



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit complémentaire pour la réalisation du stade de football à Pierre-à- Bot et une demande de crédit pour la réalisation de la première étape du plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot

(Du 29 mai 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Dans sa séance du 18 octobre 2004, votre Conseil acceptait un crédit de 5'380'000 francs, dont à déduire une subvention de l'ordre de 700'000 francs pour la construction d'un stade de football à Pierre-à-Bot. Celui-ci est appelé à remplacer le stade de Serrières dont le site est occupé pour l'implantation du centre de recherche et de développement de la société Philip Morris International.

Pour rappel, votre Autorité donnait son feu vert à cette démarche afin de pouvoir accueillir à Serrières les 330 employés de PMI répartis sur sept sites de recherche et de développement entre Neuchâtel et Onnens. Sur la base de projections internes, l'effectif total devrait atteindre 500 postes de travail d'ici à 2007. Ce chiffre pourrait même progresser à 600 en fonction des développements envisagés.

Simultanément, votre décision offrait la possibilité aux clubs du FC Serrières et de l'ASI Audax de trouver une solution de remplacement adaptée à leur importante activité sportive de formation de nombreux jeunes domiciliés à Neuchâtel (environ 95 %).

Le remplacement des infrastructures de Serrières sur le site de Pierre-à-Bot a également l'avantage de déplacer les activités sportives sur un lieu proche d'habitations et bien desservi par les transports publics.

L'essentiel du projet de réorganisation des terrains de football se trouve dans notre rapport 04-015 et conserve toute son actualité.

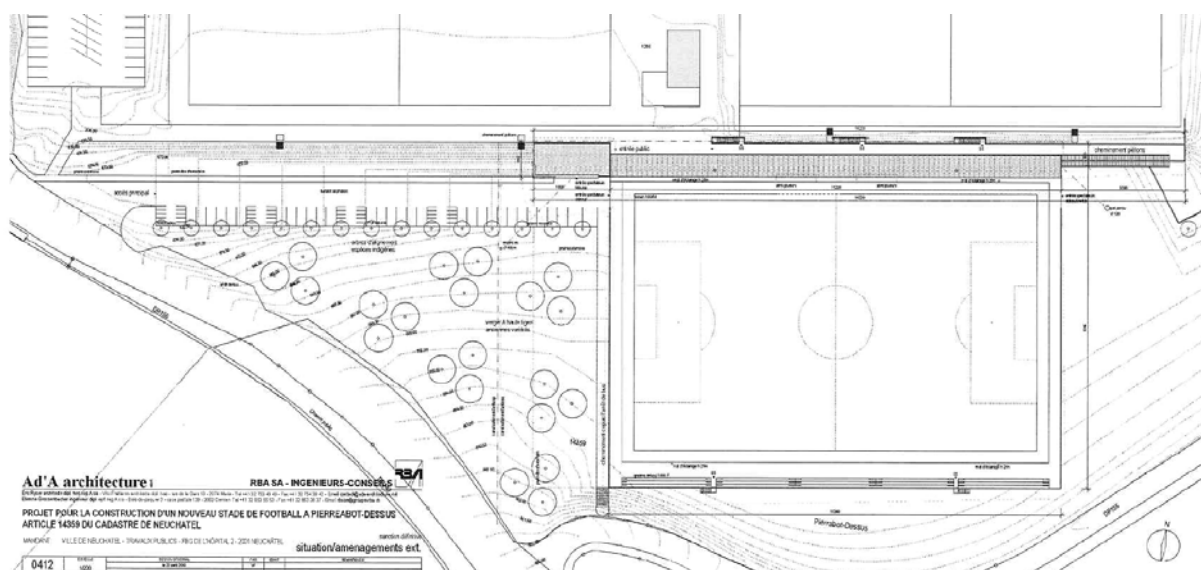
En parallèle à ce dossier, vous avez accepté la modification du Plan directeur sectoriel Pierre-à-Bot dont le rapport 04-018 a été traité par votre Conseil le 17 janvier 2005. Ce plan directeur fixe un certain nombre d'exigences d'aménagement et d'équipement qui doivent être réalisées partiellement dans le prolongement immédiat de la construction des nouvelles infrastructures sportives, le solde pouvant être concrétisé lors de l'application de la suite du programme fixé par le plan directeur.

1. Stade de Pierre-à-Bot

1.1. Travaux

Le projet mis à l'enquête au printemps 2005, a obtenu le permis de construire en date du 17 août 2005. Les travaux proprement dits ont donc débuté le même mois.

A titre de rappel, le projet sanctionné et illustré ci-après comprend 400 places assises couvertes, quatre vestiaires – douches, des gradins simples, des locaux techniques et une surface de jeu synthétique offrant l'avantage d'une utilisation accrue par les différentes équipes.



A partir des données géologiques liées aux constructions de Puits-Godet, de Baxter et des équipements sportifs existants ainsi que de sondages spécifiques en tranchée, les hypothèses de constitution du sous-sol ont été déterminées. La réalité s'est avérée différente et malheureusement plus compliquée que prévue. En effet, nous nous trouvons devant une présence massive de roche compacte et émergente, ayant pour conséquence le ralentissement considérable des travaux et le renchérissement significatif du coût de la réalisation.

Lors de la première phase de terrassement sur la partie nord, il a été observé la présence importante de rocher. Son niveau et les complications y relatives pouvaient encore être contenues, tant en termes de délais qu'en termes financiers, dans l'enveloppe générale du projet. Il avait alors déjà été pris l'option d'adapter les procédures de terrassement par l'emploi modéré d'explosif.

La deuxième phase de terrassement entreprise dès le mois d'avril 2006 sur la partie plus au sud, a mis en évidence une présence encore plus massive de rocher, de surcroît avec une forme émergente importante. Ce constat a provoqué la remise en question de la planification compte tenu notamment de l'étendue de la roche. La conséquence financière ainsi que les délais ne peuvent plus, dans le cas présent, être contenus dans le cadre du crédit et des conditions présentés en octobre 2004.

L'utilisation plus soutenue d'explosif n'est pas possible compte tenu des limites fixées par le cadre du bâti. Il a fallu dès lors se tourner vers des solutions dites lourdes en termes d'engins, mais aussi plus onéreuses.



A tout cela, sont venues s'ajouter des conditions météorologiques particulièrement difficiles durant l'automne et l'hiver derniers. Il a été malgré tout possible de réaliser le mur d'enceinte du futur terrain de football, tout en précisant que les travaux ont dû être stoppés à plusieurs reprises en fonction du mauvais temps.

Les quelques photos ci-après illustrent les conditions particulièrement difficiles observées sur ce chantier.





Le terrassement représente 16'000 m³ de matériaux excavés dont 12'863 m³ de rocher concassé sur place. 3'500 m³ seront réutilisés pour les remblayages.

1.2. Bilan financier

Le tableau ci-après résume le bilan financier actuel.

	Frs.
Devis initial	5'380'000.-
Dépenses à ce jour	2'926'679.-
Plus-value + terrassement	1'100'000.-
Simplifications du projet	- 100'000.-
Coût total	6'380'000.-

Le surcoût se monte donc à **18,6%** par rapport au devis initial.

Les conditions difficiles décrites ci-dessus renchérissent l'ensemble du projet d'un montant estimé en excédent à 1'100'000 francs environ.

Cette somme se décompose à raison de

- 900'000 francs environ en plus du devis réservé au terrassement,
- 200'000 francs liés aux différents retards et plus-values dues à l'installation de chantier et aux conditions contractuelles y compris l'immobilisation plus longue d'engins et d'équipements.

1.3. Economies potentielles

Soucieux de trouver des solutions, nous avons évalué plusieurs pistes d'économies. Dans un premier temps, nous avons envisagé de surélever l'ensemble de la construction d'environ 2,5 m, afin de limiter au maximum les terrassements. Cette solution, en fin de compte abandonnée, aurait nécessité de revoir l'entier du projet, de remettre à l'enquête et de réaliser finalement un objet peu intégré au site. Les pertes de temps auraient été encore plus importantes pour une solution inadaptée.

Une autre approche consiste à simplifier de manière importante certains éléments du projet, tels que le remplacement des sièges par de simples bancs, le remplacement du carrelage par de la peinture, le choix de crochets pour les vestiaires au lieu de casiers, par exemple. Ces choix nécessaires nous permettent d'atteindre une économie de 100'000 francs environ, sans trop dénaturer le projet.

L'option consistant à arrêter et à abandonner purement et simplement la construction n'est pas envisagée. Les dépenses à ce jour expliquent à elles seules que cette solution ne peut pas être sérieusement retenue.

Cela dit, la nécessité de réaliser un terrain à Pierre-à-Bot n'est pas à remettre en cause, tant il est vrai que les besoins en surface de football sont avérés dans notre ville. Il s'agirait donc d'admettre un projet simplifié en la circonstance.

1.4. Délais

Les conditions atmosphériques et les caractéristiques du sous-sol ont occasionné respectivement un retard de 8 semaines et 12 semaines à ce jour, soit un total cumulé de 20 semaines. Par rapport à la

planification de la durée totale du chantier, la mise en service doit être reportée de 5 mois environ, soit au printemps 2007. Relevons que dans la planification présentée en octobre 2004, nous escomptions débiter les travaux au mois de mars 2005, pour une mise en service au printemps 2006. Dans la réalité, les travaux ayant débuté au mois d'août 2005 dès le permis de construire délivré, l'ouverture sera décalée d'une année en tenant compte des circonstances énoncées.

Ce retard n'est pas sans conséquences pour les clubs sportifs qui doivent prolonger leur déménagement, négocier avec d'autres clubs et communes l'utilisation d'infrastructures voisines déjà passablement sollicitées. A l'horizon pointe aussi des soucis financiers pour ces derniers en raison des coûts que génèrent ces déplacements « forcés » et des recettes de la buvette moins significatives, élément ô combien nécessaire au budget de fonctionnement de ces sociétés sportives.

Il est donc essentiel de poursuivre les travaux rapidement et de profiter de la belle saison sur le chantier.

2. Plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot

2.1. Aménagements spécifiques

La révision du plan directeur sectoriel qui accompagne ce projet fixe un certain nombre d'exigences d'aménagement, par exemple:

- *du côté est, la délimitation du secteur sportif par un élément construit de limite et de soutènement,*
- *du côté ouest, l'adaptation des accès et la végétalisation extensive de la majeure partie de la surface ainsi qu'une arborisation permettant l'intégration des infrastructures sportives,*
- *la réalisation d'un cheminement piétonnier longitudinal entre les secteurs sportif en construction et d'habitat futur.*

L'ensemble des exigences d'équipements ne sera que partiellement réalisé dans la présente planification. Dans les faits certains de ces travaux doivent être réalisés en parallèle, en coordination et dans la continuité immédiate du chantier en cours. Il aurait été en effet incongru et beaucoup plus coûteux de terrasser le secteur est et de mettre en œuvre les rampes (bétonnage) du cheminement par exemple une fois le stade ouvert au public. Cela aurait pour contrainte de bloquer une partie

importante des accès, voire de condamner l'utilisation partielle des installations neuves. Nous nous contenterons donc de mettre en œuvre ici le minimum nécessaire de manière rationnelle.

2.2. Coûts

Les dépenses se présentent comme suit :

- soutènement et ancrage du terrain côté est destinés à la continuité du cheminement piéton (rampe). Travaux réalisés dans le prolongement du terrassement nécessaire au stade, **34'500** francs ;
- béton et béton armé de la rampe est toujours pour la continuité du cheminement piéton, **194'600** francs ;
- arborisation et aménagement paysager du secteur ouest, **70'900** francs ;

soit au total un montant de **300'000** francs.

Le solde des exigences d'aménagements, tels que, par exemple, les cheminements plus en est et au nord ou le traitement spécifique de l'espace en est du futur terrain ne seront concrétisés qu'au moment de la réalisation de la suite du programme de développement établi par le plan directeur sectoriel et notamment lors de la construction du secteur dédié à l'habitat.

Le coût de la totalité des exigences d'aménagement fixé par le plan directeur sectoriel a été évalué à 600'000 francs. Nous proposons donc de n'activer dans l'immédiat que 300'000 francs sur la base de ce qui précède.

3. Eléments financiers

Nous avons le souci de respecter l'enveloppe des investissements de la planification financière 2006 – 2009. Aussi, en fonction des priorités, nous prenons l'option de reporter quelques investissements d'une année, voire de deux ans. Par exemple, il était prévu d'engager une dépense d'investissement à la Station d'épuration de 1'000'000 de francs dont 200'000 francs en 2006, destinée à optimiser encore son fonctionnement notamment. En cours d'étude approfondie actuellement, ce concept d'optimisation ne pourra pas être initié avant 2007, voire 2008.

En résumé, au niveau des investissements prévus à la planification financière 2006 - 2009, le surcoût lié aux conditions particulières rencontrées sur le site de Pierre-à-Bot pour la construction des équipements sportifs est partiellement compensé à raison de 500'000 à 700'000 francs, soit :

- par une dépense moindre de 300'000 francs liée à la réalisation partielle des contraintes fixées par le plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot,
- par le report d'une à deux années d'investissements planifiés à la Station d'épuration équivalent à 200'000, voire 400'000 francs.

Par expérience et pour le solde, nous savons que les montants réservés dans la planification financière de la Ville ne sont que rarement utilisés complètement, limitant ainsi le risque de dépassement de la planification financière.

A cela s'ajoutent les 100'000 francs d'économies réalisés sur le projet de stade lui-même.

L'effet sur les frais financiers de la Section des sports se traduira par une somme annuelle de 75'000 francs environ.

4. Commissions consultées

En date du 1^{er} juin 2006, la Commission financière sera informée des difficultés rencontrées sur le chantier de Pierre-à-Bot. Cette Commission se réunira le 22 juin 2006 pour préavisier le présent rapport, conformément aux articles 106 et 147 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel. Par ailleurs, la Commission des sports sera informée.

5. Conclusions

La nécessité de réaliser le terrain de football de Pierre-à-Bot, provoqué par le transfert de celui de Serrières, reste en cohérence avec les besoins d'infrastructures sportives et plus particulièrement de surfaces pour la pratique du football. L'avancement des travaux et les dépenses engagées ne sauraient justifier l'abandon du projet mais des simplifications indispensables pour contenir le surcoût seront opérées.

Conformément à nos engagements, nous respecterons l'enveloppe financière globale fixée à la planification financière et reporterons certains investissements prévus à la Station d'épuration ou en se contentant de ne réaliser que la première étape des aménagements fixés dans le plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot.

Compte tenu de la relation étroite entre les travaux nécessaires aux équipements sportifs et ceux liés aux exigences fixées par le plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot, nous demandons d'engager la somme nécessaire à l'essentiel dans la phase de planification actuelle.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de ce rapport et d'accepter les projets d'arrêtés ci-après.

Neuchâtel, le 29 mai 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet I

Arrêté
concernant une demande de crédit complémentaire pour la
réalisation du stade de football de Pierre-à-Bot

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit complémentaire de 1'000'000 de francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation du stade de football à Pierre-à-Bot.

Art. 2.- L'amortissement de cet investissement s'effectuera au taux de 5% à charge de la Section des sports.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet II

Arrêté concernant une demande de crédit pour la réalisation de la première étape des aménagements fixés par le plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 300'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réalisation de la première étape des aménagements fixés au plan directeur sectoriel de Pierre-à-Bot.

Art. 2.- L'amortissement de cet investissement s'effectuera au taux de 2,5% à charge de la Section des travaux publics.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.