



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour l'acquisition et la transformation du bien-fonds sis rue des Parcs 59 en vue de son affectation à l'accueil parascolaire**

(Du 9 octobre 2012)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

Le 4 avril 2011, votre Autorité adoptait le rapport 11-005 relatif à l'adaptation des dispositifs d'accueil pré- et parascolaire à la nouvelle législation cantonale sur l'accueil des enfants. En juin de l'année dernière, le peuple neuchâtelois acceptait à une confortable majorité la nouvelle loi sur l'accueil des enfants (ci-après LAE), en tant que contre-projet direct à l'initiative populaire « pour un nombre approprié de structures d'accueil de qualité dans le canton de Neuchâtel ». La loi sur l'accueil des enfants est pleinement entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Celle-ci impose notamment aux Communes l'atteinte d'objectifs en terme de places offertes sur leur territoire (taux de couverture de 30 % pour le préscolaire et de 15 % pour le parascolaire), d'ici au plus tard à fin 2014.

Dans notre rapport précité, nous exposons les modalités du développement planifié de l'offre d'accueil pré- et parascolaire entre les années 2011 et 2013, destiné à satisfaire aux nouvelles exigences fixées

par le droit cantonal, mais surtout à mieux répondre à l'attente de nombreuses familles sans solution de garde.

Nous proposons aujourd'hui, à l'appui du présent rapport et de la demande de crédit qui l'accompagne, la mise en conformité de l'offre d'accueil parascolaire pour le bassin scolaire des Parcs, à compter de la rentrée scolaire 2013.

## **2. Implantation actuelle**

Depuis 2001, le Collège des Parcs et les classes décentralisées destinées aux enfants de quatre et cinq ans sont desservis par la structure d'accueil « Le Serpentin », sise au sein du bâtiment de la Paroisse catholique romaine de Saint Nicolas, au nord du pont de Vauseyon. Ce lieu dispose d'une autorisation d'exploitation de 45 places en temps d'ouverture élargi (exploitation en continu de 06h45 à 18h45) durant les trente neuf semaines de fonctionnement de l'école.

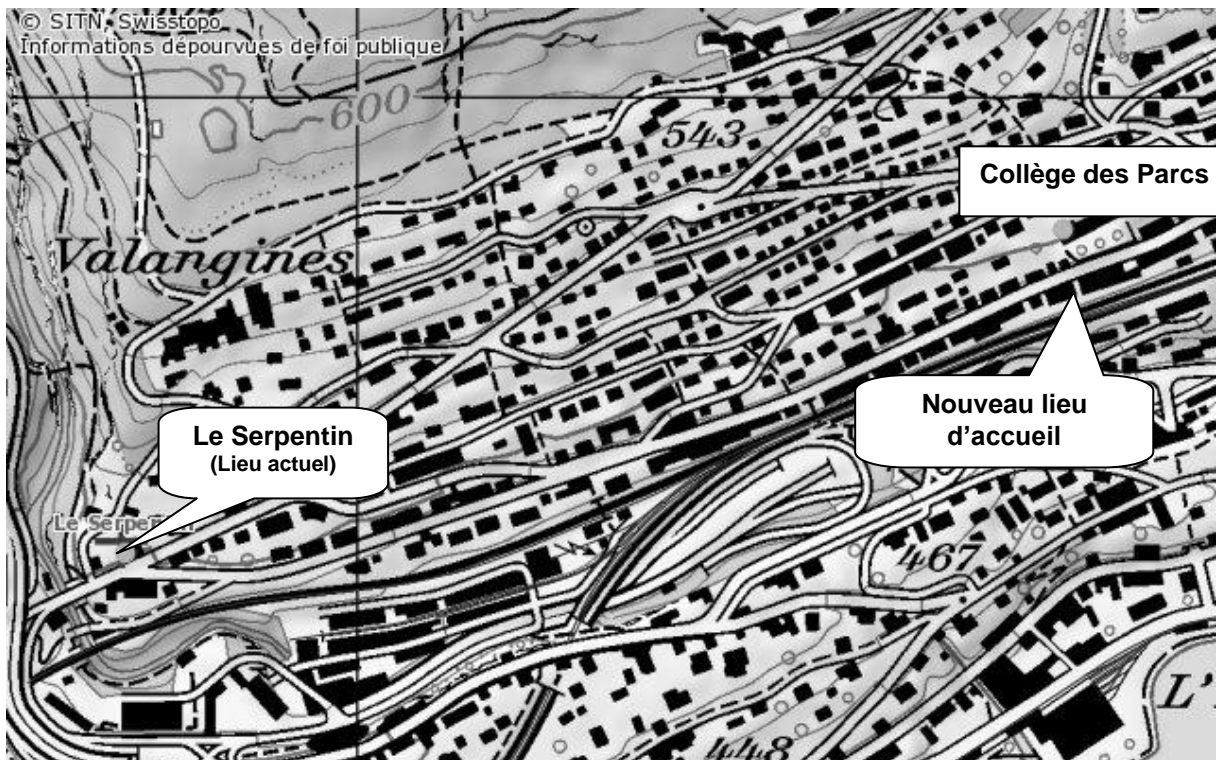
Jusqu'au terme de l'année scolaire 2010-2011, il desservait à la fois le bassin scolaire précité, mais aussi celui de Vauseyon. Le « découplage » est intervenu à l'été 2011. Les élèves de Vauseyon ont fréquenté quelques semaines le lieu d'accueil de Serrières, avant de pouvoir investir, dès le mois d'octobre 2011, la nouvelle structure créée dans l'ancienne chapelle protestante, baptisée « Le Tipi », qui prend également en charge les élèves fréquentant le collège des Charmettes.

Le bassin scolaire des Parcs réunit le plus grand nombre d'élèves en notre ville. Pour atteindre le taux d'accueil minimal fixé par la loi, nous devons offrir 65 places d'accueil exploitées en continu, contre 45 à ce jour. Les locaux actuels, constitués de la salle de paroisse et de trois petites pièces annexes, représentent ensemble quelque 180 m<sup>2</sup>. Une augmentation de la capacité d'accueil autorisée est inenvisageable du point de vue spatial. Ils sont, de surcroit, notablement éloignés des lieux d'enseignement. Cette situation péjore la qualité de la prise en charge, en raison du temps que doivent consacrer les enfants et l'équipe éducative aux déplacements. A cet égard, le corps enseignant ne manque pas de souligner la fatigue éprouvée par certains enfants, situation qui, de fait, peut nuire à la qualité de l'enseignement.

Nous proposons, conformément à notre volonté de rapprocher les lieux d'accueil de ceux destinés à l'enseignement, d'implanter cette activité dans un lieu proche du collège, disposant d'espaces intérieurs et extérieurs mieux adaptés aux besoins des enfants et des professionnels et qui soit totalement dédié à cette prestation éducative.

### 3. Implantation proposée

Dans notre rapport 11-005, nous nous donnions pour objectif de transférer « Le Serpentin » dans de nouveaux locaux pour la rentrée scolaire 2012. Nous souhaitons agir au plus vite, afin de palier au manque évident de places dans ce secteur de la ville, encore renforcé par l'introduction de la réforme scolaire découlant du concordat HarmoS. Malgré d'intenses recherches, nous ne sommes pas parvenus à concrétiser cet objectif prioritaire pour la dernière rentrée scolaire, en raison du très faible nombre d'objets immobiliers susceptibles d'accueillir cette activité dans ce secteur. La demande de plusieurs familles n'a pu être satisfaite, en particulier à l'égard de jeunes enfants qui viennent de débiter leur scolarité obligatoire. Nous devons donc corriger cette lacune importante pour la rentrée 2013, par la création de vingt places supplémentaires, incluses dans notre planification quadriennale de développement (2011-2014).



Au printemps dernier, la régie Naef Immobilier SA nous a proposé l'acquisition de l'immeuble sis à la rue des Parcs 59, actuellement dédié au logement. Situé à moins de 150 mètres de la rampe d'accès du Collège des Parcs, cet objet correspond en tous points aux besoins institutionnels définis. Nous avons immédiatement considéré qu'il s'agissait d'une opportunité à saisir. Un groupe de travail ad hoc a été constitué au sein de l'Administration, pour permettre une analyse globale et coordonnée de cette proposition. Les conclusions de ladite analyse,

développées ci-après, permettent de conclure que cet objet répond pleinement au cahier des charges établis pour ce type d'activité.



#### **4. Descriptif de l'objet convoité, conditions environnementales et travaux de transformation**

La proposition d'achat qui vous est soumise comprend le bien-fonds no 3583 du cadastre de Neuchâtel, ainsi que deux places de parc extérieures attenantes au bâtiment et deux places de parking intérieures sécurisées sises à la rue Auguste Bachelin (copropriétés nos C14056 et C 14066 du cadastre de Neuchâtel), dans un immeuble constitué sous la forme d'une propriété par étage.

L'immeuble, construit en 1892, est érigé sur une parcelle de 350 m<sup>2</sup>, qui comprend un jardin de 174 m<sup>2</sup> et une terrasse aménagée d'environ 60 m<sup>2</sup> ; l'extérieur est en orientation sud. D'un volume bâti de 1944 m<sup>3</sup>, l'immeuble a subi plusieurs phases de transformation au fil du temps. De lourds investissements ont été consentis par l'actuel propriétaire, entre 2002 et 2008, en ce qui concerne l'assainissement (toiture, façades, installation d'un chauffage au gaz de dernière génération), l'aménagement des combles en unité d'appartement et la rénovation complète de ceux qui préexistaient. Comme l'illustre le plan de coupe ci-après, l'immeuble est subdivisé de la manière suivante :



a) Un sous-sol semi-enterré de 70 m<sup>2</sup> ;

b) Un rez-de-chaussée inférieur et supérieur, constituant aujourd'hui un duplex, de 140 m<sup>2</sup>, avec accès direct aux surfaces extérieures, constituées d'une terrasse de 60 m<sup>2</sup> et d'un jardin aménagé de 175 m<sup>2</sup>

c) Trois unités d'appartement de 70 m<sup>2</sup> chacune,

d) Deux remises intégrées à la façade nord, qui se situent sous le niveau de la route, rue des Parcs.

La surface intérieure disponible, ainsi que l'aménagement projeté répondent à l'ensemble des exigences spatiales, environnementales, sanitaires et sécuritaires fixées par la LAE et le règlement cantonal d'exécution de l'Ordonnance fédérale réglant le placement d'enfants.

Selon les plans de détails établis par le Service des bâtiments & du logement, nous sommes assurés que les espaces disponibles, après transformations, permettront d'obtenir une nouvelle autorisation d'exploitation pour les 65 places d'accueil nécessaires. Au surplus, nous conserverons, du point de vue spatial, une marge de manœuvre pour créer quelques places supplémentaires.

#### **4.1. Affectation des espaces**

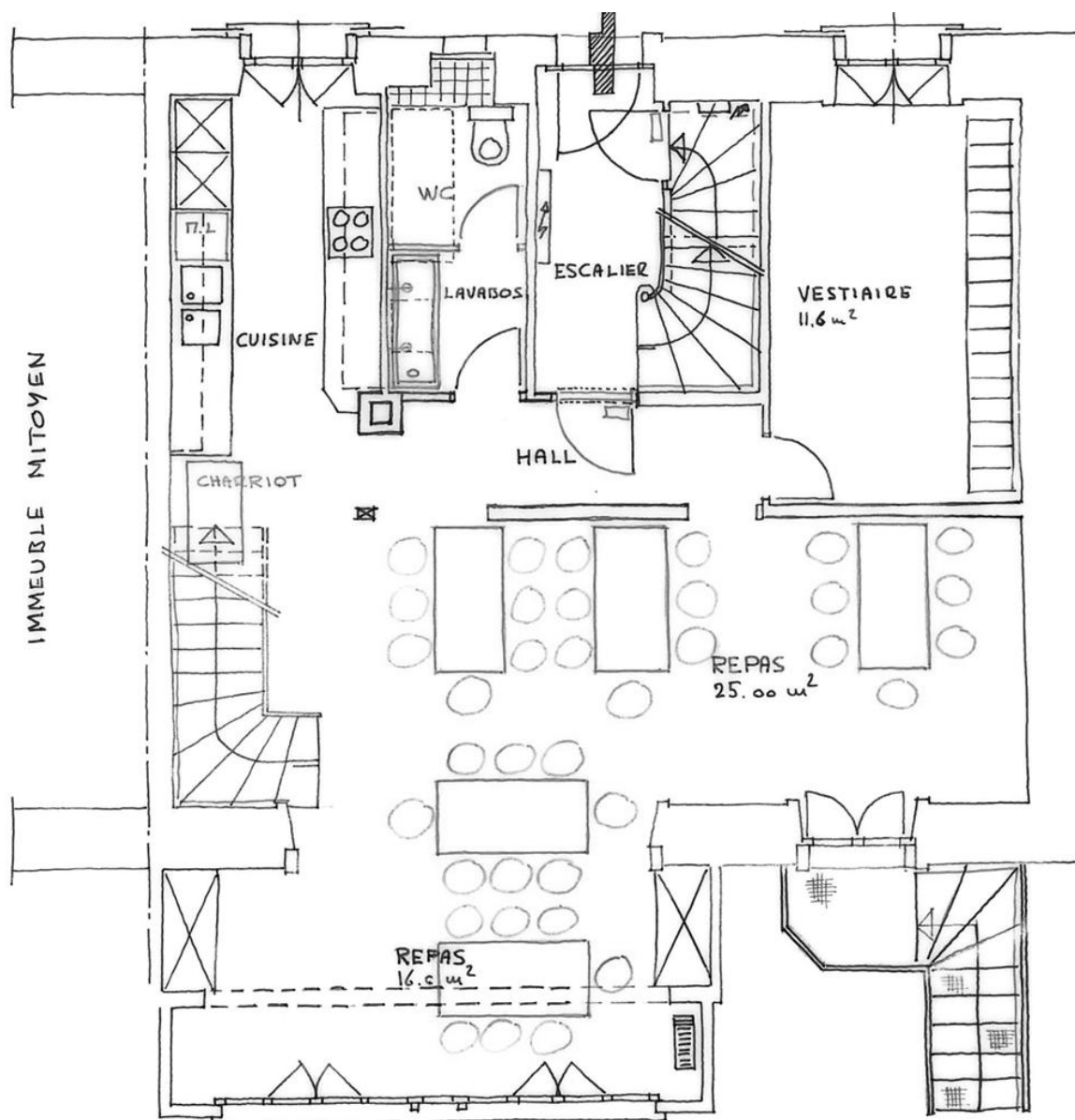
L'actuel duplex sera aménagé en tant qu'espace collectif multifonctionnel (regroupement, repas, lieu d'activités, coin lecture, etc).

Les trois étages supérieures seront dédiés à diverses activités thématiques, y compris l'endroit de sieste destiné aux plus petits, qui sont numériquement plus fortement représenté depuis l'introduction de l'école obligatoire dès 4 ans.

Le sous-sol semi-enterré (caves et buanderie) conservera ses fonctionnalités actuelles.

Les deux remises, qui disposent chacune d'un accès extérieur propre, seront aménagées en tant qu'espaces intérieurs consacrés au jeu.

Les deux places de stationnement accolées au bâtiment et débouchant sur la rue des Parcs seront affectées aux besoins de service (fournisseurs) et aux parents, en tant que « dépose-minute ». Nous précisons que, selon notre expérience, un faible nombre d'enfants en âge scolaire sont accompagnés pour leurs parents au moyen d'un véhicule. Le constat est différent en ce qui concerne l'accueil préscolaire, dès lors que les crèches soumises à la LAE accueillent les enfants de parents domiciliés sur l'ensemble du territoire cantonal. Nous estimons donc ne pas courir un trop grand risque de voir, en deux moments de la journée, un nombre inhabituel de véhicules en stationnement, à l'exemple de ce qui se produit fréquemment devant le bâtiment de la crèche HNe, Avenue de Bellevaux.



#### 4.2. Aspects énergétiques et sécuritaires

Comme nous l'évoquions précédemment, cet objet, érigé à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, bénéficie de la « qualité constructive » propre à cette époque. Ces dix dernières années, il a fait l'objet d'interventions lourdes concernant la toiture, l'isolation des combles, la réfection des façades, le changement des fenêtres et l'installation d'un système de chauffage performant. Ces investissements, destinés principalement à l'optimisation énergétique et à l'abaissement des charges d'exploitation, produisent pleinement leurs effets. A teneur des comptes de l'immeuble pour l'année 2011, les charges d'exploitation ne s'élève qu'à 9,32 % du produit brut locatif. Ce résultat atteste de la qualité globale de l'objet et plus particulièrement du soin apporté lors des diverses étapes de rénovation.

Les mesures sécuritaires à prendre, selon l'appréciation portée par les services compétents, sont de deux ordres :

- a) la mise en conformité (rehaussement) des rambardes et garde-corps, ainsi que l'installation de mains courantes adaptées aux enfants;
- b) l'installation d'un système de détection incendie, d'un éclairage de secours, d'un balisage de secours, d'extincteurs et de porte coupe-feu, en remplacement des porte palières existantes.

### **4.3 Demande de permis de construire**

Le bâtiment est situé en zone d'habitation, régie par l'article 25 du règlement d'aménagement qui précise, en son 3<sup>ème</sup> alinéa : « des fonctions complémentaires (équipements, services, commerces et artisanat, etc) peuvent être autorisés, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage ou du quartier ». Selon l'avis obtenu auprès du Service des permis de construire, l'affectation prévue est conforme au plan d'aménagement communal, dès lors que les conditions de compatibilité sont satisfaites.

La transformation intérieure et le changement d'affectation nécessiteront la mise en œuvre d'une procédure de permis de construire, en application des articles 27 et suivants de la loi sur les constructions. Il s'agira d'une procédure ordinaire, incluant la mise à l'enquête publique de ce projet d'intérêt général.

Selon le calendrier établi, cette procédure se déroulera durant l'hiver 2012-2013, afin que les travaux puissent être entrepris dès le mois d'avril 2013, après que les locataires aient quittés les lieux. A leur sujet, le vendeur s'est engagé à leur verser une indemnité équitable au motif de la résiliation de leur bail à loyer, destinée à couvrir leurs frais de déménagement et faciliter leur relogement. Au surplus, nous précisons qu'une information complète leur a été dispensée l'été dernier et que nous avons proposé, en cas de besoin, que notre gérance les appuie dans leur relogement.

Sur le plan formel, les parties ont convenu que la vente ne serait exécutée qu'à la condition que l'immeuble soit « libre de baux », afin de pouvoir garantir l'augmentation du nombre de places d'accueil dès la rentrée scolaire 2013.



#### 4.4 Programme d'intervention et estimation des coûts

Outre les interventions de nature sécuritaire décrites précédemment, les travaux à entreprendre consisteront d'abord à supprimer certains cloisonnements propres à l'habitat individuel. Les espaces agrandis et simplifiés ainsi obtenus permettront la mise en œuvre d'un vaste choix d'activités et faciliteront la surveillance des enfants. Certains équipements sanitaires ou de cuisine, superflus ou mal-adaptés, seront soit remplacés par des équipements fixes de rangement ou transformés au sens des besoins de ce nouvel habitat collectif. Un soin particulier sera également voué aux mesures acoustiques, afin de rendre ce lieu d'accueil de grande dimension agréable pour le personnel éducatif et l'ensemble des enfants, dont l'âge est compris entre quatre et douze ans. Le tableau ci-dessous répertorie les coûts d'intervention, par Codes de frais de construction (CFC):

<b>Devis général estimatif</b>		
<b>CFC</b>	<b>Description</b>	<b>Francs</b>
211.6	Maçonnerie et démolition	10'000.--
23.0	Electricité et centrale de détection incendie	30'000.--
25.0	Installations sanitaires	27'000.--
271.1	Plâtrerie et peinture	12'000.--
272.1	Serrurerie	19'000.--
273.3	Menuiserie	32'000.--
273.3	Mobilier fixe, casiers, bancs, patères	18'000.--
275.0	Mise en passe (serrures et clés)	10'000.--
286.1	Carrelage et faïence	15'000.--
283.3	Acoustique	15'000.--
287.0	Nettoyages	3'500.--
289.0	Extincteurs	3'500.--
289.0	Divers et imprévus	15'000.--
292.0	Ingénieur civil	0.--
	<b>Total</b>	<b>210'000.--</b>

## **4.5 Subventions d'impulsion à la création de places**

La loi sur l'accueil des enfants (LAE) prévoit le versement, par le biais du Fonds Etat-Economie, d'une subvention unique de Fr. 1'500.- pour toute place d'accueil parascolaire créée jusqu'au 31 décembre 2013. Dans le cas d'espèce, nous pourrions percevoir un montant de Fr. 30'000.- (20 places supplémentaires créées x Fr. 1'500.-) en 2013.

Le second et dernier programme fédéral de soutien à la création de places d'accueil est cumulable avec le programme cantonal précité, jusqu'à la fin de l'année prochaine. Le montant des subventions de l'OFAS, allouées au titre de la création de vingt nouvelles places exploitées sur l'ensemble de la journée, peut être estimé à Fr. 70'000.-. Contrairement à la contribution cantonale, les subsides fédéraux sont versés de manière dégressive durant les trois années qui suivent l'augmentation de l'offre. Ainsi, nous percevrions les montants considérés, pour chaque période de contribution, entre les années 2014 et 2016.

Ces deux sources externes de financement poursuivent des buts différents. La contribution du Fonds Etat-Economie, forfaitaire, vise prioritairement à financer des dépenses d'équipement lors de la création ou le développement de structures d'accueil subventionnées. Nous entendons donc affecter cette recette unique à l'acquisition du mobilier et du matériel nécessaires, en complément des rubriques budgétaires ordinaires liées à ces dépenses de fonctionnement.

Les subsides fédéraux, quant à eux, visent à amoindrir le risque de déficit d'exploitation dans la phase de lancement de l'institution ou du développement de l'offre. Ils seront donc intégrés, en tant que recettes générales, dans les budgets des exercices 2014 à 2016, selon le principe de leur dégressivité.

L'affectation proposée des subventions à recevoir respecte l'esprit du législateur cantonal et fédéral et assure, de surcroît, une transparence totale dans la distinction entre les dépenses d'investissement (acquisition et transformation de l'immeuble) et les dépenses de fonctionnement liées au mobilier et au matériel d'exploitation.

## **5. Aspects financiers**

La planification financière 2010-2013 ne prévoit pas d'investissement dans le domaine de l'accueil des enfants, raison pour laquelle la

Commission financière sera consultée. Les incidences de l'acquisition et de la transformation de l'immeuble sis rue des Parcs 59 seront les suivantes :

Investissement d'acquisition	1'650'000.—
Amortissement retenu au taux de 2%	33'000.—
Investissement de transformation	210'000.—
Amortissement retenu au taux de 5%	10'500.—
Intérêt moyen arrondi (3% / 2)	27'900.—
<b>Total des frais annuels</b>	<b>71'400.—</b>

Les frais annuels seront portés à charge de la Section de l'urbanisme et de l'environnement. Elle les répercutera, par le biais d'une imputation interne, sur la Section de la jeunesse & de l'intégration, au titre d'une charge locative annuelle de fonctionnement.

## 6. Motion no 278

Le domaine de l'accueil des enfants fait l'objet d'une motion acceptée par votre Autorité, dont la teneur est la suivante :

- n° 278 du groupe PLR, du 2 novembre 2009, intitulée « intégration des structures d'accueil dans les bâtiments de l'école ».

Depuis la professionnalisation de l'accueil parascolaire, voilà dix ans, nous affirmons que l'intégration de ces unités d'accueil dans les bâtiments scolaires n'est pas envisageable, a fortiori en prenant en compte la croissance des besoins scolaires ces dernières années. Nous rappelons aussi que, conformément à la décision de votre Autorité en mars 2012, ces lieux d'accueil sont dorénavant exploités durant les vacances scolaires, périodes durant lesquelles les bâtiments scolaires font l'objet d'interventions d'entretien.

Notre politique en matière d'implantation a cependant pris en compte la volonté exprimée par l'acceptation de cette motion, au travers de la création du Tipi et du Scoubidou, à proximité respectivement des collèges des Charmettes et de la Promenade. Avec l'acquisition proposée dans le présent rapport, nos sept lieux d'accueil seraient situés

au cœur de chacun des bassins scolaires desservis. Cette organisation évite aux enfants des déplacements fatigants et limite le temps consacré à l'accompagnement pour le personnel éducatif. Cette bonne nouvelle, que nous appelons de nos vœux depuis plusieurs années, améliore indéniablement la qualité de la prise en charge, d'autant plus que le temps de pause à midi a été réduit, en raison de l'harmonisation des horaires scolaires.

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons le classement de la motion 278.

## **7. Conclusion**

La Ville de Neuchâtel joue depuis longtemps un rôle de pionnier dans le développement de l'offre d'accueil des enfants et donc dans la possibilité pour les parents de mieux concilier vies familiale et professionnelle. Nous sommes aujourd'hui en présence d'une belle opportunité à saisir, pour enfin améliorer l'offre au sein du plus grand bassin scolaire de notre ville, tout en bénéficiant des aides cantonale et fédérale d'impulsion. Nous sommes également convaincus que l'implantation d'institutions de ce type, à proximité des lieux d'enseignement, est de nature à renforcer les liens sociaux dans les quartiers. Enfin, l'acquisition d'un bien-fonds de qualité, entièrement dédié aux enfants, s'inscrit parfaitement dans le cadre de notre politique immobilière, qui privilégie la conservation ou l'acquisition de biens nécessaires aux prestations publiques.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport, d'adopter l'arrêté qui lui est lié et de classer la motion n° 278.

Neuchâtel, le 9 octobre 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le vice-chancelier,

Pascal Sandoz

Bertrand Cottier

Projet



**Arrêté**  
**concernant un crédit relatif à l'acquisition et la transformation du**  
**bien-fonds no 3583 et les copropriétés C14056 et C14066 du**  
**cadastre de Neuchâtel et à leur intégration au patrimoine**  
**administratif**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**-<sup>1</sup> Un crédit de 1'650'000 francs est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du bien-fonds 3583 et les copropriétés nos C14056 et C14066 du cadastre de Neuchâtel.

<sup>2</sup> Compte tenu de son affectation future (accueil parascolaire), ledit bien-fonds sera intégré au patrimoine administratif.

<sup>3</sup> Cet investissement fera l'objet d'un amortissement au taux de 2% l'an.

**Art. 2. –**<sup>1</sup> Un crédit de 210'000 francs est accordé au Conseil communal en vue d'entreprendre les travaux destinés à transformer le bien-fonds mentionné à l'article premier.

<sup>2</sup> Cet investissement fera l'objet d'un amortissement au taux de 5% l'an.

<sup>3</sup> L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction du Mittelland

**Art. 3. –**Les charges immobilières précitées seront prises en charge par la Section de l'urbanisme et de l'environnement, qui les répercutera au titre de charge locative annuelle sur la Section de la jeunesse et de l'intégration

**Art. 5. –** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.