraient pouvoir répondre tout à la fois au besoin d'une future population locale de 50'000 âmes et à la distribution de viande au moins dans tout l'Arc jurassien helvétique.

Le bâtiment fut conçu par l'architecte allemand Gustav Uhlman (qui construisit quelques années plus tard les abattoirs de Zurich, aujourd'hui encore en exploitation) dans un style rhénan reconnaissable, par exemple, dans les pignons à redans et dans le faux grès rose imitant la pierre du bassin du Rhin. L'ensemble était à la pointe de la modernité tant sur le plan des techniques constructives que des logiques d'exploitation. Ainsi, l'architecte recourut-il aux arcs en béton armé, à la pierre artificielle, aux structures métalliques et aux briques de verre Falconnier. La logique d'exploitation quant à elle était conforme à l'abattage tel qu'on le pratiquait alors en Allemagne (les abattoirs de La Chaux-de-Fonds sont les premiers de Suisse, peu avant ceux de Zurich, à avoir été réalisés sur le modèle allemand). Pour des questions sanitaires comme pour des questions

d'organisation du travail, selon les principes de division des tâches prônés par le taylorisme, toutes les opérations d'abattage et de dépeçage n'étaient plus réalisées par une seule et même personne dans un seul et même lieu; au contraire, l'animal, respectivement sa carcasse, bougeait à travers le site suivant un parcours défini. De fait, les bêtes pénétraient l'enceinte sur pied, pour certaines par le rail. Elles attendaient dans des pavillons édifiés à quelques dizaines de mètres des voies. Celui se trouvant le plus en ouest accueillait les bovins, celui le plus en est accueillait les porcs, celui du milieu, plus exigu, accueillait les "petits animaux" (essentiellement des moutons). Un bâtiment séparé au sud-ouest du site était dévolu aux chevaux. Les trois lieux d'abattage se trouvaient dans le bâtiment principal, respectivement en face de chaque pavillon. De là, les différentes opérations se poursuivaient dans des espaces dédiés, organisés autour de la Rue centrale, jusqu'à l'entreposage dans les très vastes frigos.

Malheureusement, les années suivant la fin de la construction du site en 1906 furent marquées par trois éléments qui entravèrent définitivement le développement de l'activité telle qu'imaginée : un ralentissement économique conduisit à un brusque arrêt de la croissance démographique de la ville, une épizootie européenne conduisit à la fermeture des frontières quant à l'importation de bétail, la Première Guerre mondiale éclata entraînant les vicissitudes que l'on sait. De fait, les abattoirs ne furent-ils jamais utilisés à leur pleine capacité et leur rôle d'infrastructure frontière utile à tout l'Arc jurassien helvétique resta une belle idée.

Au fil du temps, les tentatives de rentabilisation conduisirent à modifier de manière anarchique une bonne partie des locaux, au gré d'affectations disparates. Dès 1997, le Conseil d'État prend la décision de concentrer les activités d'abattage du canton aux Ponts-de-Martel, entraînant ainsi la fin progressive de l'affectation du lieu. L'activité d'abattage se poursuit à titre privé par un boucher de la ville jusqu'en 2013. Depuis 2015, la Ville développe et met en œuvre une stratégie de requalification progressive et douce du site.

Peu après la fin des activités d'abattage, la Ville consentit à des investissements mineurs permettant à une brasserie (La Comète) et à un centre d'art contemporain (Quartier Général) de s'installer dans le lieu. Toutefois, la dynamique de requalification dans la perspective d'un lieu public polyvalent et alternatif à haute valeur patrimoniale au bénéfice des acteurs culturels, associatifs et économiques ne prit véritablement son essor qu'en 2017 après la présentation au Conseil général d'un rapport du Conseil communal, daté du 16 août 2017, 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. En effet, dans sa séance du 29 août 2017, le Conseil général acceptait par 32 voix sans opposition le crédit nécessaire aux travaux permettant l'utilisation régulière de la Rue centrale, notamment comme grande salle de banquets, concerts, expositions ou autres. Lors de l'élaboration du budget 2019, un large consensus politique a permis de renforcer cette dynamique en octroyant le produit de la vente de l'Usine électrique (CHF 1,9 million) à la poursuite des travaux sur les Anciens abattoirs, notamment les requalifications partielles des espaces extérieurs et des Frigos (en voie d'achèvement).

Contexte urbanistique

Le site des Anciens abattoirs se trouve au cœur d'un espace urbain qui connaîtra ces prochaines années une mue fondamentale. 1,4 kilomètre sépare l'extrémité est du quartier Le Corbusier et la frange ouest de la friche industrielle de l'ancienne scierie des Éplatures. Ce vaste périmètre de friches urbaines, de lieux désaffectés et de constructions hétéroclites s'articule autour de la ligne de chemin de fer qui suit le fond de la vallée. C'est là que se dessine une partie de l'avenir urbain de La Chaux-de-Fonds; depuis maintenant presque quinze ans, la planification territoriale communale, reconnue par le Canton dans le cadre de son plan directeur et par la Confédération dans le cadre du Projet d'agglomération, prévoit que la ville s'y construise sur la ville ou dans la ville. En cela, le Conseil communal et les services communaux ne font que suivre les principes de l'urbanisation moderne et durable qui veulent que le développement urbain se traduise par une densification à l'intérieur du périmètre bâti, à proximité des équipements et des commerces, avec des exigences environnementales et architecturales à même de générer une grande qualité de vie et d'habitabilité.

Les premières réalisations de cette vaste requalification sont l'îlot B du quartier Le Corbusier qui accueille notamment l'Office de l'assurance-invalidité, l'Orif, des appartements avec encadrement, des classes de l'École obligatoire, une coopérative d'habitation et une PPE ainsi que la rénovation complète des minoteries par un investisseur privé et la construction de la Gare des Forges. Les étapes à venir à court et moyen termes sont la construction sur l'îlot A, en front de la Place de la Gare, du complexe "Charles" qui accueillera notamment un hôtel de 70 à 100 chambres, le remplacement du Grand-Pont par un ouvrage de qualité faisant la part belle à la mobilité douce, la requalification en voie de mobilité douce de la rue du Commerce entre les ascenseurs de la Gare et les Anciens abattoirs, l'installation d'un Centre d'archives cantonal et communal sur les Docks

(anciens entrepôts COOP), l'édification d'un Centre de l'administration cantonale toujours sur les Docks et le début de la valorisation du périmètre de la scierie des Éplatures.

Les Anciens abattoirs se trouvent au cœur de ce dispositif entre la Gare principale et la Gare, plus proche, des Forges, à quelques centaines de mètres des Docks et de leurs futurs affectations cantonales et communales. En outre, ils ferment la rue du Commerce destinée à devenir un axe de mobilité douce important; quant à leur parc, il sera naturellement traversé par les cheminements piétons et cyclistes en direction de la rue de Morgarten. Ce positionnement idéal, proche des équipements et d'attracteurs importants, contribuera à n'en pas douter au succès du centre de congrès polyvalent et alternatif à haute valeur patrimoniale des Anciens abattoirs, *Espaces de liberté et de création*.

Travaux entrepris sur le site durant la période 2017-2021

Comme mentionné préalablement, des travaux importants furent entrepris dès 2017 suite à l'acceptation par le Conseil général d'un premier crédit nécessaire à rendre exploitable la Rue centrale. Ces travaux ont pu se poursuivre jusqu'à aujourd'hui grâce à l'attribution, en 2019, du produit de la vente de l'Usine électrique au chantier de requalification et d'entretien du site. Le détail des travaux entrepris à ce jour est présenté ci-dessous.

Prestations et travaux réalisés 2017– 2019

Commerce 122 – Rue centrale

- Rénovation du collecteur communal / distribution du chauffage (CAD) / distribution électricité et eau potable.
- Remise à niveau et planéité du sol (1238 m²). Réfection de tout le réseau d'évacuation des eaux.
- Réouverture, rénovation et remplacement des portes extérieures en bois et oculi en métal et verre.
- Modification de la couverture, verrière et ferblanterie (élimination de nombreuses et récurrentes fuites d'eau en toiture).
- Mise aux normes du réseau électrique et installation d'une couverture Wi-Fi modulable.

Commerce 123 – bâtiments au sud

- Création de 2 blocs sanitaires indépendants – 2 wc handicapé – 13 + 13 appareils H & F; locaux ventilés et tempérés par le CAD.
- Création d'un office traiteur (100 m²) pour la mise sur assiette de mets préparés en extérieur; ventilation avec récupération de chaleur et locaux tempérés.

- Mise à jour et renforcement du réseau de distribution électrique et eau chaude sanitaire (ECS).
- Sous-sol : création d'un local technique pour échangeur CAD, préparation ECS pour les locaux ci-dessus et futurs.
- Locaux "les Frigos" du sous-sol jusqu'aux combles : assainissement général de la maçonnerie et charpente pour éradication de la mэрule (traitement physique et chimique non-polluant).

Prestations et travaux réalisés 2019 – 2021

Commerce 122 – Rue centrale

- Réouverture de portes murées, restauration et création des portes en bois. Projet de nouvelles portes d'accès principal en est et ouest.
- Réparation et peintures des murs intérieurs et extérieurs.
- Distribution électrique à disposition des organisateurs d'événements (tableaux de distribution, ampérage à disposition pour éclairage et sonorisation).

Commerce 123 – bâtiments au sud

- Salle "les Frigos" : locaux de 650 m² destinés à un usage polyvalent de conférence, séminaire, projection, etc. Ce lieu, indépendant et modulable, sera chauffé et ventilé; il disposera d'un équipement audiovisuel.
- Acquisition du mobilier propre au site (chaises et tables).
- Les principales étapes de rénovation concernent l'étanchéité en toiture, la remise à niveau du sol et son revêtement en résine époxy, la réouverture d'une porte et trois fenêtres anciennes, les distributions de chauffage et électricité. Mise en conformité selon plan de sécurité incendie.

Commerce 122 – bâtiment nord (Quartier Général)

- Rénovation de la toiture et des lanterneaux.
- Remplacement des fenêtres par des ouvrages isolants et dans le respect du langage architectural d'origine. Réparation des parties de maçonnerie extérieure en "pierre rouge" (pièces moulées en ciment teinté et agrégat spécial).
- Nouveau dispositif de chauffage par aérochauffeurs alimentés par le CAD.

Aménagements extérieurs depuis l'est (phase 1)

- Reprise complète des surfaces carrossables et végétalisées.
- Remise en place des bordures en granit et gestion des pentes de sol, trottoirs périphériques en pavés de granit.
- Réemploi de pavés d'asphalte et dalles de calcaire.
- Remplacement du réseau d'évacuation des eaux météoriques.
- Éclairage public extérieur.

Patrimoine historique – Règles de conservation et subventions

Le Canton et la Confédération, à travers l'Office du patrimoine et de l'archéologie (OPAN), s'est impliqué dans le projet de réaffectation des Anciens abattoirs, autant comme conseil externe sur la préservation du bien qu'en termes financiers par le biais de subventions. Les subventions cantonales et fédérales perçues depuis 2018 jusqu'à présent s'élèvent à CHF 501'718.50, contributions de l'État et de la Confédération confondues. L'OPAN décrit ainsi le soutien, actuel et à venir, au projet : "*Les Anciens abattoirs de La Chaux-de-Fonds, mis sous protection cantonale depuis 1988, sont reconnus d'intérêt national par la Confédération. Leur intérêt patrimonial exceptionnel tient à la conception architecturale du site – monumental complexe industriel pavillonnaire organisé sur une base géométrique –, à la bonne conservation de l'essentiel de la substance historique des bâtiments et au témoignage qu'ils offrent de l'histoire du développement de la ville au tournant des 19^e et 20^e siècles. Les travaux qui se sont achevés en 2020 visaient à la remise en état de la halle centrale et des alentours dans un dessin proche de l'originel, aussi bien qu'à assurer un nouvel usage public des lieux; ils ont bénéficié de l'appui du Canton et d'une subvention extraordinaire de l'Office fédéral de la culture en raison de la qualité du projet et de l'urgence de certaines interventions (toitures, éradication du mérule, etc.). La nouvelle étape, parce qu'elle prévoit en particulier l'achèvement des travaux de restitution des aménagements extérieurs, dégradés du côté ouest du site par diverses interventions inopportunes, la restauration de la cheminée industrielle – un objet marquant de l'image du site –, et une réfection de quatre pavillons, bénéficiera à nouveau de l'appui financier et technique du Canton et de la Confédération, comme l'indiquent les contacts pris avec l'Office du patrimoine et de l'archéologie et la réservation d'un montant de subvention dans la convention-programme 2021-24 entre le Canton et l'Office fédéral de la culture".*

Concept d'utilisation

Les premières locations de la Rue centrale

Dès 2015, alors que les abattages venaient de prendre fin et que le site était dans un état brut, les premières manifestations ont pris place au sein de la Rue centrale des Anciens abattoirs et ont démontré, en particulier avec le gala de la BCN, monté par une entreprise d'évènementiel reconnue, l'immense potentiel d'exploitation du lieu.

Durant la même année, la nef principale et son vaste espace avait déjà accueilli des expositions mises en place par l'association Vivre La Chaux-de-Fonds et le centre d'art contemporain Quartier Général, des festivals de musique (Les Digitales et Nous tous), le tournage d'un film et une fête de fin d'année d'une grande marque horlogère de la place.

Locations actuelles des espaces attenants

Parallèlement, dans une idée de cohésion, les espaces et bâtiments attenants à la Rue centrale furent loués à des entités pouvant cohabiter avec de grands événements et participant à l'esprit alternatif du lieu. Ainsi, on y trouve actuellement le centre d'art contemporain Quartier Général qui déploie également des expositions dans la nef et qui ouvre le site des Anciens abattoirs au public en dehors des grandes manifestations (Commerce 122), la Comète Sàrl, brasserie qui produit une bière locale et bio sur place et qui fournit souvent les événements du site en boisson (Commerce 123), l'association Park'n Sun qui gère un Skatepark (Commerce 126) et un bowl (Commerce 124) couverts et offre une utilisation sportive et récréative du lieu à la jeunesse.

Les autres bâtiments satellites du site abritent divers locataires dont : l'association Circulaire qui récupère et valorise les matériaux de chantier et de manifestations, principalement pour des manifestations culturelles (Commerce 122a); une forge louée à un privé pour son propre usage artistique (Commerce 124a); le Club des Amis du Chemin de Fer, ainsi que le Service des espaces publics qui stationne des véhicules (Commerce 126a). Les bâtiments sis Commerce 120 et 121 regroupent quatre appartements et deux ateliers dans les espaces de l'ancienne boucherie. Enfin, les 25 garages préfabriqués du site sont loués individuellement au mois pour le parcage de véhicules privés.

La Rue centrale

La première phase des travaux a permis une location de plus en plus importante de la Rue centrale qui peut à présent accueillir jusqu'à 900 personnes assises et 1800 à 2000 personnes debout. Cette utilisation a

été rendue possible par la mise à niveau du sol, la création d'un espace traiteur et de deux blocs sanitaires. Les loyers de cet espace s'élèvent à CHF 1800.- par jour ou un forfait de CHF 4800.- pour 5 jours avec un jour de montage et un jour de démontage; location à laquelle il faut ajouter à la demande l'espace traiteur et les forfaits de nettoyage y relatifs.

La qualité des nouveaux espaces extérieurs est également grandement appréciée par les locataires. Partant, les lieux connaissent un succès grandissant depuis leur première mise en location et accueillent des événements variés toute l'année tels qu'expositions (Beste Plakate, Salon des oubliés, Plonk et Replonk, Cod'Act, ...), salons (TWS, Capacité, Espace campagne, Exposition féline, ...), manifestations (Neuchâtel Vins et Terroir, Marché de Noël de Quartier Général, cérémonies de remises de diplômes), spectacles et concerts (Chorale du Lycée, 10 ans de l'UNESCO, Nouvel Ensemble Contemporain, ...), galas (HCC), tournages de clips, de films et shootings photos (Série Wilder, ...).

En novembre et décembre, la Rue centrale est prise d'assaut, des années à l'avance, par les entreprises de la région pour leur fête annuelle. L'année 2022 est presque complète pour cette période et des réservations sont d'ores et déjà prises pour les fins d'année 2023 et 2024. En effet, le lieu défie toute concurrence cantonale en matière de capacité, mais également en termes de cachet et de patrimoine. Évidemment, très peu d'événements ont pu se dérouler en 2020 en raison de la crise sanitaire, mais les réservations ont repris et la Rue centrale est quasi complètement réservée jusqu'à la fin de l'année 2021.

Les Frigos

Étant donné l'engouement pour le site et les perspectives de développement qu'il permet, pour compléter l'offre à d'autres genres d'événements dans les espaces encore sous-exploités ou inutilisés, il a été créé un nouvel espace de location pour le public dans les Frigos. La location de ceux-ci débutera dès le mois de septembre 2021. Cet espace pourra accueillir jusqu'à 480 places assises et 800 places debout. Contrairement à la Rue centrale, les Frigos seront complètement équipés (chaises, tables, sono, beamer, chauffage, sol en résine, stores pour assombrissement de la salle). La location à la journée se montera à CHF 950.-, tarif identique à celui de la grande salle de la Maison du Peuple. Pour plusieurs jours, les tarifs seront dégressifs. La location du matériel scénographique est à prévoir en sus.

Cette salle répondra ainsi à une utilisation différente de celle de la nef, telle que des conférences, congrès, mariages, fêtes d'anniversaire, mais pourra également être louée avec la Rue centrale pour y prévoir un espace différencié, par exemple d'accueil, d'apéritif, de discours, d'exposition, de travail, de danse, etc. Cet usage répond à une demande actuelle et la salle est d'ores et déjà louée avec la Rue centrale en septembre 2021 pour une manifestation.

Bien qu'un seul espace traiteur soit existant pour les deux salles (Rue centrale et Frigos), la possibilité de la séparation de l'entrée des deux blocs sanitaires existants par des panneaux amovibles rendra possible des locations simultanées des deux lieux à deux entités différentes pour autant que le type de manifestations le permette. En effet, si, par exemple, une exposition en journée et un souper de gala en soirée dans des lieux différenciés semblent envisageables en parallèle, il n'en va pas de même d'une conférence et d'un concert qui ne seraient pas compatibles pour des raisons acoustiques. Il s'agira donc d'apprécier la location simultanée des deux salles au cas par cas, mais la faisabilité au niveau logistique est existante.

Les Petits animaux

Afin de compléter l'offre, de répondre à la demande des usagers et de développer encore le potentiel du lieu, il est prévu d'aménager l'actuel bowl de Park'n Sun sis Commerce 124 (ancien lieu d'abattage des petits animaux) en une salle polyvalente à l'image des Frigos. La surface du lieu est d'environ 200m² et sa capacité de 150 places assises et 200 debout.

La location des Petits animaux pourra se faire de manière indépendante grâce à la création d'un bloc sanitaire spécifique (Commerce 124a). De même, le lieu devra être équipé en matériel de sonorisation et projection, de tables et de chaises.

La location de cette salle se montera à CHF 400.- pour un jour de location. Un tarif dégressif sera prévu pour des périodes plus longues.

Optimisation des lieux de location pour l'avenir

Entrée principale

Historiquement, l'entrée principale des Anciens abattoirs se situe en est du site. En toute logique, l'aménagement des espaces extérieurs a débuté par ce côté. Toutefois, compte tenu des immeubles d'habitation qui se trouvent sur la rue du Commerce, il a été démontré que d'opérer l'entrée et la sortie du public lors de grandes manifestations en ouest du site permettait d'éviter des nuisances sonores au voisinage. L'emplacement du parking

nouvellement créé confirme que l'entrée principale du site doit pouvoir se faire en ouest.

Dès lors, les 25 garages préfabriqués qui sont présents le long de l'entrée ouest, et qui sont loués individuellement, posent un réel problème de sécurité et de logistique. Lors de chaque manifestation d'importance, les locataires sont priés, autant que possible, de ne pas y accéder et de ne pas déplacer leur véhicule afin de ne pas mettre en danger les piétons qui déambulent sur les lieux et de compromettre l'organisation des événements. De fait, la coexistence de ces garages sur le site ne doit pas perdurer et leur démolition est nécessaire dans le cadre de la finalisation des espaces extérieurs. En outre, la requalification du lieu apportera une plus-value esthétique indispensable à une seconde entrée principale.

Les espaces extérieurs au nord du site sont loués avec les espaces intérieurs. Ils sont utiles à la mise en place d'un espace fumeur ou d'une entrée et d'une sortie différenciées. Ils ont démontré leur capacité d'exploitation, notamment lors de la fête des 10 ans de l'Urbanisme horloger avec des tables et des foodtrucks en extérieur, alors que les concerts se déroulaient dans la Rue centrale.

Chauffage de la Rue centrale

La Rue centrale comporte un élément propre à décourager les manifestations qui réside dans le fait qu'elle ne dispose pas d'un chauffage. Ainsi, les organisateurs doivent louer à prix fort des installations mobiles à des tiers qui fonctionnent à l'aide d'une génératrice à mazout. Cette situation est non seulement extrêmement coûteuse, mais aussi peu pratique et surtout problématique d'un point de vue écologique.

Au moment des importants travaux de changement du collecteur et d'assainissement de la chaussée à l'intérieur de la Rue Centrale des Abattoirs en 2018, le CAD a été déployé sur le site et traverse la Rue centrale. Dès lors, si les blocs sanitaires et l'office utilisent déjà cette énergie et que les Frigos et les Petits animaux en bénéficieront également, il est temps de raccorder la nef pour la doter d'un système autonome et propre de chauffage ponctuel.

Il ne fait aucun doute qu'une installation fixe de chauffage par le CAD, fonctionnant au besoin des locations, serait un avantage prépondérant pour l'attractivité du lieu et l'élargissement de l'éventail des utilisations. Cette installation serait mise à la disposition de l'organisateur sur demande,

moyennant une location ainsi que la prise en charge totale des frais d'énergie effectivement consommés. Elle pourrait ainsi être rapidement amortie.

Gestion des locations

Le Service des bâtiments et du logement (SBL) gère la plupart des salles louées à la journée pour des évènements et manifestations appartenant à la Ville de La Chaux-de-Fonds (Maison du Peuple : grande salle et Petit Cercle), Salon bleu, Rue centrale des Anciens abattoirs et bientôt les Frigos et les Petits animaux). Pour ce faire, elle utilise le programme informatique Gelore pour les réservations. La structure du SBL offrant un guichet ouvert au public (principalement dédié aux activités de la Gérance locative) et des prestations de gérances techniques et de conciergerie, en font une entité professionnelle dotée de toutes les compétences nécessaires à la gestion d'un modeste centre polyvalent tel que celui des Anciens abattoirs.

Toutefois, au vu de l'augmentation de la charge de travail pour la mise en location des nouveaux objets, ledit service devrait pouvoir être doté d'un taux de travail supplémentaire dévolu aux lieux. À tout le moins, il est nécessaire d'envisager une augmentation de 0,1 EPT pour l'administratif (réception, contrat, caution, compatibilité des locations, etc.) et 0,1 EPT pour l'intendance des salles et la conciergerie (visites, remises et reprises des lieux, logistique, nettoyages, gestion du chauffage, etc.).

Réduction de location et gratuité

Si les tarifs des Anciens abattoirs sont très concurrentiels pour les entreprises et autres acteurs économiques de la région, la location du site est rapidement trop coûteuse pour les associations et acteurs culturels, d'autant plus pour de longues périodes d'expositions ou de manifestations. Afin que le lieu puisse profiter à chacun, des réductions de location peuvent être demandées directement au SBL qui les octroient en appliquant une grille de gratuité en fonction de critères prédéfinis (manifestation à but lucratif/non-lucratif, privée/publique, externe/interne, retombées économiques ou image durable, but culturel, social, économique et/ou formation).

À noter que seules les associations à but non-lucratif peuvent prétendre à ces gratuités. En d'autres termes, aucun rabais n'est accordé à des entreprises ou à des particuliers. Par ailleurs, aucune réduction n'est octroyée en novembre et décembre, dates dévolues aux fêtes de fin d'années et donc très prisées.

Ce système de calcul de réduction des tarifs s'applique par analogie à ce qui est pratiqué à la Maison du Peuple et pourra s'utiliser aussi pour les salles des Frigos et Petits animaux.

Projection financière liée aux locations

Le montant de la location des salles des Frigos et des Petits animaux doit être fixé en fonction des tarifs pratiqués actuellement pour la Rue centrale, mais aussi des autres salles mises en location par la Ville, et des prix du marché afin d'être à la fois concurrentiel, attractif et rentable financièrement. Actuellement, les tarifs des locations de la Rue centrale sont ceux affichés en noir dans le tableau ci-dessous, quant à ceux proposés pour les Frigos, les Petits animaux et la location complète des Anciens abattoirs (Rue centrale, Frigos et Petits animaux) sont en italique :

	Rue centrale	Frigos	Petits animaux	Location complète Anciens abattoirs
Surface	1250m ²	640m ²	200m ²	2200m ²
Capacité	900 assises/ 1800 à 2000 debout	480 assises/ 800 debout	120 assises/ 200 debout	1500 places assises/ 3000 debout
Jour 24h	1800	<i>950</i>	<i>400</i>	<i>2900</i>
2 jours consécutifs	2650	<i>1400</i>	<i>600</i>	<i>4200</i>
3 jours	3500	<i>1850</i>	<i>850</i>	<i>5650</i>
4 jours	4350	<i>2300</i>	<i>1050</i>	<i>6900</i>
Forfait 5 jours	4800	<i>2500</i>	<i>1250</i>	<i>7500</i>
Dès 6 jours par jours supp.	850	<i>450</i>	<i>250</i>	<i>1500</i>

En 2019, soit la première année complète et représentative d'une mise en location annuelle de la Rue centrale rénovée, le montant total des locations (locations externes CHF 55'150.-, internes CHF 10'200.- et gratuités comprises CHF 27'100.-) s'est élevé à CHF 92'450.-. En projetant ce chiffre d'affaire au *pro rata* de la valeur locative des Frigos et Petits animaux, il est envisageable d'effectuer un chiffre d'affaire annuel de CHF 48'999.- pour Les frigos et de CHF 20'339.- pour les Petits animaux, soit un montant total pour les trois salles de CHF 161'788.- (locations externes CHF 96'513.-, internes CHF 17'850.- et gratuités comprises CHF 47'425.-). Compte tenu du fait que ces deux nouvelles salles seront plus souvent louées au jour qu'à la semaine, contrairement à ce qui se fait pour la Rue centrale, le chiffre d'affaire escompté pourrait être plus élevé. Toutefois, il ne sera pas toujours possible de louer les trois lieux en même temps. De fait, il faut prévoir que la réservation d'une des salles puisse parfois, de par la nature de l'activité prévue, être incompatible avec la location d'une ou des deux autres. Par conséquent, il est raisonnable de prévoir 25 % de chiffre d'affaire en moins sur l'ensemble des salles. En d'autres termes, nous proposons de tabler sur une projection prudente du chiffre d'affaire annuel de location des trois salles se montant à CHF 121'340.- (locations externes CHF 72'384.-, internes CHF 13'387.- et gratuités comprises CHF 35'569.-).

Catalogue détaillé des projets de la 2^e phase

Commerce 120-121 – Porte d'accès historique au site

CHF 950'000.-

Qualifiés de "bâtiment de tête" du site, les deux pavillons qui encadrent l'entrée des abattoirs ont été conçus avec une volonté emblématique bien affirmée. D'une architecture soignée, ils sont ornés d'oriels et pignons à redents en simili pierre-rouge. Commandant l'entrée principale, de part et d'autre de la rue du Commerce qui se prolonge jusqu'à la rue de Morgarten en ouest, ils assuraient la fermeture du site, enserrant un important portail métallique rotatif, pivotant sur un axe central. L'ouvrage a aujourd'hui disparu. Le numéro 120 abritait les bureaux des services administratifs et une boucherie, tandis que le numéro 121, sis au sud, était occupé par le logement du directeur et de sa famille, laquelle bénéficiait d'un jardin privatif et clôturé. La rénovation complète de l'enveloppe de ces immeubles concerne, outre les toitures mansardées, la réparation des parties en pierre artificielle, le remplacement des fenêtres en bois ainsi que les volets roulants en lame de bois, signe de modernité dans les années 1900. À noter que sur l'ensemble du site, ces pavillons semblent être les seuls ouvrages à avoir conservé l'intégralité de leur modénature et décors extérieurs.

Commerce 120a – Remise et écuries des chevaux CHF 50'000.-

Ces deux petites constructions figurent sur le plan de 1906. À l'origine bâtiments de service, ils abritaient les véhicules hippomobiles ainsi que les chevaux pour leur traction. Ouvrage particulier combinant une structure métallique ouvragée et couverture en bois, leur état de dégradation est qualifié d'inquiétant sur le plan statique. Les travaux devront assurer la pérennité du bâtiment dont l'affectation future n'est aujourd'hui pas encore définie.

Rue centrale – Chauffage et sécurité CHF 350'000.-

La possibilité de chauffer temporairement la Rue centrale en utilisant l'énergie du CAD est maintenant offerte au propriétaire. Actuellement, en période hivernale, chaque utilisateur doit faire appel à la location de chaufferies mobiles alimentées au mazout. Cette pratique largement répandue chez les organisateurs d'événements est à la fois coûteuse et surtout peu compatible avec les objectifs de développement durable. La 2^e phase de réalisation des aménagements extérieurs offre l'opportunité unique d'améliorer la distribution du CAD afin de pouvoir alimenter une centrale à air chaud pour tempérer, selon les besoins, la Rue centrale. Cette installation sera proposée à la location et l'usage des chaufferies à énergie fossile interdite.

La consommation d'énergie, en litres de mazout, pour atteindre une température moyenne de confort (18°C) dans la Rue centrale entière s'élève à environ 60 litres de mazout/heure. Selon plusieurs organisateurs de manifestations, les coûts engendrés pour chacun des événements d'importance sont conséquents en termes de consommation d'énergie (gaspillage) et réhivitoires sur le plan économique. Partant de ce constat, nous estimons aujourd'hui, selon les calculs de Viteos, que 50 % d'énergie pourra être économisée. La mise à disposition d'un chauffage à air raccordé au CAD est un investissement important pour le propriétaire. En facilitant l'usage de la Rue centrale en période froide, cela augmentera encore son attractivité.

L'investissement technique est pérenne, il sera rentabilisé et amorti en quelques années par les locations des utilisateurs. Cet équipement proposé à la location sera un atout commercial car moins onéreux et bien plus écologique.

Le concept général de sécurité incendie, établi pour la requalification des Frigos, a mis à jour un déficit d'équipements de protection incendie dans la Rue centrale. Tant que la Rue centrale était utilisée seule, la situation était

tolérée, mais demandait aux organisateurs d'événements de compenser le déficit par des mesures provisoires et parfois coûteuses. Cet état ne sera plus toléré avec l'exploitation de la salle les Frigos. Les compléments prévus ici sont couplés avec les travaux des anciens frigos mentionnés précédemment.

Pour chauffer la Rue centrale, la position centrale du local de transition situé entre l'office et le bloc sanitaire au sud de la halle principale en fait un lieu stratégique pour l'implantation du monobloc de ventilation destiné à chauffer la halle principale. Ce local de grande hauteur permet d'y créer une galerie pour l'installation technique tout en conservant l'usage de dépôt disponible ou vestiaire au niveau bas. Depuis ce dispositif, l'air chaud sera distribué le long de la Rue centrale par des gaines souples suspendues dans le volume. Ce réseau amovible sera déposé durant la belle saison.

L'investissement total, estimé à CHF 350'000.- pour équiper la Rue centrale en chauffage, est réparti entre les bâtiments de Commerce 123, 124 et la phase 2 des aménagements extérieurs.

Salle polyvalente "les Frigos"

CHF 980'000.-

Conférences, banquets, marchés, expositions, de manière indépendante ou en complément de la Rue centrale, autant d'activités qui pourront prendre place dans ces locaux. Le niveau d'équipement de cette salle est supérieur aux autres lieux. Afin d'assurer le confort nécessaire aux activités voulues, ce volume sera équipé d'un chauffage à air, lequel sera couplé avec les équipements de ventilation et de désenfumage obligatoires vu la capacité d'accueil de la salle supérieure à 500 personnes.

Lors des travaux engagés sur cette partie des Anciens abattoirs, le projet s'est avéré plus complexe que prévu. Longtemps laissé à l'abandon, ce secteur a souffert d'un grand déficit d'entretien. Les anciennes installations techniques en bois dans le sous-sol désaffecté ainsi que le faux plafond ont permis à la mэрule de s'y développer. Épaulés dans la recherche de solution par des spécialistes externes, nous savons aujourd'hui que pour mener à bien cette réalisation, nous devons la compléter par des installations techniques. Le traitement opéré jusqu'alors ne pourra être efficace que s'il est couplé avec un contrôle du climat, faute de quoi le champignon mэрule pourrait se "réveiller" et reprendre son développement destructeur.

À cela sont venues s'ajouter, durant plusieurs années, des infiltrations d'eau dans le vide technique sous toiture, laissant la tourbe humide en permanence (matériaux isolant d'une épaisseur moyenne de 40 cm). Ce matériel a dû être évacué en décharge spécialisée.

Les voûtes insérées dans les plafonds étaient destinées, en complément des lanterneaux disposés sur les toits plats, à fournir un éclairage naturel de ces lieux d'activité. En 1900, l'éclairage artificiel produisait nécessairement un dégagement de chaleur incompatible avec le climat souhaité dans les frigos. Ces voûtes sont constitués de briques de verre Falconnier, ancêtres du pavé de verre, il s'agit d'un matériau exceptionnel. Cet ensemble datant de l'origine de la construction est reconnu d'importance par les spécialistes et nous contraint à prendre des mesures afin de le préserver. Les conseils d'experts du Vitrocentre de Romont et physiciens du bâtiment nous orientent vers une gestion tempérée du climat intérieur. Les installations techniques à mettre en place tiennent compte de cette particularité. Aussi, la deuxième étape des travaux prévoit la modification du climat intérieur afin de pouvoir chauffer les volumes durant leur occupation tout en prévenant le développement de la mûre et en permettant la conservation des briques de verre Falconnier :

- consolidation de la charpente (ou restauration des bois existants);
- réfection de la toiture, y compris son isolation thermique;
- chauffage, ventilation, désenfumage;
- absorption acoustique dans la salle;
- détection incendie et signalisation de secours;
- équipement audio-vidéo.

Commerce 123 – "La Comète"

CHF 60'000.-

Le remplacement de l'actuel chauffage au gaz par une connexion au CAD pour les installations techniques de la brasserie "La Comète" permettra de désaffecter le réseau de distribution de gaz de Ville encore en fonction. La volonté de Viteos de ne pas conserver ces deux énergies en simultané sur un même site sera ainsi respectée. Par ailleurs, la suppression des conduites aériennes de gaz traversant la Rue centrale est un enjeu de sécurité.

Commerce 123 – Centrale solaire photovoltaïque

CHF 490'000.-

Lors de la présentation du présent rapport à la commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme, et de l'énergie (INFRUEN), le 28 septembre 2021, la demande d'inclure une centrale solaire photovoltaïque en toiture a

été formellement faite. Le Conseil communal accepte la proposition, et ce malgré le faible potentiel d'autoconsommation électrique du site et sous réserve du préavis de l'OPAN.

Le courant produit sera donc injecté sur le réseau pendant les phases d'ensoleillement. En effet, l'essentiel des manifestations et activités ayant lieu en soirée, la consommation directe sera marginale. Cet investissement de faible rentabilité s'inscrit cependant dans la perspective du développement durable.

La centrale prendra place sur les toitures plates, sises au sud de la Rue centrale, sur le numéro 123 de la rue du Commerce. D'une surface d'environ 950m², l'installation développera une puissance de production de 181 KWc, soit une production annuelle estimée de 170'000 kWh (consommation de 48 familles environ).

Le financement de cette réalisation pourra être obtenu de plusieurs façons :

- investissement total par le propriétaire;
- investissement par la Coopérative Solaire Neuchâtel "Coopsol";
- investissement par Viteos.

Cette analyse sera conduite par le Conseil communal et les sources possibles de subventionnement (Pronovo, fonds communal de l'énergie, location des surfaces de toiture) découleront de ce futur choix.

Le coût global annoncé intègre les travaux d'adaptation des toitures ainsi que toutes les liaisons au réseau électrique existant.

Le calcul des conséquences sur les finances de la Ville tient compte de la variante "investissement total par le propriétaire" (sans déduction des subventions Pronovo de CHF 69'000.- environ).

Cheminée industrielle – Assainissement *CHF 320'000.-*

La grande cheminée industrielle, une des deux dernières à subsister dans la Métropole horlogère, fait des Abattoirs un des éléments incontournables de l'horizon chaux-de-fonnier. Elle est constituée en briques de ciment apparentes d'une hauteur de 30 mètres et d'un diamètre d'environ 2,6 mètres à sa base (1,1 mètre de diamètre au sommet). Élément d'abord fonctionnel, elle est devenue progressivement emblématique de ce site industriel.

Malheureusement, elle a été abîmée par les intempéries d'ouest et, n'étant plus chauffée, elle souffre de l'humidité qui reste dans la maçonnerie. Aussi, les cycles de gel et dégel dégradent avec régularité la face la plus exposée. Le revêtement intérieur de la cheminée est, par chance, encore en bon état.

Un périmètre de protection contre la chute de petits fragments a été mis en place au pied de l'édifice. L'assainissement de l'ouvrage est nécessaire. Le projet étudié consiste à réparer au mortier ou remplacer les briques détériorées. La fondation de l'ouvrage, d'une profondeur de 2 mètres, sera contrôlée par sondages dans le terrain, en particulier son éventuelle altération par l'humidité au contact du terrain. Les cerclages métalliques et le paratonnerre seront assainis. Le sommet de la cheminée sera protégé au moyen d'un "chapeau" en ferblanterie qui laissera la possibilité d'une ventilation naturelle, pour éviter des problèmes de condensation. Cet élément ne modifiera pas l'aspect visuel actuel. Cette partie de l'étude a été confiée au mandataire neuchâtelois qui réalise l'assainissement de la cheminée du site de "la Cardinale" à Fribourg.

À noter que les solutions d'assainissement devront être compatibles avec la protection du patrimoine, de fait le projet devra être validé par l'OPAN.

Commerce 124 – "Petits animaux" CHF 400'000.-

À l'origine, ce bâtiment de 200 m² de surface intérieure a été conçu pour l'abattage du petit bétail. Les murs sont carrelés, les vitrages et les structures métalliques internes sont d'origine. La verrière, les fenêtres ainsi que la toiture ont besoin d'être rénovées. Actuellement, ce bâtiment est utilisé pour la pratique du bowl en skateboard. Il est entendu entre partenaires (Park N'Sun, Service de la Jeunesse et SBL) que l'effort consenti par la Ville sur le bâtiment de Commerce 126 permette de libérer celui des "Petits animaux" pour la création d'une nouvelle salle polyvalente indépendante de dimensions plus modestes. Ce pavillon pourra être utilisé de façon autonome ou en combinaison avec la Rue centrale.

Travaux de réfection de la salle

- réfection de la toiture et de sa verrière, y compris l'isolation thermique;
- rénovation des fenêtres;
- bloc sanitaire;
- chauffage avec aérochauffeurs;
- éclairage, distribution électrique;
- peinture des surfaces intérieures.

Commerce 124a – Locaux de service pour le Centre

Ancienne écurie du petit bétail reliée au sud par un convoyeur couvert, ce petit bâtiment est retenu pour abriter des locaux de service. Afin de répondre

à la nécessité de disposer de sanitaires indépendants de la Rue centrale et de concentrer cette fonction en un seul lieu, un bloc sanitaire de deux cabines (y compris accès LHand) pour les usagers du skatepark et du pavillon des Petits animaux sera créé dans ce bâtiment. Le solde du volume sera affecté au stockage du mobilier ou divers matériels utiles au fonctionnement du centre.

Commerce 126 – "Le skatepark"

CHF 320'000.-

Bâtiment dédié à l'abattage du gros bétail (bovins), les murs sont carrelés, les vitrages et les structures métalliques internes sont d'origine. La verrière ainsi que la toiture ont été rénovées ces dernières années.

Mise en conformité

Le skateboard, la trottinette freestyle, le roller regroupent les sports de glisse urbains. Si l'espace en ville reste le terrain de jeux préféré de ses adeptes, les infrastructures couvertes permettent un apprentissage et des entraînements en toute sécurité, à l'abri des intempéries.

Depuis 2003, les jeunes pratiquant le skateboard et la trottinette peuvent bénéficier de cet espace dédié. Il fut aménagé par les membres de l'association. Ce skatepark est né de l'effort de plusieurs jeunes souhaitant, dès la fin des années 1990, disposer d'un tel lieu pour la pratique de leur sport. Après une première expérience sur le site du Parc des sports, le local nord du site des Anciens abattoirs a finalement pu être mis à disposition de l'association "Park N'Sun" par les Autorités de la Ville. Le Parlement des jeunes a soutenu financièrement le lancement du skatepark à travers deux subventions et le Service des sports a également apporté son aide financière dans la création et l'entretien de cette installation, mais c'est surtout grâce à l'effort des membres de l'association que ce lieu a vu le jour puis s'est développé, avec différentes phases de construction et de rénovation des modules.

Le skateboard, la trottinette, ainsi que les éléments subculturels qui leur sont associés, représentent l'un des pans de la jeunesse actuelle qui doit être soutenu. La localisation sur le site des Anciens abattoirs permet d'ajouter une composante alternative complémentaire aux autres activités présentes sur le site et de proposer aux jeunes le seul skatepark intérieur du canton dont l'attractivité s'étend au-delà de la ville. Depuis plusieurs années, le Service de la jeunesse soutient l'association Park N'Sun en proposant un accompagnement sur les aspects organisationnels. Dans ce domaine, un important travail de clarification des tâches a été effectué par le comité et l'association fonctionne bien. Ses membres entretiennent le site, développent leur offre de cours et collaborent à différents événements

(Family Games, Carte vacances, etc.). La participation bénévole des membres aux tâches d'entretien des locaux et à la vie associative constitue un apprentissage de la vie en communauté pour les plus jeunes. Le Service finance également, depuis la fin de l'année 2019, un poste de moniteur afin de permettre une ouverture du skatepark tous les mercredis après-midi. La fréquentation est bonne, 15 à 20 enfants et jeunes s'y rendent chaque mercredi en moyenne durant les permanences.

Nous sommes convaincus que la réfection des locaux et la mise aux normes du skatepark sur le site des Anciens abattoirs constituera un signal positif du soutien des Autorités vis-à-vis des jeunes pratiquant le skate et une marque de reconnaissance pour ce sport qui est désormais discipline olympique.

Sur le plan constructif et de l'entretien du lieu, en 2014, une demande de mise en conformité a été adressée par le Service d'urbanisme à la Gérance locative (aujourd'hui secteur du SBL). Certains travaux ont pu être effectués immédiatement, d'autres, nécessitant de plus grands investissements, ont dû être reportés. Il en a été ainsi pour la rénovation des sanitaires et pour la voie d'évacuation des personnes depuis le bas de la rampe de skate. Suite à l'élaboration d'un concept incendie, il est apparu également que les portes séparant Commerce 126 de la Rue centrale doivent répondre à des critères de résistance au feu supérieurs à ce qui est en place actuellement. Elles seront améliorées pour répondre aux prescriptions incendie, ce qui servira dans le même temps à insonoriser ces ouvertures et rendra la pratique du sport compatible avec les activités de la Rue centrale.

Il est à noter qu'il n'est pas nécessaire de chauffer l'entier de ce bâtiment, raison pour laquelle les fenêtres existantes peuvent être conservées moyennant quelques travaux d'entretien. D'entente avec l'association, seul un espace restreint de 13 m² sera chauffé ponctuellement afin d'offrir le confort adéquat pour la personne responsable lors de l'ouverture du skatepark.

Les travaux décrits ci-dessus sont à la charge de la Ville. Par contre, la réalisation de la rampe reste du ressort de l'association qui s'organisera pour trouver les fonds nécessaires.

La réversibilité de ces travaux est garantie, le propriétaire pourra revenir à l'état antérieur s'il le souhaite.

Aménagements extérieurs et réseau du CAD CHF 1'600'000.-

Aménagements extérieurs selon projet du Service technique

Le site des Abattoirs est défini par son enceinte à l'intérieur de laquelle différents bâtiments prennent place. Le fonctionnement initial du site se lit encore aisément à travers les différentes traces ou bâtiments présents. De l'arrivée du bétail par le rail, son déchargement puis son confinement dans les différentes écuries (écurie des porcs, du petit bétail et des bovins), jusqu'à son acheminement vers les halles d'abattage respectives, les différentes étapes sont encore perceptibles et le maintien de ces traces ont une valeur patrimoniale indéniable. La restauration de la partie est des aménagements extérieurs reprenant le dessin d'origine a été réalisée en 2019.

En 1979, 24 garages préfabriqués ont été installés sur le site des Anciens abattoirs. Ces garages individuels sont en mauvais état; étanchéité des toitures, fers à béton mis à nus, portes dysfonctionnelles, sont des problèmes récurrents. À terme, il s'agirait soit d'investir conséquemment pour les rénover ou de les démolir. La suppression des garages préfabriqués à l'intérieur de l'enceinte offre l'opportunité de redonner son ampleur au site. Quant à l'entrée pour les véhicules dans le mur ouest, vis-à-vis du parking public, elle sera élargie pour assurer le passage des camions de secours, et recentrée par rapport au bâtiment principal.

Le projet d'aujourd'hui poursuit ce qui a été développé en mars 2019 pour la 1^{ère} partie du réaménagement des aménagements extérieurs. Le concept principal du projet consiste à recréer le dessin du plan d'époque, dans les proportions originales. Concernant les matérialités, plusieurs réinterprétations ont dû être effectuées, comme par exemple les voies de circulation secondaires sur le site, initialement réalisées en groise/chaille. Ce matériau n'étant pas adapté pour un site amené à devenir un attracteur culturel et social, il a été décidé de le remplacer par de l'enrobé bitumineux. Cependant, il est proposé de refaire une partie en chaille du côté nord du site; ce secteur du site n'étant pas amené à recevoir un flux important de piétons et ne nécessitant pas de déneigement.

Les quais de déchargement et les cheminements pour les bêtes sont des traces encore présentes sur le site. Elles seront maintenues et leur traitement rappellera leur ancienne fonction.

Les trottoirs entourant les bâtiments de Commerce 122, et partiellement Commerce 126, initialement réalisés en asphalte coulé, ont été réalisés en 2019 avec des pavés afin de distinguer les différentes voies de circulation. Cette approche sera poursuivie afin de préserver l'homogénéité de l'intervention.

Les espaces verts restants seront remis en état comme pour la première étape, à savoir mise en place de terre végétale et ensemencement avec de la prairie fleurie. L'alignement d'arbres sera complété en direction de l'ouest.

Ces interventions en surface seront couplées au remplacement de réseaux en souterrains, notamment pour l'écoulement des eaux de surfaces ainsi que certaines canalisations d'eaux usées.

De manière secondaire, mais non moins importante, l'accès direct au sous-sol des anciens frigos où sont centralisés les appareils de production de chaleur sera recréé afin de redonner son autonomie à ces locaux enterrés. Les anciens ateliers et le local des chaudières seront ainsi libérés de cette contrainte d'accès. Cette intervention va dans le sens d'un développement du site à plus long terme.

Réseau de distribution du CAD

Travaux complémentaires permettant l'introduction du CAD dans les bâtiments de Commerce 123, Rue centrale et Commerce 123, brasserie La Comète.

Récapitulatif des coûts de rénovation

En préambule, les prix mentionnés ci-dessous ne prennent pas en compte l'augmentation à laquelle la construction est confrontée actuellement (mai 2021). Ne sachant pas si cet état de fait sera durable ou si un retour à la normale pourra être envisagé, il n'y a pas d'adaptation possible des coûts à l'heure actuelle.

L'élaboration du dossier des coûts des travaux au stade de l'avant-projet est issue à la fois d'estimations et des calculs confirmés par des spécialistes. Le niveau de précision est de +/-10%.

Libellé - adresse	Descriptif	Coût estimatif CHF TTC
Commerce 120-121	Siège logistique du Centre polyvalent	950'000.-
Commerce 120a	Remise et écuries	50'000.-
Commerce 122	Rue centrale	350'000.-
Commerce 123 est	Salle "les Frigos"	980'000.-
Commerce 123 ouest	Brasserie "La Comète"	60'000.-
Commerce 123 ouest	Cheminée industrielle	320'000.-
Commerce 124-124a	Salle des "Petits animaux" Locaux de service - wc	400'000.-
Commerce 126	Halle du skatepark	320'000.-
Centrale solaire photovoltaïque	Travaux en toiture / Fourniture et pose d'une centrale PV et onduleur	380'000.-
	Électricité intérieure, modification réseau Installation de lignes de vie	110'000.-
Aménagements extérieurs	Circulations, esp. vert Introductions CAD	1'600'000.-

Honoraires	Honoraires architecte + Ingénieur civil	Inclus
	Honoraires Spécialiste divers	Inclus
	Honoraire Direction des travaux	Non inclus
Total TVA 7,7% incl.:		CHF 5'520'000.-

Calendrier des études et travaux

La transformation de certains bâtiments nécessite l'obtention d'un permis de construire, soit pour "changement d'affectation", soit simplement en tant qu'élément du site classé et nécessitant le préavis de services cantonaux (OPAN).

Une majorité des interventions listées ci-dessus sont indépendantes quant à leur planning de réalisation. Nous planifions les travaux extérieurs après les différents chantiers, lesquels génèrent du trafic d'engins ou la pose d'échafaudages extérieurs. Les travaux liés à la distribution du CAD devront être réalisés avant le chantier final des aménagements extérieurs.

Commission

Le rapport a été préavisé favorablement, avec 7 voix pour et 4 absentions, par la commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme, et de l'énergie (INFRUEN) le 28 septembre 2021.

Respect des lignes prioritaires fixées par le Programme de législature du Conseil communal – mai 2021

"Une Ville qui se construit sur la Ville".

La réhabilitation des Anciens abattoirs en Centre de congrès polyvalent et alternatif va développer l'offre d'espaces pouvant accueillir des événements privés et publics de toute ampleur. La finalisation des aménagements extérieurs rendra la lisibilité du site, mettant en valeur l'ensemble bâti comme initialement imaginé. Une nouvelle dynamique de quartier en lien avec les projets de l'Îlot A "Le Corbusier" à la Fiaz contribuera à la volonté d'atteindre l'objectif d'augmenter l'attractivité événementielle de la Métropole horlogère.

Conséquences sur les finances

La demande de crédit relative à la 2^e phase de réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent et alternatif s'élève à CHF 5'520'000.- pour la réalisation de la totalité des travaux. Les subventions de l'OPAN et de la Confédération sont estimées à ce stade à CHF 700'000.-, et seront portées en déduction de l'investissement. Les dépenses nettes de la Ville peuvent ainsi être estimées à CHF 4'820'000.-.

En application des taux ressortant du Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État et des communes (RLFinEC), la charge financière est calculée sur un taux moyen d'amortissement de 2.5 % (40 ans) des dépenses nettes.

Les intérêts sont calculés au taux moyen des emprunts de la Ville de 2,2 % sur la moitié de l'investissement net estimé de CHF 4'820'000.-.

Amortissement : CHF 4'820'000.- à 2.5 %	CHF	120'250.00
Intérêts 2,2 % sur la moitié des dépenses nettes estimées à charge de la Ville	CHF	53'020.00
Soit une charge annuelle moyenne de :	CHF	173'520.00

Conséquences sur les ressources humaines

L'activité nouvelle et accrue du site nécessitera a minima une augmentation de 0,1 EPT du personnel administratif de la gérance communale et de 0,1 EPT du personnel de la conciergerie.

Collaboration intercommunale

Le site, facilement accessible depuis la gare la Chaux-de-Fonds – Les Forges, permet aussi bien aux habitants et aux collectivités du Locle de bénéficier de ce lieu qu'aux habitants de La Chaux-de-Fonds.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

- La poursuite de réaffectation des lieux nous amène à transformer et à valoriser les bâtiments existants tout en améliorant les performances énergétiques, notamment par l'assainissement des façades et des toitures. Ces différentes actions répondent aux préoccupations de développement durable.
- La réalisation d'un système de chauffage moins gourmand en énergie, récupérant une partie de la chaleur, utilisant le CAD en lieu et place du gaz et du mazout, répond aux exigences de développement durable.

b) Aspect social

- La requalification des aménagements extérieurs dans un quartier amené à se densifier offre à la population environnante une meilleure qualité de vie et un lieu de rencontre.
- Concernant les activités du skatepark, la participation bénévole des membres aux tâches d'entretien des locaux et à la vie associative constitue un apprentissage de la vie en collectivité pour les plus jeunes.
- Les réaffectations variées du site favorisent les rencontres.

c) Aspect économique

- L'ouverture d'un chantier de rénovation important profite à l'économie locale en sollicitant les PME du bâtiment et autres mandataires. Les procédures d'attribution de marché seront de type sur invitation pour la grande majorité d'entre elles, voire de gré à gré pour certaines.
- Le développement d'un lieu permettant des manifestations d'envergure a des répercussions sur les activités locales (hôtel, restaurant, commerces, tourisme).
- L'attractivité de la Rue centrale par l'amélioration de son exploitation (chauffage de la halle principale) sera amplifiée.

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

- Le site des Abattoirs est d'importance nationale. La Ville, consciente de ce patrimoine d'exception, reconnu et soutenu par la Confédération, en retire une certaine fierté. Le potentiel exceptionnel du site des Abattoirs répond à une variété importante de manifestations, tant populaires que culturelles et économiques. Ces différentes caractéristiques participent du rayonnement de la ville à l'extérieur.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Théo Bregnard

Daniel Schwaar

Annexes :

- 1 : Vue générale du site (numérotation des bâtiments)
- 2 : Plan du bâtiment principal (122 à 126)
- 3 : Planning études et chantiers
- 4 : Plan Commerce 124
- 5 : Plan Commerce 126
- 6 : Emprise des aménagements extérieurs

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

Article premier.-

Un crédit d'engagement de CHF 5'520'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la 2^e phase de réhabilitation des Anciens abattoirs en centre de congrès polyvalent et alternatif.

Article 2.- Les subventions reçues seront portées en déduction du crédit d'engagement.

Article 3.- Ce crédit figurera au compte des investissements du Service des Bâtiments divers d'utilité publique.

Article 4.- L'investissement sera amorti au taux annuel de 2.5 % (40 ans).

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
Le président Le secrétaire
Alexandre Houlmann Vincent Pittet