



République et Canton de Neuchâtel

COMMUNE DE LA TÈNE

Rapport du Conseil communal au Conseil général

concernant

une demande de crédit de 1.9 million de francs afin de reconstruire le bâtiment sanitaire au Camping de La Tène

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite de votre part les moyens financiers nécessaires pour poursuivre l'assainissement par étapes du Camping de La Tène (ci-après : le camping).

Il dépose ainsi une demande de crédit de 1.9 million de francs afin de reconstruire un nouveau bâtiment sanitaire.

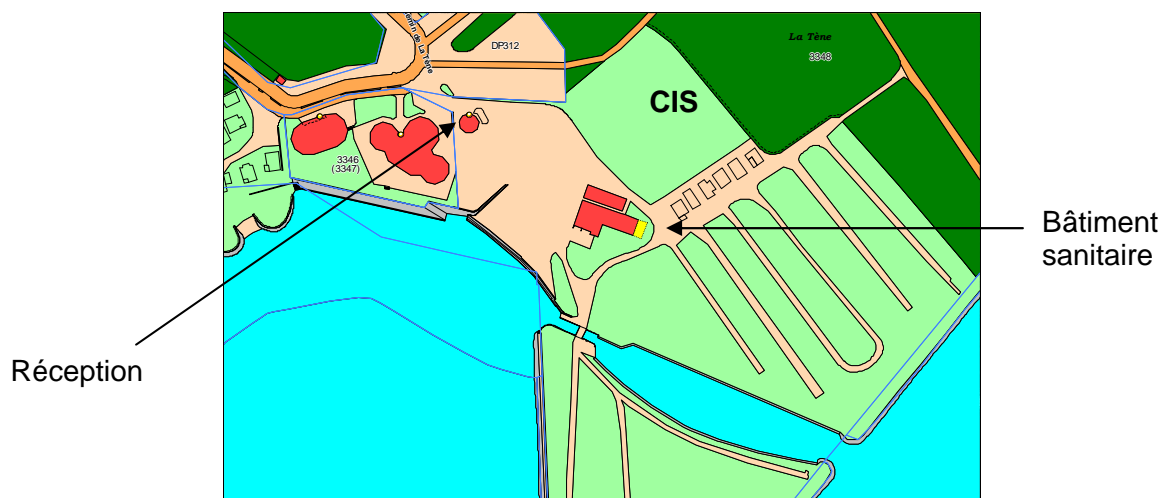


Figure 1 : implantation des bâtiments

2 Historique

C'est dans les années 50 que l'exploitation du camping a commencé. Au fil du temps, son développement a pris de l'ampleur et il est actuellement un atout touristique important pour notre région et un apport non négligeable pour les finances de notre commune.

Le temps faisant son œuvre, les infrastructures du camping se sont toutefois dégradées petit à petit.

A partir de 1996, les autorités communales se sont ainsi penchées sur la réorganisation et l'assainissement du camping. Les discussions ont parfois été vives au sujet des options à prendre : conservation et développement du camping, remplacement de celui-ci par d'autres aménagements destinés à la population.

Finalement, en 1999, le Conseil général de Marin-Epagnier a voté un crédit d'étude pour l'assainissement et la réorganisation du camping. Ce crédit d'étude était divisé en trois phases : camping de passage, bâtiment sanitaire et camping des résidents. Le mandat a été confié au bureau d'architecture Weber SA (ci après : l'architecte), au Landeron.

A l'heure actuelle, les étapes suivantes ont été réalisées :

- 2003 aménagement du camping de passage (camping-cars et tentes)
coût CHF 600'000.00
- 2004 nouvelle adduction d'eau
coût CHF 180'000.00
- 2006 2ème étude d'assainissement (quatre variantes)

3 Bâtiment sanitaire actuel

Le premier bâtiment sanitaire date des années 50 et existe toujours. Il s'agissait à l'origine d'un bâtiment WC en briques grises qui comportait des lavabos, deux douches et des toilettes dans un même périmètre, avec, en sous-sol, une fosse septique.

En 1978, la commune a repris à son compte la gestion du camping. Démolissant les vieux vestiaires en bois, elle les a reconstruits en annexe du vieux sanitaire.

Avec l'évolution des mœurs, le bâtiment de briques rouges a été remanié pour mieux correspondre aux besoins.

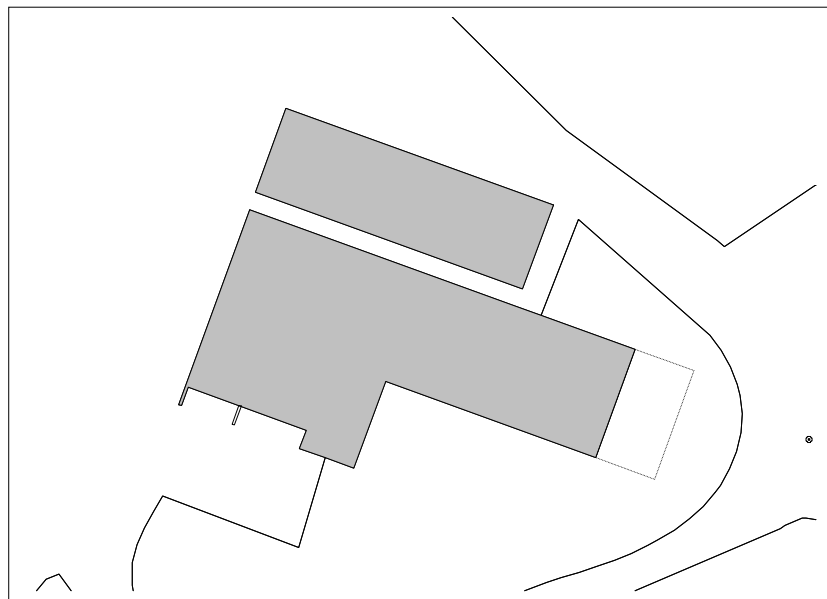


Figure 2 : bâtiment sanitaire actuel

Malgré les améliorations esthétiques qui ont été apportées, le concept et la structure du bâtiment vieillissant ne correspondent plus aux exigences du tourisme actuel.

A l'intérieur, les installations sanitaires sont vétustes. L'humidité et la moisissure attaquent les parois et les plafonds. Les installations techniques nécessitent chaque année de nombreuses réparations. Les monnayeurs des douches sont rouillés et devraient être remplacés, mais les pièces ne sont plus disponibles, et il en va de même pour les sièges de vannes magnétiques qui commandent l'ouverture de l'eau

des douches à prépaiement, qui coulent. La distribution d'eau pour le coin vaisselle pose problème chaque année. Sans parler des conduites d'eaux prises dans la chape, corrodées de l'intérieur avec l'oxydation générée par les mois de coupure d'eau hivernale.

4 Rapport d'ingénieur

En 2004, le bureau d'ingénieurs civils B. Simon SA, à Peseux, a été mandaté pour faire une expertise du bâtiment.

Son rapport a mis en évidence des problèmes de conception. Le bâtiment se compose de quatre parties, toutes construites en annexe à la précédente. Ceci n'est pas sans conséquences sur la stabilité du tout et de nombreuses fissures apparaissent à maints endroits.

La toiture, en bois et Eternit ondulée, est en piteux état. La lumière du jour passe par des plaques de Scobalit usées par les rayons UV, plaques qui ne peuvent plus être nettoyées correctement.

Compte tenu de ces remarques, l'ingénieur recommande d'évaluer le coût d'une réfection importante par rapport à la construction d'un nouveau bâtiment.

5 Visite et inspection des lieux

Le 12 juin 2009, les membres de la commission des sites de loisirs et des espaces publics (ci-après : la commission) ont participé à une visite du camping organisée par le Conseil communal. Les commissaires ont constaté une dégradation certaine et en évolution constante des lieux. Ils ont conclu que le projet d'un nouveau bâtiment s'imposait et devait être repris au plus vite, étant entendu qu'une simple réfection de l'ancien ne serait pas la meilleure des solutions.

Le 28 août 2009, le Conseil communal a mandaté l'architecte afin d'élaborer un avant-projet de nouveau bâtiment sanitaire sur la base d'une actualisation de la première étude.

Le 6 octobre 2009, l'avant-projet actualisé a été présenté par l'architecte aux membres de la commission, qui l'ont avalisé tout en soulignant sa bonne conception et son architecture qui s'intègre parfaitement dans le site. La salle de réunions, en forme de véranda, sur la face Sud-Ouest a particulièrement été appréciée.

L'ANIMATENE, organisatrice de manifestations sur le site, a, par lettre du 28 janvier 2010, manifesté son appui à ce projet, après en avoir consulté les plans et avoir eu une entrevue avec le Conseil communal. Par la même occasion, cette association a retiré sa proposition de gérer le camping estimant que les démarches des Autorités communales vont dans un sens positif pour son développement futur.

6 Nouveau bâtiment

Le nouveau bâtiment sanitaire sera composé de trois corps de bâtiment regroupant les locaux sanitaires, les garages, la vaisselle, les locaux techniques, les vestiaires-plage et le local de réunions.

Deux corps du bâtiment seront identiques et mesureront 16 m 80 par 12 m 55, pour une hauteur intérieure de 2 m 70. Le local de réunions sera de forme octogonale de 10 m de diamètre et servira de lien entre les deux bâtiments sanitaires. Un couloir d'accès desservira les locaux principaux.

L'orientation du nouveau bâtiment sera modifiée d'environ 20° par rapport à l'existant, pour s'ouvrir sur la baie de La Tène et positionner la façade Nord-Est parallèlement à la route.

Le système de construction sera un radier en béton nervuré et renforcé par les fondations en fonction de la nature du terrain. Après sondage, un système de micro-pieux pourra s'avérer nécessaire. Tous les murs seront en briques de terre cuite sur un parapet en béton de 1 m de hauteur. Les façades seront habillées en bois de forme trapézoïdale de provenance suisse (essence Douglas).

Les bâtiments sanitaires seront surmontés d'une structure en bois et d'une toiture plate végétalisée, formant rétention des eaux de pluie et diminuant les chocs thermiques en été.

Les locaux seront éclairés naturellement par des coupoles et une verrière.

Le local de réunions, largement vitré au Sud, sera surmonté d'une charpente à huit pans avec une couverture en plaques de cuivre. Le volume intérieur sera plus généreux et la hauteur du faite mesurera environ 5 m.

Tous les locaux seront revêtus de carrelage sur les sols et les murs, sauf les garages. Les fenêtres seront fabriquées en bois-métal, les accès principaux fermés par des stores. Tous les plafonds seront en bois ou en plaques de plâtre armées pour les garages (F30). Les surfaces horizontales et verticales du local de réunions seront revêtues de matériaux absorbants phoniquement.

Les installations techniques comprendront une ventilation des locaux lavabos-douches, WC, vestiaires-plage, handicapés et vidoir. Les conduites d'eau sanitaire seront visibles au plafond pour faciliter l'entretien, la vidange en hiver et créer une circulation.

L'eau chaude sera assurée par deux boilers de 1'000 litres chacun raccordés sur des panneaux solaires avec complément au gaz. Il n'est pas prévu de chauffer le bâtiment.

Le cube SIA total est de 2'240 m³ et le coût global du bâtiment uniquement se monte à 1.8 million de francs TTC.

7 Equipement du futur bâtiment sanitaire

D'après le recensement effectué en 1984 par l'Association Suisse des camping, le camping est actuellement classé comme un 3*, avec 173 unités-camping.

L'objectif du nouveau projet est de faire passer le camping en 4*, représentant un maximum.

	Camping ***	Camping ****
WC	1 WC pour 15 unités	1 WC pour 12 unités
Lavabo	1 lavabo pour 15 unités	1 lavabo pour 12 unités
Douche	1 douche pour 30 unités	1 douche pour 24 unités
Vaisselle	1 vaisselle pour 30 unités	1 vaisselle pour 24 unités
Place de lavage	1 place pour 150 unités	1 place pour 120 unités
Machine à laver	1 machine pour 100 unités	1 machine pour 100 unités
Machine à sécher	1 machine pour 200 unités	1 machine pour 200 unités
Baby-room	1 baby-room pour 200 unités	1 baby-room pour 200 unités
Vidoir	1 vidoir pour 100 unités	1 vidoir pour 100 unités

8 Financement et coûts

Le calcul des coûts du nouveau bâtiment, élaboré par l'architecte, indique un montant total des travaux TTC de 1.8 million de francs se répartissant ainsi :

N°	Descriptif	N°	Descriptif	Fr.			
			Report	Fr.	1'140'000		
1.	Maçonnerie	Fr.	350'000	16.	Corian	Fr.	50'000
2.	Béton armé	Fr.	150'000	17.	Cuisine	Fr.	20'000
3.	Charpente	Fr.	100'000	18.	Vaisselle	Fr.	20'000
4.	Ferblanterie	Fr.	50'000	19.	Chapes	Fr.	30'000
5.	Etanchéité	Fr.	70'000	20.	Séparations	Fr.	50'000
6.	Echafaudages	Fr.	5'000	21.	Serrurerie	Fr.	5'000
7.	Fenêtres	Fr.	40'000	22.	Portes garages	Fr.	10'000
8.	Coupoles	Fr.	50'000	23.	Menuiserie	Fr.	120'000
9.	Verrière	Fr.	30'000	24.	Carrelage	Fr.	80'000
10.	Façade bois	Fr.	70'000	25.	Peinture	Fr.	20'000
11.	Electricité	Fr.	40'000	26.	Ingénieur	Fr.	15'000
12.	Solaire	Fr.	40'000	27.	Architecte	Fr.	170'000
13.	Ventilation	Fr.	10'000	28.	Dallage	Fr.	50'000
14.	Sanitaire	Fr.	120'000	29.	Divers bât.	Fr.	20'000
15.	Eau de pluie	Fr.	15'000				
	A reporter	Fr.	1'140'000	Total	Fr.	1'800'000	

En fonction des prestations selon la norme SIA 102, le détail des honoraires de l'architecte est le suivant :

1.	Avant-projet	10%	Fr.	17'000
2.	Projet définitif	20%	Fr.	34'000
3.	Offres et adjudications	20%	Fr.	34'000
4.	Plans d'exécution	15%	Fr.	25'000
5.	Direction des travaux	30%	Fr.	51'000
6.	Achèvement	5%	Fr.	9'000
		100%	Fr.	170'000

Le coût du bâtiment s'élève ainsi à 803.55 francs/m³ SIA (1'800'000 francs ./ 2'240 m³ SIA).

Il convient d'encore tenir compte des coûts suivants :

1.	Démolition bâtiment existant	Fr.	50'000
2.	Aménagements extérieurs	Fr.	30'000
3.	Divers et imprévus	Fr.	20'000

Les montants indiqués ci-dessus sont des maxima, qui ne seront pas dépassés, ce qui garantit qu'aucun crédit complémentaire ne sera sollicité de votre Autorité.

9 Fréquentation et financement du camping

Le camp des résidents offre quelques 170 parcelles permettant environ 15'000 à 18'000 nuitées/an (bases du calcul : 38 jours d'occupation à 2.5 personnes, multipliés par 170 parcelles = 16'150).

Le camp de passage atteint quant à lui environ 9'700 nuitées/an, soit :

	2000	2001	2002 EXPO	2003 Fouilles archéo.	2004	2005	2006	2007	2008	2009
nuitées	9'632	10'072	18'974	3'474	7'608	9'606	8'744	8'742	9'441	10'926

La moyenne des deux camps (passage et résidents) indique une fréquentation moyenne de 25'850 nuitées /an.

10 Financement

En cas de réalisation des travaux, l'augmentation réelle des charges se montera à environ 130'000 francs par an, ce qui est financièrement admissible au vu de l'amélioration apportée aux usagers des lieux. L'investissement sera réparti ainsi dans les comptes communaux :

Bilan : investissement 1'900'000 francs

Fonctionnement :

imputation interne d'intérêts (3.27%, en moyenne sur 10 ans) 50'387 francs

amortissement (taux de 4.2%) 79'800 francs

Charges grevant le compte de fonctionnement 130'187 francs

Il est à noter que la charge d'amortissement sera linéaire (un montant/an fixe de 79'800 francs), alors que l'imputation interne d'intérêts sera dégressive, puisqu'elle sera recalculée chaque année sur la base de la valeur résiduelle au bilan communal, de l'investissement, après pris en considération de l'amortissement de l'année précédente (première année, 62'130 francs ; dixième année, 36'644.85 francs).

Or, selon le budget 2010, le bénéfice escompté du site de La Tène (camping et recettes provenant des chalets), hors prise en compte des travaux concernant le nouveau bâtiment sanitaire, est estimé à hauteur de 289'000 francs. L'augmentation des charges du compte de fonctionnement du poste 351, Site de La Tène, sera donc totalement couverte.

Recettes	Projection 2011 avec nouveau bâtiment	B2010	C2009	C2008
Location parcelles	285'000	285'000	282'110.60	261'276.10
Camping de passage	120'000	120'000	121'414.60	109'427.64
Location emplacement vhc	10'000	10'000	9'858.80	10'364.65
Ordures et eau	6'500	6'500	7'926.90	7'027.50
Taxe déchets à forfait	12'000	12'000	13'541.70	11'833.20
Electricité et rbt de tiers	500	500	1'749.30	2'771.80
Chalets	115'000	115'000	104'041.08	104'041.05
Loyers port de La Tène	67'000	67'000	68'196.83	58'949.20
Loyers places à bateaux	6'000	6'000	6'380.00	2'860.00
Location supports pl. à voile	2'000	2'000	2'280.00	1'400.00
	624'000	624'000	617'499.81	569'951.14

Charges	Projection 2011 avec nouveau bâtiment	B2010	C2009	C2008
Camping, charges de pers.	248'500	248'500	235'796.95	224'707.65
Imput., charges de pers.	-34'500	-34'500	-39'972.15	-26'894.80
Surveillance du camping	10'000	10'000	10'188.35	9'646.40
Camping, charges diverses	58'500	58'500	61'670.83	42'554.55
Enlèv. algues et déchets	22'000	22'000	22'520.15	20'425.10
Imputations, intérêts	74'500	12'500	12'655.45	20'462.45
Amortissements ordinaires	98'000	18'000	17'850.00	40'335.00
	477'000	335'000	320'709.58	331'236.35

Excédent de recettes	147'000	289'000	296'790.23	238'714.79
----------------------	---------	---------	------------	------------

Il sied de relever que l'exploitation du camping ne « coûte » rien à la collectivité publique, au contraire même puisqu'elle contribue à améliorer les comptes communaux, en dégagant chaque année un bénéfice non négligeable, lequel sera maintenu après l'investissement dans un nouveau bâtiment sanitaire, certes à un niveau moindre.

11 Planification des travaux

La planification prévue est la suivante :

- Automne 2009 : avant-projet
- Janvier 2010 : projet définitif
- Printemps 2010 : dépôt des plans
- Septembre 2010 : début des travaux
- Novembre 2010 : mise sous toit
- Hiver 2010-2011 : travaux intérieurs
- Printemps-été 2011 : fin des travaux

Cette planification est très ambitieuse, ceci afin de perturber le moins possible l'exploitation du camping, dont la saison d'ouverture va du 1^{er} avril au 31 octobre de chaque année.

Certains travaux intérieurs, tels le crépissage, la pose des chapes et du carrelage, seront difficilement réalisables durant la période hivernale 2010-2011 et devront vraisemblablement être exécutés au début du printemps 2011, peu avant l'ouverture du camping.

A noter encore que le service cantonal d'archéologie a été contacté en septembre 2009 par l'architecte, auquel il a déclaré qu'il n'y aura pas de grandes fouilles, sous réserve d'interventions ponctuelles pour tenir compte de la modification d'assiette entre l'ancien et le nouveau bâtiment, ainsi qu'en cas de pose de conduites plus profondes que les existantes. En outre, une demande de permis de construire est d'ores et déjà à l'étude dans les services de l'Etat, ceci afin de permettre le respect de la planification indiquée ci-dessus.

12 Vision d'avenir et travaux futurs

La construction du nouveau bâtiment représentera une étape, certes importante, mais cependant uniquement une étape.

En effet, après les importants travaux déjà menés les années précédentes, tels l'assainissement et la réorganisation du camp de passage et du réseau du camping, il conviendra à futur de réorganiser et de réaménager les parcelles résidents.

Il convient par ailleurs de rappeler que ce projet fait partie intégrante du plan programme de législature 2010/2012 et de sa planification financière, tels que présentés au Conseil général lors de la séance du 5 novembre 2009.

Il convient par ailleurs de relever que la construction du nouveau bâtiment sanitaire, en offrant un lieu d'aisance avec accès facilité pour les personnes à mobilité réduite, permettra au Conseil communal de débiter une collaboration avec la fondation Cerebral (www.cerebral.ch) en vue de l'implantation d'une caravane totalement accessible en fauteuil roulant, qui pourra être louée à toutes les familles s'occupant d'un proche handicapé, membre ou non de la fondation.

13 Conclusion

Pour toutes ces raisons nous vous demandons d'accepter cette demande de crédit afin de poursuivre les travaux d'assainissement et d'assurer la pérennité de notre camping.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 29 mars 2010

LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Projet d'arrêté du Conseil général concernant une demande de crédit de 1.9 million de francs afin de reconstruire le bâtiment sanitaire au Camping de La Tène

Annexe 2 : Vues de l'actuel bâtiment sanitaire du Camping de La Tène

Annexe 3 : Plans :

3-1 plan de situation

3-2 façades

3-3 plans

3-4 aménagements extérieurs



République et Canton de Neuchâtel
COMMUNE DE LA TÈNE

Arrêté du Conseil général

concernant

une demande de crédit de 1.9 million de francs afin de reconstruire le bâtiment sanitaire au Camping de La Tène

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 29 mars 2010,
 Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
 Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
 Entendu le rapport de la Commission financière,
 Entendu le rapport de la Commission
 Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Crédit	Article premier Un crédit de 1.9 million de francs est accordé au Conseil communal afin de reconstruire le bâtiment sanitaire au Camping de La Tène.
Amortissement	Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux moyen de 4.2% l'an.
Financement	Art. 3 Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
Exécution	Art. 4 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

La Tène, le 29 avril 2010

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
 Le président, Le secrétaire,

Vues de l'actuel bâtiment sanitaire du Camping de La Tène



Vue 1 : façade Sud – côté camping des résidents



Vue 2 : façade Sud – côté plage



Vue 3 : douches - monnayeurs



Vue 4 : lavabos



Vue 5 : diverses fissures