



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment sis rue Guillaume-Farel 13 afin d'y implanter la structure d'accueil parascolaire du bassin scolaire de Serrières « le Cerf-Volant »

(Du 9 janvier 2019)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

L'accueil extrafamilial des enfants est un des pilier de la politique familiale, sociale et économique mis en œuvre par les Communes. L'objectif prioritaire de ces dispositifs est de permettre aux citoyens de fonder une famille tout en exerçant une activité professionnelle. La mise à la disposition des familles de structures d'accueil de qualité et en quantité suffisante, induit des effets systémiques positifs en termes d'égalité des chances, de dynamique de l'emploi et de fiscalité. Une politique familiale cohérente soutient les familles de toutes les classes sociales, et contribue à prévenir la pauvreté qui touche les enfants. La Ville de Neuchâtel conduit une politique dynamique en la matière, ayant pour effet une diminution notoire du nombre de parents qui attendent une réponse à leurs besoins d'accueil extra-familial.

2. Introduction

La Ville de Neuchâtel a planifié le développement de son dispositif d'accueil parascolaire, avec pour objectif l'atteinte du taux de couverture de 20% prévu par la LAE (Loi sur l'Accueil des Enfants) d'ici à la fin de l'année 2020. (rapport 15-003). Le développement suit son cours, et la majeure partie des quartiers sont d'ores et déjà équipés. Compte tenu du développement urbain notamment des quartiers Est de la Ville (Vignoble et Monruz), notre dispositif d'accueil pré et parascolaire devra être adapté à moyen terme. Une évaluation est en cours, également pour les infrastructures scolaires.

Dans le bassin scolaire de Serrières, l'adaptation aux besoins connus à ce jour nécessite la création de dix places supplémentaires en cycle 1 (pour atteindre 43 places) et trente nouvelles places en cycle 2 (table de midi) dès la rentrée scolaire d'août 2020. Nous doublons donc, avec ce projet la capacité d'accueil de la structure parascolaire de Serrières. Le rapport qui vous est soumis expose le contexte dans lequel ce développement se déroule, présente le projet de transformation du « nouveau Cerf-Volant » et détaille les aspects financiers de sa réalisation.

3. Contexte

La structure d'accueil parascolaire « le Cerf-Volant » sise à Serrières, est la première à voir le jour à Neuchâtel en 1995 à l'initiative de deux mamans du quartier, qui proposaient alors quatre repas de midi par semaine aux écoliers du quartier. Logées gracieusement dans les locaux de la paroisse du quartier, leur activité d'accueil ravit les parents, et connaît un succès grandissant. En 2002, elles adressent une demande de soutien à la Ville, qui progressivement, à l'appui de la toute récente LAE implante des structures d'accueil dans tous les bassins scolaires. Le Cerf-Volant est donc le 1^{er} accueil parascolaire communal de Neuchâtel.

En 2016, le contrat de bail du Cerf-Volant a été résilié par le propriétaire qui projette de construire sur la parcelle un bâtiment comprenant des appartements avec encadrement à l'intention des personnes âgées. Le bâtiment actuellement occupé devra être rendu au plus tard à l'été 2020.

Après de nombreux mois de prospection active dans le quartier, nous avons trouvé à la rue Guillaume-Farel 13, une maison répondant à la contrainte incontournable de proximité avec l'école primaire. Suite à l'adoption du rapport 18-003 validant le crédit de 610'000 francs, l'acquisition de ce bien-fonds, n.14345 a pu être conclue le 11 juillet 2018.

L'estimation sommaire des coûts de transformation et d'agrandissement basée sur le calcul du volume SIA 416 prévoyait, en mars 2018, un budget de 2'500'000 francs TTC, avec une marge d'erreur à prévoir. L'étude de faisabilité n'avait en effet pas permis une évaluation suffisamment précise des coûts par élément. C'est pourquoi un crédit d'étude de 70'000 francs avait été sollicité, et accordé par votre Autorité, afin d'affiner le chiffrage des travaux et de pouvoir revenir devant votre Autorité début 2019 avec un rapport complémentaire de demande de crédit pour la réalisation.

Aujourd'hui, les travaux sont devisés à 30% de plus que la première estimation effectuée en août 2017. Parmi les raisons qui expliquent cette majoration, il est à relever que les estimations précises, dans la bâtisse devenue propriété de la Ville, ont mis en évidence des éléments non connus lors de l'étude :

- Nécessité de reconstruire les dalles ainsi que le sol pour des raisons de statiques et réglementaires (vide d'étage)
- Surface supplémentaire (10%) dans la partie extension à prévoir compte tenu de l'augmentation des demandes d'accueil dans ce secteur
- Nouvelles exigences ECAP (été 2018)
- Contraintes paysagères
- Création d'une passerelle compte tenu du déplacement de l'entrée principale pour des raisons de sécurité et d'accessibilité.

Le présent rapport vous apporte les éléments de compréhension du crédit sollicité.


4. Le projet du « nouveau Cerf-Volant »

4.1. Situation dans le quartier de Serrières


L'adresse Guillaume-Farel 13 est située en plein centre du quartier de Serrières (figure 1). Le bâtiment se trouve en bordure de la place du Clos-de-Serrières et le Minaret et est desservi par l'arrêt des Battieux sur la ligne de bus 102. Le collège concerné par le projet d'accueil parascolaire se trouve au nord de la place, à deux minutes à pied de distance (figure 1).



Figure 1 – plan cadastral

 Collège de Serrières et
salle de gymnastique

 Rue Guillaume - Farel 13

 Cerf-Volant actuel

 Jardin Hermann Russ

4.1.1. Liens avec le Parc Hermann Russ

Depuis son rachat par la Ville, le bien-fonds 14345 a relié le terrain du jardin Hermann Russ avec celui du futur accueil parascolaire. C'est donc une surface de 2'475 m² (figure 2) qui est mise à la disposition des familles du quartier.

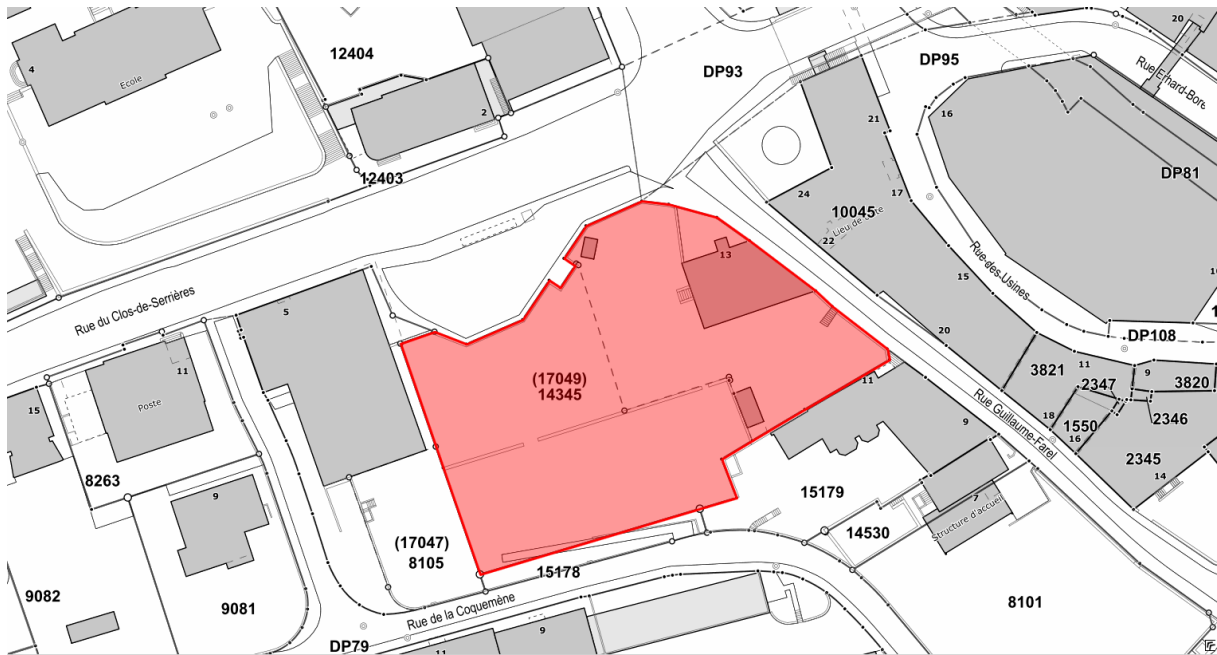


Figure 2 – parcelle 14345

Inauguré le 21 mai 2016, le jardin public Hermann Russ fait partie de la propriété de la maison concernée par le projet. Il est largement arborisé et agrémenté de plusieurs installations de jeux pour les enfants (figure 3). Ainsi, dès les premières études du projet, la volonté de s'intégrer en plan et en élévation dans le site a été un fil conducteur.



Figure 3 - Le jardin public Hermann Russ

L'esprit et les buts décrits dans le cadre du rapport 15-002 sont ici respectés, et son usage public est augmenté par la présence du Cerf-Volant.

4.1.2. Relation avec l'espace public

En parallèle, un projet de réaménagement de l'espace public adjacent au nouvel accueil parascolaire est en cours¹. Le domaine public situé au nord du nouveau Cerf-Volant (figure 4) devra devenir une place de quartier. Bien que des places de stationnement soient bien prévues sur cet espace, les véhicules ne traverseront plus la place et accéderont uniquement par la rue du Clos-de-Serrières. Cela offrira une zone dégagée et sécurisée pour les écoliers et les passants, formant un espace agréable à vivre et polyvalent pour les habitants et les passants. Une surface perméable caractérisant un espace prioritaire pour les piétons sera mise en œuvre, de la végétation agrémentera le site tout en laissant suffisamment d'espace pour permettre l'organisation d'évènements ponctuels.

¹ Le projet de réaménagement de la place fait partie d'une plus large demande participative à Serrières dont les résultats sont traités début 2019 avec les différents acteurs.



Figure 4 – La place du Clos-de-Serrières (2017)

Les éléments de ce projet de réaménagement ont été intégrés à l'étude du nouveau Cerf-Volant. L'entrée de la structure d'accueil a ainsi été située de façon à s'insérer dans ce nouveau paysage, augmentant la sécurité et l'accessibilité de la structure d'accueil et impliquant la création d'une passerelle.

4.2. Transformation du bâtiment

4.2.1. Rappel des éléments de l'étude de faisabilité

Mandatée au Bureau d'architecture Andrea Pelati architecte, l'étude de faisabilité présentée dans le rapport 18-003 proposait de transformer entièrement les étages de la maison de la rue Guillaume-Farel 13 et de créer une extension (figure 5).

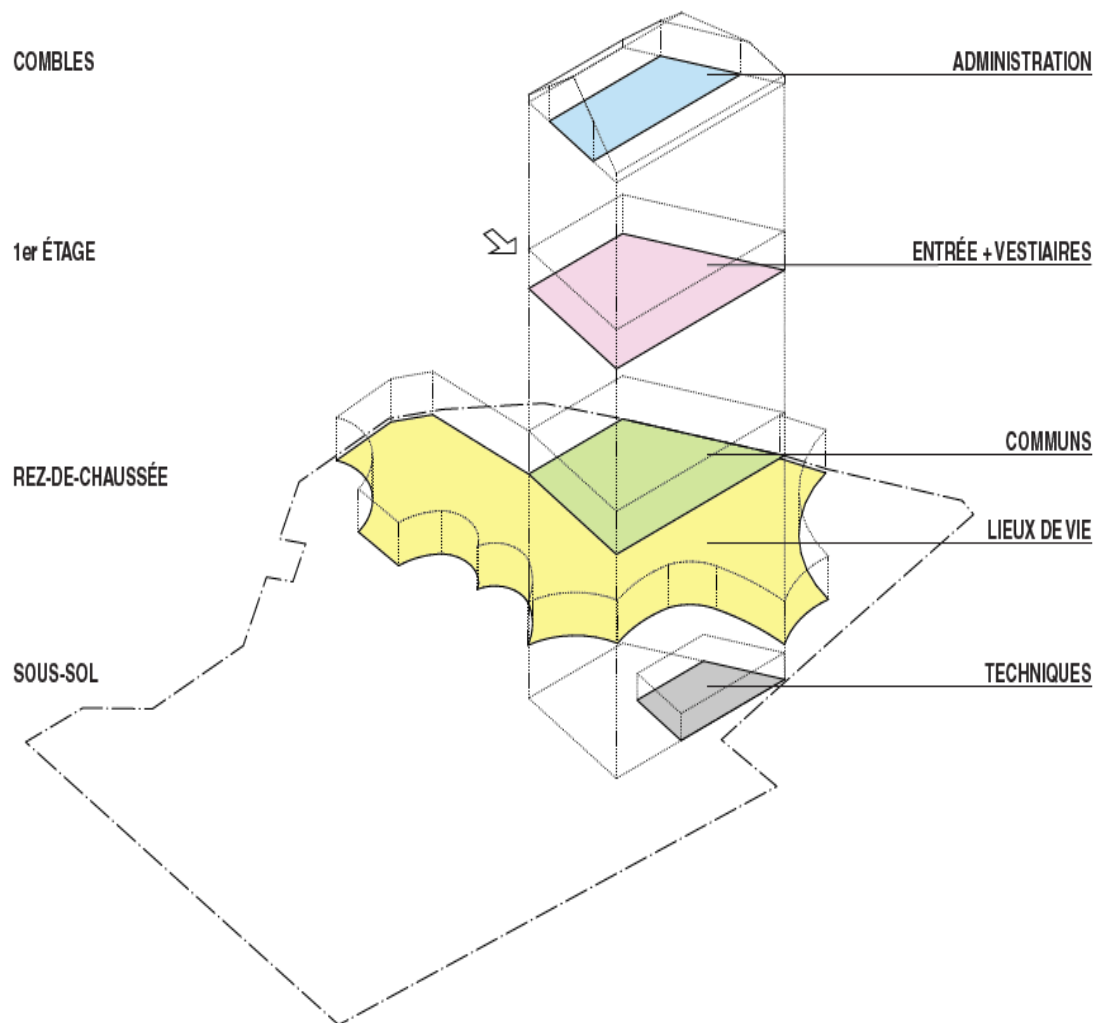


Figure 5 - Répartition des locaux

Le concept proposé a été maintenu et l'étude a été approfondie afin de réaliser le projet dont le crédit est sollicité dans le présent rapport.

4.2.2. Contraintes et objectifs principaux du projet

A) Protection du bâtiment

Le bâtiment existant est classé en note 3 au recensement architectural, ce qui implique la conservation de son enveloppe. Sur l'extérieur, les éléments du porche d'entrée, de l'extension en véranda, et le balcon au sud doivent être démolis afin de retrouver l'aspect d'origine des façades (figure 6). Ces éléments ajoutés à posteriori ne présentent pas d'intérêt fonctionnel ou architectural.



Figure 6 – La maison existante et les éléments à démolir

Pour l'intérieur, lors de l'étude de faisabilité, un assainissement de l'entier de la construction en gardant les planchers et les murs porteurs intérieurs était prévu. Les études postérieures menées pour vérifier les premières intentions ont révélé que seules les façades pouvaient réellement être conservées : les planchers n'assurant pas une stabilité suffisante pour recevoir des charges supplémentaires (chapes et chauffage au sol) et les niveaux d'étages devant être adaptés pour correspondre aux normes après isolation du radier. Le mur porteur traversant doit aussi être démolé, car il limiterait l'organisation des espaces intérieurs, donc leur fonctionnalité.

B) Protection des arbres

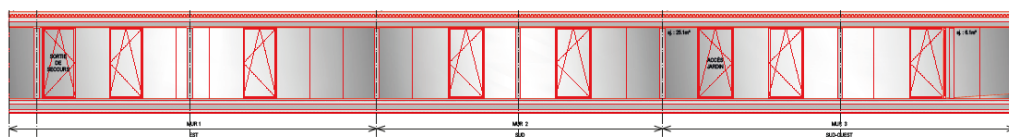
Les arbres majeurs qui doivent être protégés gardent leur place et dessinent les limites au sol du projet, le diamètre de leurs couronnes et l'emprise de leurs racines définissent le tracé du futur bâtiment (figure 7).



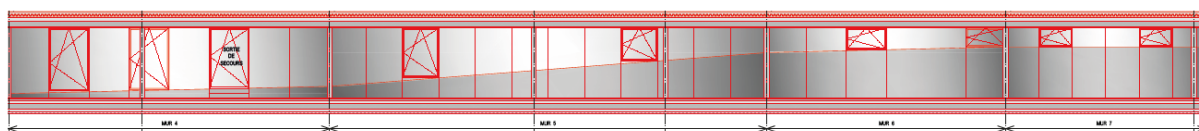
Figure 7 – Plan des arbres conservés et abattus

Au nord en élévation, le projet s'insère dans la légère pente, ainsi les espaces dédiés à la lecture et au repos bénéficient d'une lumière zénithale, douce, amenée par quatre puits de lumière. En direction du sud, la façade se dégage progressivement du sol et devient entièrement vitrée (figure 8). Elle donne vue sur le parc et les beaux murs de pierres sèches récemment dégagés et entretenus par le Service des parcs et promenades.

Les façades de l'extension sont composées de pans vitrés ou de fenêtres planes donnant une impression de « courbes à facettes ». Le bandeau supérieur en serrurerie intègre les protections solaires (figure 9).



LE 12



LE CERF-VOLANT

Figure 8 – Développé des murs intérieurs



Figure 9 – Façade ouest

C) Programme et organisation intérieure

Lier l'agrandissement avec le bâtiment existant est né de la volonté de concevoir des espaces ouverts pour les lieux de vie dans l'extension, et de réserver les surfaces existantes dans la maison pour les fonctions d'accueil, d'administration, sanitaires et techniques (figure 10). Cette configuration permet la cohabitation de ces deux constructions directement accessibles entre elles (figure 9 – Façade ouest).

A noter que le programme et l'organisation intérieure ont été élaborés en étroite concertation avec les utilisateurs des lieux, garant de l'ergonomie et des fonctionnalités du projet.

PROGRAMME	TOTAL	EMPLACEMENT
Communs		
entrée	8m ²	1ER existant
escaliers	16m ²	existant
circulations	50m ²	existant
cuisine	20m ²	REZ existant
rangement	10m ²	REZ existant
buanderie	11m ²	REZ existant
local tech.	17m ²	SOUS-SOL
bureau direction	15m ²	2ÈME existant
espace de repos p.	23m ²	2ÈME existant
	169m²	
Cerf-Volant		
lieux de vie	187m ²	REZ extension
salle de sieste	10m ²	REZ existant
vestiaire	37m ²	1ER existant
WC garçons + filles	15m ²	1ER existant
WC adulte	2m ²	2ÈME existant
lavage dents	<i>incl. sàm</i>	REZ extension
	251m²	
Le 12		
lieux de vie	131m ²	REZ extension
vestiaire	21m ²	1ER existant
WC garçons + filles	10m ²	REZ existant
lavage de dents	<i>incl. sàm</i>	REZ extension
	162m²	
TOTAL NET	~	582m²

Figure 10 – Répartition du programme (voir aussi figure.5)

Dans l'extension, les deux entités du projet que sont l'accueil parascolaire cycle 1 et la « table de midi » pour les élèves du cycle 2, peuvent être séparées par une paroi munie d'une porte. En leur sein, ces deux espaces sont volontairement « cloisonnés » de façon perméable. Premièrement pour des questions liées à l'ergonomie et au confort des utilisateurs, et

deuxièmement pour des questions normatives de protection feu et de chemin de fuite. Cela permet de limiter à deux les compartiments, simplifiant la réalisation et réduisant les coûts.

Le plan libre permet de satisfaire des variations des lieux de vie si tel en devenait le souhait, et une reconversion des espaces est également envisageable, si l'affectation devait changer dans le temps.

Pour la partie de l'accueil parascolaire cycle 1, l'espace nouvellement construit accueillera à la journée les 43 enfants que la planification prévoit. Ainsi que mentionné ci-dessus, des séparations modulaires et fonctionnelles sont prévues de façon à adapter l'espace aux activités et évolutions de la structure (figure 11). L'entité « table de midi » (Le 12), au sud de l'extension offre la possibilité de proposer le repas à l'ensemble des enfants soit en un seul service dans un espace adapté, soit, par une séparation entre salle-à-manger et espace de jeu, en deux services successifs. Les repas seront livrés dans la cuisine de réception, le personnel pourra les dresser dans les deux blocs à disposition dans l'extension. La cuisine dispose d'un équipement de base, prévu principalement pour la réception des repas et le lavage des couverts.

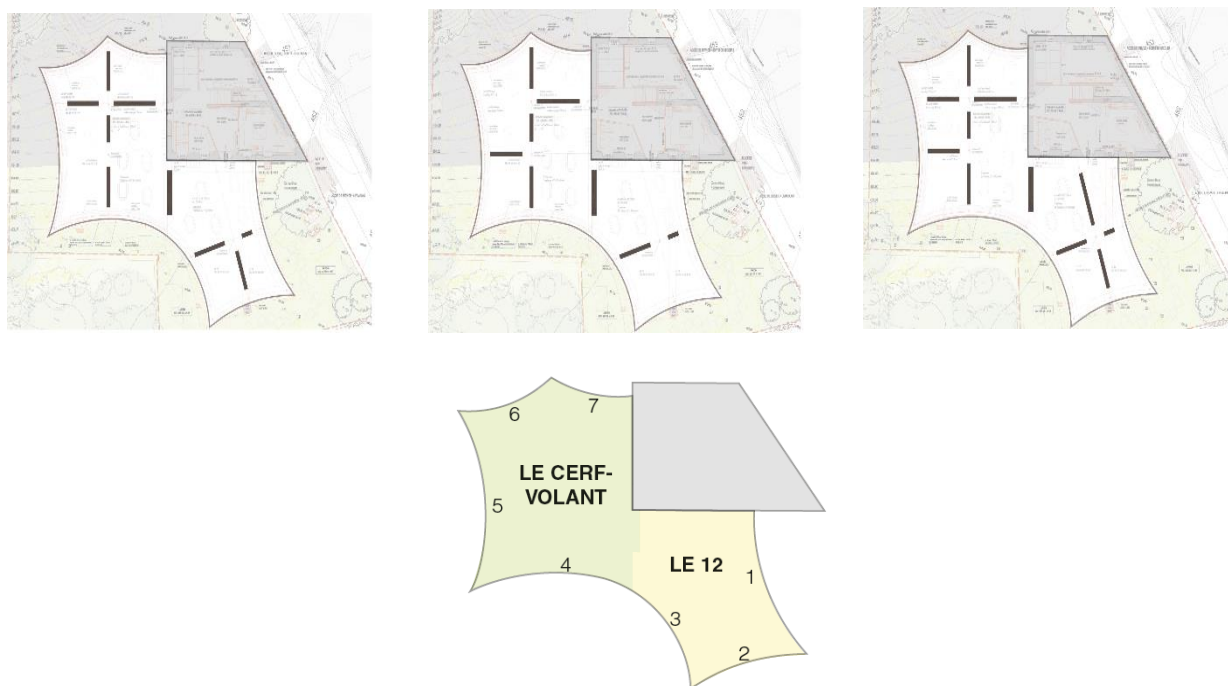


Figure 11 – Variante d'aménagement

Les surfaces à disposition dans le bâtiment existant suffisent à réaliser une partie du programme utile à l'accueil des enfants. Les espaces de vie sont l'objet d'un agrandissement, afin de permettre l'accueil de 73 enfants scolarisés aux 2 premiers cycles de l'école publique. Les surfaces totales

correspondent au minimum légal en la matière à savoir 3m² par enfant pour les lieux de vie, en sus des surfaces de circulation, administratives, techniques, sanitaires etc.(LAE-REGAE).

Les enfants accéderont à la structure d'accueil par la place du Clos-de-Serrières, réaménagée en harmonie avec le projet. L'accès est protégé de la route et constitue un « espace tampon » d'accueil. Le projet architectural prévoit que depuis la place faisant face à l'entrée du Jardin Hermann Russ, une passerelle conduite à la toiture terrasse de l'extension ; là un élargissement permettra le croisement des utilisateurs ou une halte, avant d'accéder à l'entrée et aux vestiaires. Des places de parc en dépose rapide devraient être créés.

Il est à noter que malgré le voisinage immédiat du nouveau Cerf-Volant avec le parc, ceux-ci ne fonctionneront pas en synergie complète. En effet pour des raisons d'hygiène ainsi que pour des questions de sécurité, liées au nécessaire contrôle des entrées et sorties, les enfants n'accèdent au parc Hermann Russ qu'au moyen de la passerelle et non par les portes-fenêtres du rez-de-chaussée.

Les plans du projet sont annexés au présent rapport.

4.3. Energie

Le projet de transformation et agrandissement du bâtiment a été conçu en cohérence avec les objectifs énergétiques de la Ville. De ce fait, la conception du budget soumis ici , dans le respect de l'exigence d'exemplarité de la Ville, vise à optimiser le bilan énergétique de l'ouvrage.

4.3.1. Les toitures et le solaire photovoltaïque

Pour garantir une reconnaissance Minergie pour la maison existante et Minergie P pour la partie neuve et comme le veut la politique publique, une installation photovoltaïque de 40m² sera intégrée au pan sud du toit pour la maison existante. Après consultation du service de l'énergie, le parti a été pris de laisser la nouvelle toiture-terrasse libre de tout panneau. Vu l'usage restreint d'eau chaude sanitaire dans ce type de structure, les capteurs photovoltaïques ont été privilégiés, ceux-ci permettant d'alimenter partiellement la pompe à chaleur. La partie non-accessible de la toiture-terrasse permet de faire de la rétention d'eau. Malgré les demandes des utilisateurs, la Commission de projet a renoncé à permettre l'accès complet pour les enfants, en raison du coût important qu'aurait occasionné la construction de garde-corps. D'autre part, des espaces verts sont disponibles autour de la maison, de même que le jardin Hermann Russ. L'expression en élévation en sort finalement allégée, et la

décision de couvrir cette surface d'une plantation de type prairie égaiera la vue. De plus, ces herbes et fleurs, ainsi que leur substrat sont bénéfiques pour la biodiversité et participent à diminuer les variations de température.

4.3.2. Pompe à chaleur, chauffage et ventilation

Un local technique au sous-sol loge la pompe à chaleur à air et le stockage de l'eau chaude sanitaire. Deux monoblocs pour la ventilation sont placés au plafond des WC et dans le local de rangement du rez. La maison existante est ventilée par simple flux, au moyen d'entrées d'air par l'avant toit de la charpente à l'exception du local de sieste reliée au réseau des lieux de vie, tandis que ces derniers sont ventilés par double flux au moyen des deux monoblocs, un pour chaque espace de vie. Des gaines de distribution amènent l'air neuf par des grilles au sol en périphérie des espaces. La reprise d'air se fait par transfert dans le bâtiment existant (gaines de reprises).

Cette installation permet d'atteindre la norme de qualité d'air dans les plages d'utilisation usuelle du Cerf-Volant. Il a été convenu avec la Commission de projet, que les futurs utilisateurs s'engagent à ventiler les locaux en ouvrant les fenêtres trois fois par jour une quinzaine de minutes.

Cette règle permet de diminuer de manière significative le dimensionnement du système de monoblocs et de gaines de ventilation. A défaut, l'installation aurait dû être surdimensionnée pour couvrir parfaitement les deux heures du « coup de feu » de midi, alors que le reste du temps l'air est nettement moins chargé. Néanmoins pour garantir la qualité de l'air en tout temps, deux sondes CO2 seront installées indiquant par un signal si une aération mécanique doit être opérée.

Le chauffage est distribué par le sol dans l'ensemble des surfaces.

5. Aspects financiers

5.1. Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité, en vue de changer l'affectation du bâtiment pour de l'accueil parascolaire, prévoyait un agrandissement du bâtiment existant ; le projet a évolué vers une transformation plus importante et a été adapté après consultation de la commission d'urbanisme et des différents services concernés (Service de l'accueil de l'enfance SAE, Service des parcs et promenades, le délégué à l'énergie, le Service de la consommation et des affaires vétérinaires SCAV, la Police du feu ECAP, l'Office du patrimoine et de l'archéologie OPAN). Au mois de mars 2018,

le rapport 18-003 à l'appui de la demande de crédit pour l'achat de la bâtisse faisait mention d'une estimation sommaire des coûts de transformation et d'agrandissement basée sur le calcul du volume SIA 416 à +/-30%².

Le volume hors sol était de 3'280 m³ et de 240 m³ en sous-sol, soit un total de 3'520 m³, le budget estimatif était devisé à 2'500'000 francs TTC. Or l'étude de faisabilité, avec un calcul des coûts selon le cube SIA, n'avait pas permis une évaluation précise des coûts par élément, la maison étant encore propriété de la fondation Hermann Russ et l'appartement encore loué, ce qui n'a pas permis de faire les sondages invasifs nécessaires à la bonne compréhension de la structure intérieure. L'étude d'avant-projet qui a suivi a ensuite permis d'affiner le chiffrage.

5.2. Etude d'avant-projet

Le volume hors sol est de 3239 m³ et de 141 m³ en sous-sol, soit un total de 3380 m³ avec un budget devisé par élément à +/-10% de 3'288'500 francs TTC. On remarque ainsi que malgré une diminution totale des m³ entre l'étude de faisabilité et l'avant-projet le montant estimé augmente significativement au total.

Positions		Montants TTC
CFC 0	Terrain	propriété de la Ville
CFC 1	Travaux préparatoires	185'000
CFC 2	Rez inf, rez sup. et combles	2'749'500
	Sous-sol	
	Combles	
CFC 3	Equipement	dans CFC 2
CFC 4	Aménagements ext.	154'000
CFC 5	Taxes , frais et réserve	200'000
Montant total transformation et agrandissement		3'288'500

En effet, les modifications qui ont vu le jour après l'acquisition de la maison par la Ville et qui ont augmenté le coût total de 772'000 francs TTC sont expliquées ci-après :

² Le règlement sia 102 prévoit que lors de la phase d'étude du projet (choix des intentions projectuelles) une estimation sommaire des coûts doit être fournie (la marge de 30% a été indiquée au vu du contexte et des nombreuses inconnues), puis une estimation à 15% de marge d'erreur au stade de l'avant-projet. Cette marge est réduite à 10% une fois le projet terminé (juste avant les demandes d'autorisation).

CFC 1, dès l'achat, les études préparatoires et les sondages ont pu être entrepris par les ingénieurs civils et cvse (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité), avec la coordination de l'architecte. Cela implique des démolitions estimées à hauteur de 130'000 francs.

CFC 2, alors que l'étude de faisabilité prévoyait de conserver la dalle du rez-de-chaussée et les planchers intérieurs, l'ingénieur civil a démontré après les sondages, que les nouvelles charges (techniques et de personnes) ne seraient pas supportées par le plancher existant. D'autre part la hauteur d'étage exigée pour une structure publique est plus grande que pour un logement et le besoin de garder le même niveau entre la maison et l'extension demande un abaissement du niveau du rez-de-chaussée. Ainsi seule l'enveloppe du bâtiment sera conservée. Cette donne représente une augmentation estimée à 150'000 francs.

En parallèle, la demande du Service de l'accueil de l'enfance d'intégrer une surface supplémentaire de 20 à 25 m² afin d'anticiper les besoins d'accueil accrus pour les repas de midi, a eu la conséquence d'une augmentation de 10% des « surfaces enfants » soit une augmentation d'environ 100'000 francs au budget.

La consultation des différents services mentionnés ci-avant ont entraînés les compléments suivants :

Des nouvelles normes pour la protection feu dans les bâtiments utilisés par des enfants doivent être appliqués, et depuis l'été 2018, une détection incendie doit être installée. De même, la Ville a décidé d'équiper ses bâtiments en paratonnerre par mesure de précaution, malgré le caractère non-obligatoire. Ces deux points augmentent la facture de 45'000 francs.

CFC 4, l'opportunité de mieux sécuriser l'accès entre l'espace public et le nouveau Cerf-Volant en déplaçant l'ancienne entrée nord sur la place du Clos de Serrières en devenir, cheminement qui prend la forme d'une passerelle; ainsi que des ajustements liés à la toiture végétalisée se chiffrent à une plus-value de 84'000 francs.

CFC 5, les montants de taxe de compensation des arbres de 22'000 et 110'000 francs indiqués sous taxes, frais et réserve sont des éléments qui ont pu être quantifiés suite aux études du projet. En effet, les services perçoivent des taxes et émoluments lorsqu'ils sont consultés. Quant à la réserve, elle est indispensable dans un projet de rénovation, qui comporte toujours des inconnues de chantier.

CFC 1-5, un dernier montant lié à l'ensemble des postes du devis s'explique par le fait que l'étude de faisabilité débute sur des bases estimées grossièrement. En cours d'étude de projet ces estimations s'affinent, ce qui permet de mieux cerner les coûts poste par poste. Ici, la somme des moins et des plus se chiffre à 131'000 francs.

Augmentation des coûts entre l' étude faisabilité et le projet

CFC 0	-	-
CFC 1	Travaux préparatoires	130'000
CFC 2	Transformations du bâtiment	150'000
	Augmentation 10% lieux de vie	100'000
	Technique	45'000
CFC 3	-	-
CFC 4	Ajustement aménagements ext.	84'000
CFC 5	Taxes et frais	22'000
	Réserve divers et imprévus	110'000
CFC1-5	Ajustement poste par poste	131'000

Indication du montant des augmentations

772'000

En résumé, le crédit sollicité se monte à 3'289'000 francs. Il sera amorti au taux de 2,5%, soit 82'225 francs par an. Les intérêts passifs (taux moyen de 1,51%) s'élèveront à 24'832 francs par an. Les frais financiers annuels seront de 107'057 francs.

Comme indiqué dans le projet d'arrêté qui suit, le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'Espace Mittelland, dans le respect du règlement général de la Ville. Cela permettra de justifier un éventuel dépassement dû à l'évolution des prix du marché.

L'indice suisse des prix à la construction mesure semestriellement l'évolution effective des prix du marché dans le secteur de la construction sur la base d'analyses statistiques régionalisées, pour Neuchâtel : l'Espace Mittelland.

6. Calendrier

Demande de sanction	prête à être déposée
Décision d'octroi du crédit d'investissement	4 février 2019
Obtention du permis de construire	avril 2019
Abattage des arbres indiqués	avril 2019
Début du chantier	mai 2019
Fin du chantier	juin 2020
Ouverture du nouveau Cerf-Volant	juillet 2020

7. Consultations

La Commission d'urbanisme a été sollicitée à deux reprises pour cet objet. Dans ce cadre, l'étude de faisabilité a été présentée avant l'achat de la maison, le 29 septembre 2017. Les esquisses ont été bien reçues et les remarques sur le soin à apporter à l'extension de la maison existante et imaginer un traitement de qualité pour la toiture terrasse, ont été intégrés dans le projet. Pour son deuxième passage, le 21 septembre 2018, la Commission a confirmé un préavis positif. Elle a ajouté de porter l'attention à la matérialisation de la corniche du nouveau bâtiment, sur l'architecture intérieure, et de mieux faire la distinction entre bâtiment existant et agrandissement contemporain. Elle a également recommandé de diminuer l'impact de la clôture entre le jardin public et la partie accueil parascolaire. Globalement, elle est très satisfaite de l'évolution du projet, et l'a relevé comme étant de grande qualité.

La Commission financière avait accepté l'achat en 2017. Elle sera consultée le 24 janvier 2019 pour le présent rapport.

Par ailleurs, l'Association de Quartier « Serrières Bouge » est membre du COFIL et participe activement aux réflexions. Elle a manifesté son soutien au projet.

8. Conclusion

Cet investissement est indispensable pour le déploiement de la vision d'accueil extrafamilial présenté en 2015 dans ce quartier de Serrières en développement. D'une part, la nécessité de créer 30 places en « tables de midi » n'est plus à démontrer, pas plus que l'augmentation de 10 places à la journée compte tenu de l'évolution à la hausse des demandes d'accueil. D'autre part, la structure actuelle doit déménager pour la fin d'année scolaire 2019-2020. En outre ce lieu est idéalement situé, à proximité de l'école et du parc Hermann Russ, il conjugue idéalement plusieurs exigences incontournables. Enfin, les aspects énergétiques du projet nous garantissent un gain écologique ainsi qu'une optimisation de l'espace transformé par des aménagements intérieurs ergonomiques et fonctionnels. L'acceptation de cette demande de crédit nous est donc essentielle. Elle contribuera sans nul doute à mieux répondre encore aux besoins des familles de Serrières en terme d'accueil extra familial, donc à permettre aux parents d'exercer une activité professionnelle alors que des emplois seront créés pour garantir la qualité de l'accueil des enfants nouvellement intégrés. Ce sont des retombées économiques et des atouts en terme de qualité de vie pour les habitants de notre ville que ce projet nous apportera.

Nous vous remercions ainsi, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter l'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 9 janvier 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

Projet



Arrêté concernant la transformation et l'agrandissement du bâtiment abritant la structure d'accueil du « Cerf-Volant »

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

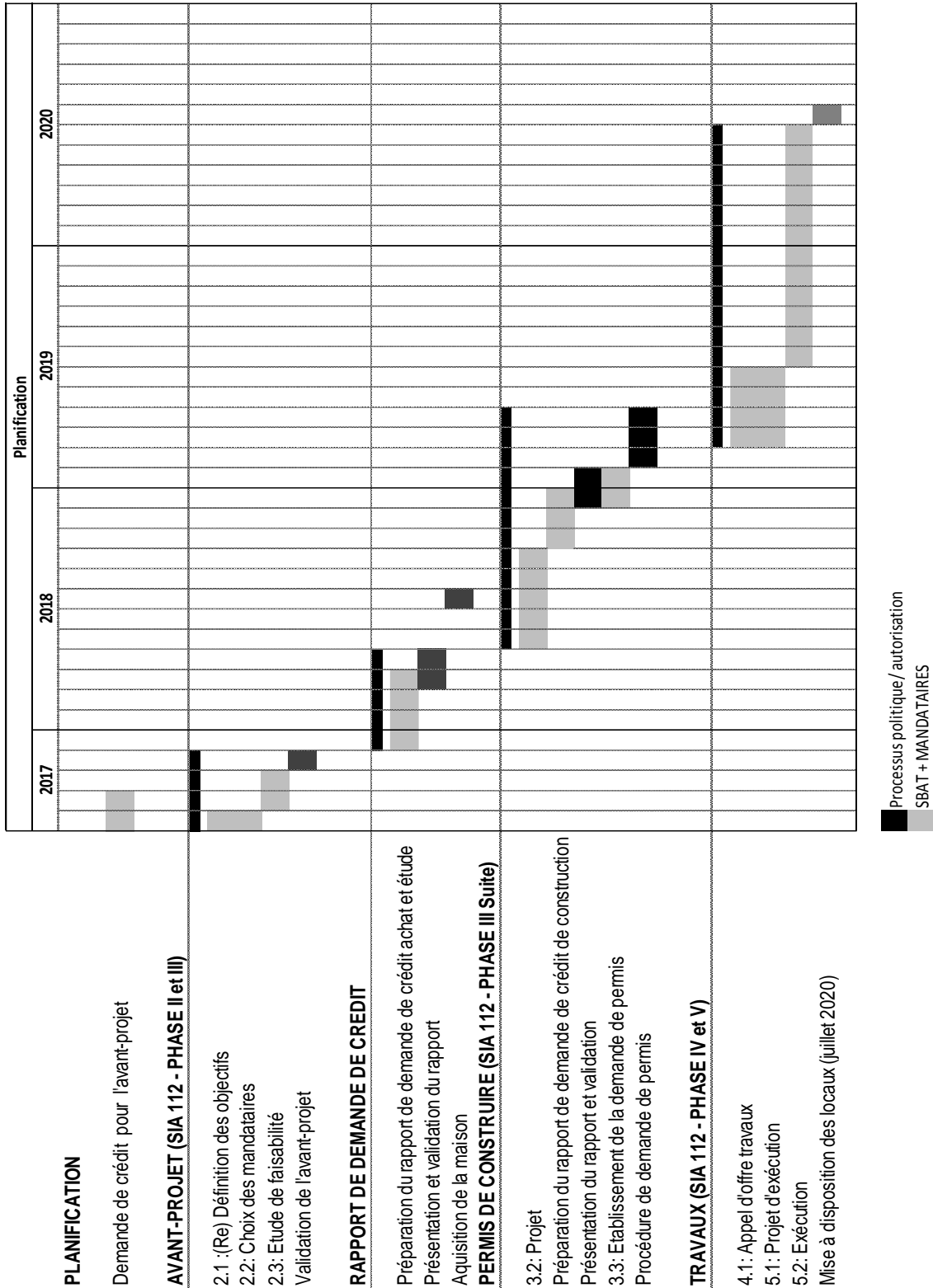
Article premier.- ¹ Un crédit de 3'289'000 francs est accordé au Conseil communal pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment abritant la structure d'accueil du « Cerf-Volant ».

² Cet investissement sera amorti au taux de 2,5% l'an.

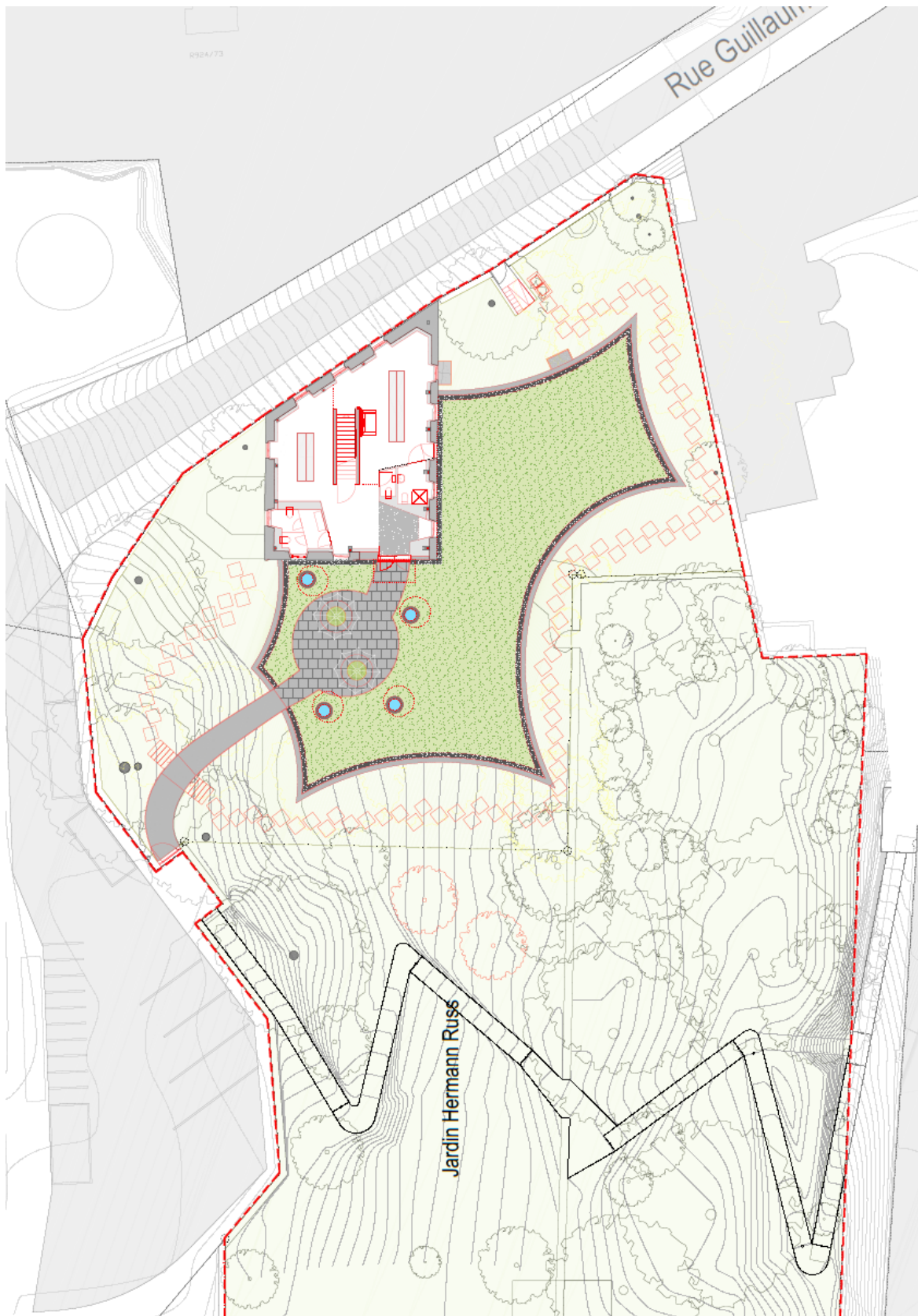
Art. 2.- Le présent crédit sera indexé sur la base de l'indice des prix à la construction pour l'espace Mittelland.

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

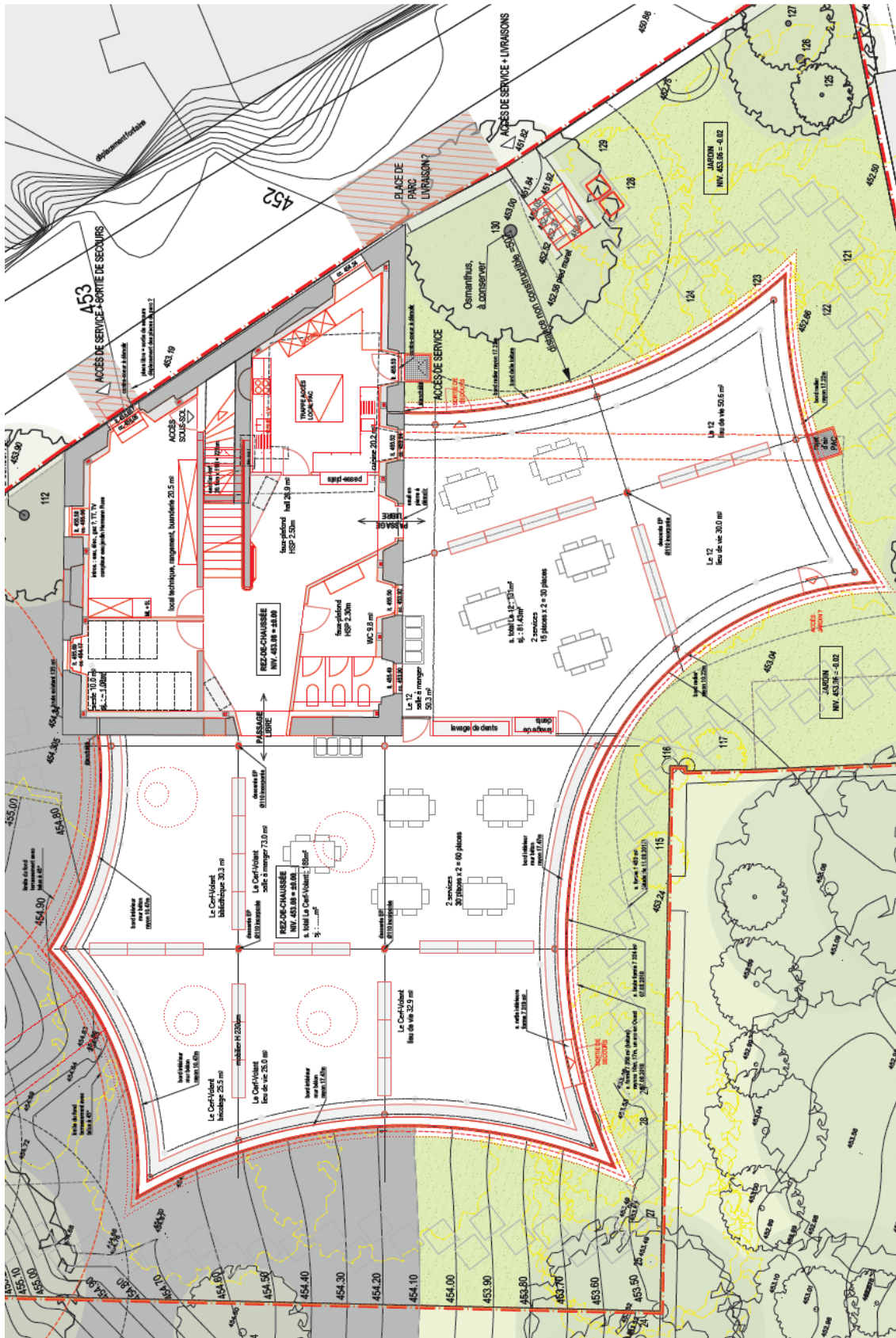
ANNEXES – Planification de la procédure et des travaux et plans



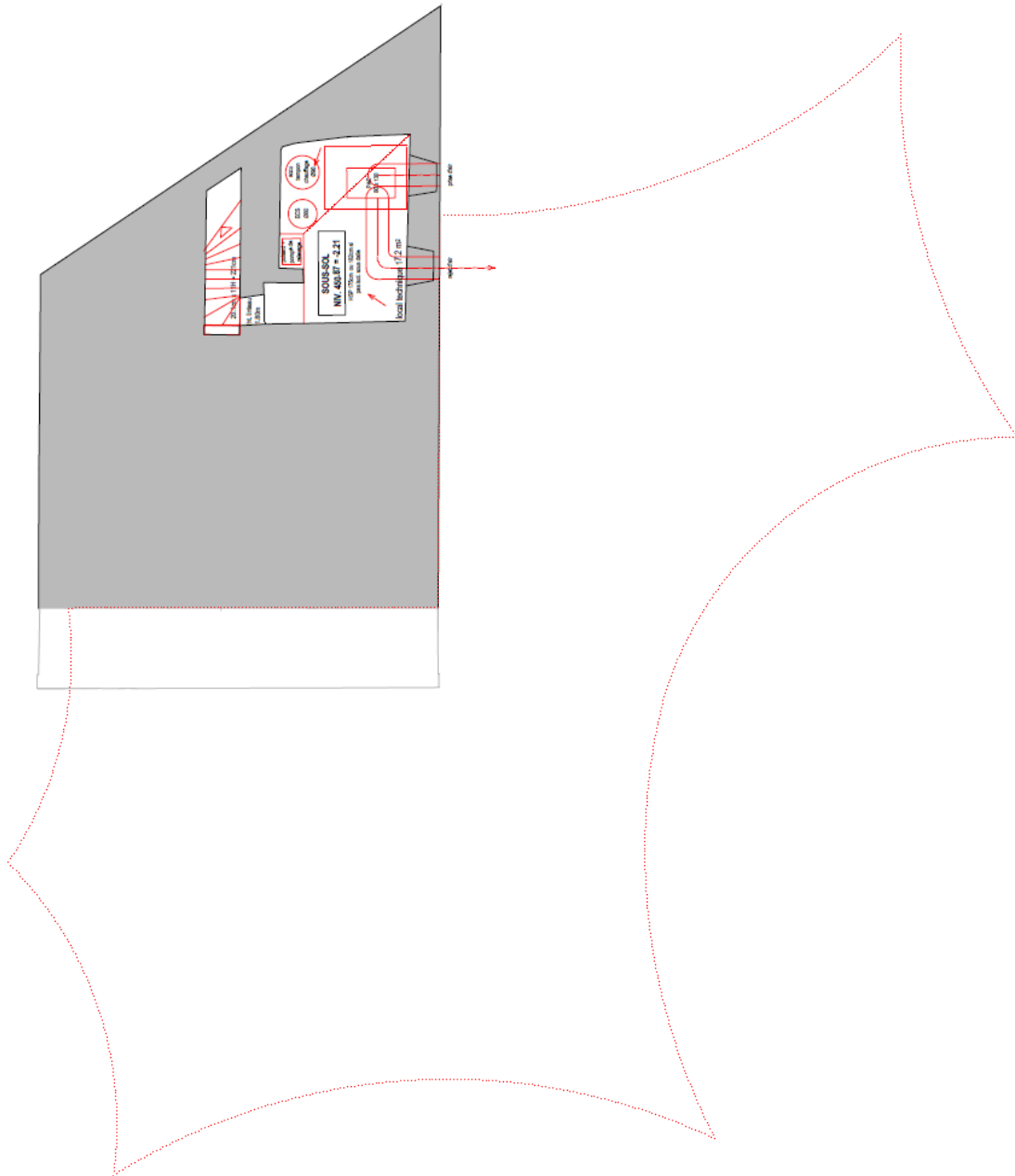
Annexe 1 – Planification de la procédure et des travaux



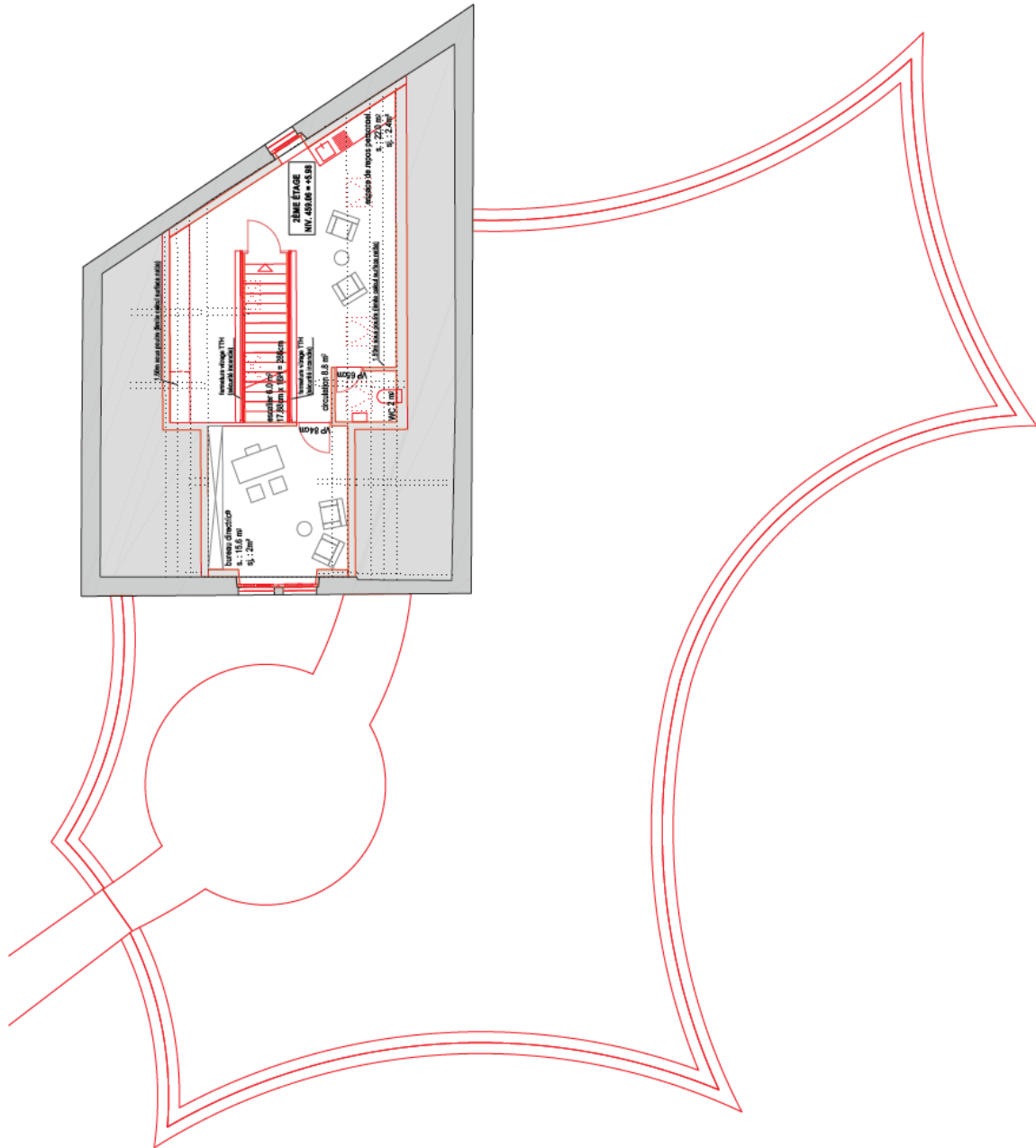
Annexe 2 – Plan du 1^{er} étage, entrée (A. Pelati)



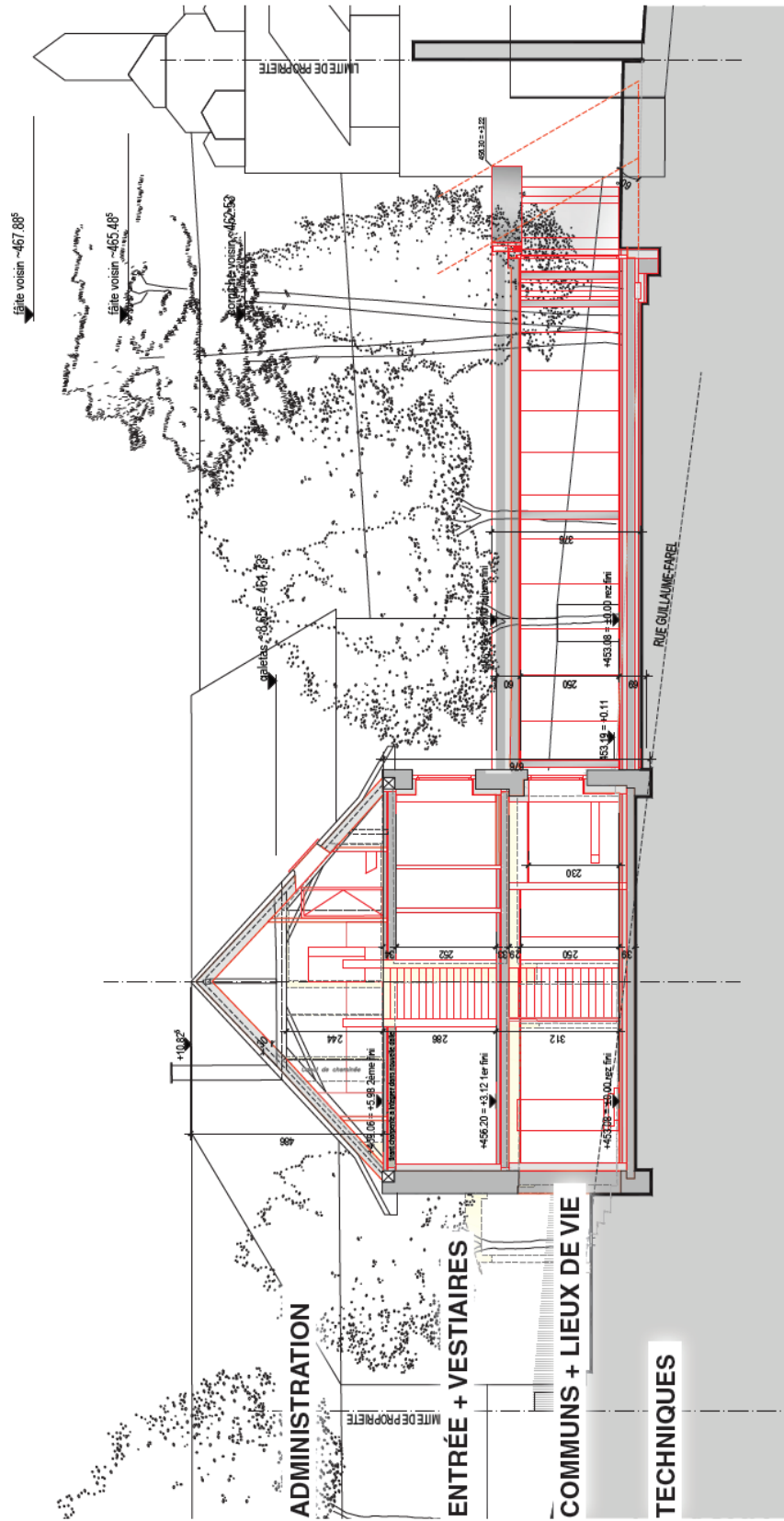
Annexe 3 – Plan du rez-de-chaussée (A. Pelati)



Annexe 4 – Plan du sous-sol (A. Pelati)



Annexe 5 – Plan des combles (A. Pelati)



Annexe 6 – Coupe transversale (A. Pelati)



Annexe 7 – Vision du projet et des aménagements extérieurs (A. Pelati)

Table des matières

1. Préambule	1
2. Introduction	2
3. Contexte	2
4. Le projet du « nouveau Cerf-Volant ».....	4
4.1. Situation dans le quartier de Serrières	4
4.1.1. Liens avec le Parc Hermann Russ.....	5
4.1.2. Relation avec l'espace public.....	6
4.2. Transformation du bâtiment	7
4.2.1. Rappel des éléments de l'étude de faisabilité	7
4.2.2. Contraintes et objectifs principaux du projet	9
4.3. Energie.....	14
4.3.1. Les toitures et le solaire photovoltaïque.....	14
4.3.2. Pompe à chaleur, chauffage et ventilation	15
5. Aspects financiers.....	15
5.1. Etude de faisabilité.....	15
5.2. Etude d'avant-projet	16
6. Calendrier	19
7. Consultations	19
8. Conclusion	20
Projet	21
ANNEXES – Planification de la procédure et des travaux et plans.....	23