



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour l'agrandissement et le réaménagement d'une classe de 1^e/2^e années primaires dans le quartier de Serrières

(Du 15 janvier 2015)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le Conseil communal a inscrit au budget 2015 le montant de 240'000 francs nécessaire à l'agrandissement et au réaménagement de la classe de 1^e/2^e années située à la rue du Clos-de-Serrières 21 (p. 91 du budget 2015).

Le but du présent rapport est de solliciter l'accord de votre Autorité concernant ce projet. La première partie vous renseignera sur les principes qui régissent la collaboration avec l'éorén en matière de bâtiments scolaires, suivie des raisons qui incitent le Centre des Terreaux en accord avec nous à prévoir ces travaux. Le rapport décrira ensuite l'état du bâtiment et les travaux envisagés. Il présentera les diverses consultations, le calendrier prévu, les coûts et leur financement.

2. Traitement des bâtiments scolaires par l'éorén

Les bâtiments scolaires occupés par l'éorén sont toujours propriété des communes (à l'exception du collège du Mail), et l'éorén nous dédommage pour leur utilisation. Le propriétaire est responsable de

l'entretien des immeubles. Les assainissements importants, les agrandissements et/ou nouvelles constructions sont planifiés conjointement étant donné que les deux autorités (commune et éorén) sont sollicitées pour obtenir leur accord. La commune est le maître d'ouvrage, et l'éorén intègre les charges financières dans le dédommagement payé à la commune-proprétaire. De plus, la commune doit solliciter une éventuelle subvention cantonale. La procédure se fonde sur l'article 31 du Règlement général de l'éorén du 9 juin 2011 et a été précisée dans un document du 2.9.14 intitulé « Procédure à l'attention des communes relative à la prise en charge par l'éorén des crédits d'investissements et des dédommagements pour l'exploitation des bâtiments des cycles 1 à 3 ».

3. Contexte et besoins scolaires dans le quartier de Serrières

Le Centre scolaire des Terreaux regroupe les bassins scolaires de Serrières, de Vauseyon, des Parcs et de la Promenade ainsi que l'école secondaire sur les sites des Terreaux et des Sablons.

En accord avec le Centre, le plan d'investissement de la Ville concernant ces bâtiments scolaires prévoit pour la période 2014-17 l'assainissement complet du grand collège des Parcs. Vers 2016, on entreprendra les études nécessaires pour les investissements durant la législature suivante (2018-21). A ce stade, nous prévoyons la rénovation du collège de Vauseyon ainsi que l'assainissement et probablement agrandissement de celui des Charmettes. Cet horizon de planification signifie que le collège de Serrières ne bénéficiera pas de travaux majeurs au cours des dix années à venir.

Dans le quartier de Serrières, dix à onze classes de la 1^e à la 7^e année sont ouvertes chaque année. Le bâtiment de l'école peut accueillir 9 classes, ce qui permet d'intégrer toutes celles de la 3^e à la 7^e, ainsi qu'une de 1^e/2^e années. Les deux autres classes de 1^e/2^e sont localisées dans des immeubles locatifs sis à la rue des Troncs 12 et à la rue du Clos-de-Serrières 21, ce dernier étant propriété de la Ville. Au vu des effectifs stables voire possiblement à la hausse dans ce quartier, nous devons conserver l'actuelle salle du Clos 21 pour les élèves de 1e-2e.

L'espace scolaire du Clos 21 occupe le rez-de-chaussée d'une maison située juste en face du collège, les élèves peuvent donc sans autres utiliser les installations sportives du collège. De plus, ils bénéficient d'un accès direct à une place de jeu quasiment privative. Cette situation permet également aux parents d'accompagner un enfant au collège, puis

un deuxième au Clos 21, un élément fort apprécié.



Figure 1 : Plan de situation.

Cependant, les avantages de cette situation sont péjorés par la surface très insuffisante de la salle (seulement 54 m²) par rapport aux normes cantonales (90 m²), ce qui limite le nombre d'élèves à un maximum de 17 enfants. Ceux-ci manquent d'espace pour y effectuer les activités nécessaires à l'atteinte des objectifs déclinés dans le PER (plan d'études romand). De ce fait, il est indispensable d'agrandir les locaux.

En même temps, l'état des lieux requiert des travaux d'entretien conséquents étant donné que depuis son installation en 1980, la classe n'a pas bénéficié de modernisation. Le présent projet saisit donc l'opportunité pour agrandir et assainir les locaux à la fois.

Pour agrandir la salle de classe, on utilisera le couvert qui se trouve sous la terrasse située à l'est du bâtiment. Cet espace actuellement ouvert sera fermé et intégré à la salle de classe qui atteindra la surface requise et pourra être mieux organisée. Signalons encore que l'utilisation du couvert mettra un terme aux diverses incivilités commises régulièrement à cet endroit.

4. Conséquences des travaux sur l'organisation scolaire

Durant l'année scolaire 2014-2015, une partie des élèves de 7^e année a été regroupée avec ceux de Vauseyon, ce qui a permis de libérer une

salle à Serrières et d'accueillir momentanément les enfants du Clos 21 dans le collège. Toutefois, il s'agit d'une fluctuation d'effectifs passagère. Dans les années à venir, nous aurons à nouveau besoin de toutes les salles du collège pour les "grands". De cette manière, les travaux au Clos 21 pourront être effectués dans de bonnes conditions et sans risque pour les enfants. Dès la rentrée 2015, l'enseignante et ses élèves devront pouvoir retrouver leur classe.

5. Choix de la variante d'exécution

5.1. Descriptif du bâtiment

L'immeuble illustré ci-dessous, construit à la fin du 19^{ème} siècle sur le bien-fonds n°8249 à Serrières, comprend un jardin de 272 m² orienté plein sud. Il présente une affectation mixte depuis les années 1980, en abritant une salle de classe au rez-de-chaussée et un appartement à l'étage. Le jardin, libre d'accès pour le public, est utilisé par les élèves en journée comme cour de récréation.



Figure 2 : Vue de la façade sud du bâtiment et du parc, état existant.

5.2. Aspects légaux

Situation réglementaire

Selon le plan d'aménagement, la zone ONC (ordre non contigu) prévoit :

- Une occupation au sol de 30%. L'occupation au sol actuelle est de 18,53%.
- Un indice d'utilisation maximal de 1,2. L'indice actuel est de 0,47.

Analyse du potentiel constructible

Le rapport entre la surface du terrain et la construction permettrait d'agrandir l'emprise au sol de l'immeuble de 66 m² et de 380 m² de planchers utiles supplémentaires qui pourraient être englobés dans une surélévation de l'immeuble. Notons que le présent projet augmente l'emprise au sol de 36 m².

Si le potentiel est généreux, la forme du terrain imposerait l'implantation d'une surface oblongue orientée nord/sud au milieu de la parcelle. La démolition complète de l'immeuble existant et de l'espace de jeux utile aux résidents et aux enfants du quartier en serait la conséquence.

5.3. Expertise du bâtiment et assainissement

En plus de la salle de classe située au rez-de-chaussée, le bâtiment contient un logement de 4 pièces au 1^{er} étage et des combles non occupés.

Une expertise a démontré qu'un assainissement énergétique de l'enveloppe permettrait de réduire sensiblement les déperditions tout en améliorant le confort des utilisateurs. En même temps, on pourrait gagner des surfaces locatives, améliorer le rendement du bâtiment et consolider la valeur de cette propriété.

Lors de l'agrandissement et du réaménagement du rez-de-chaussée avec la salle de classe, on procèdera évidemment à l'assainissement complet de l'espace, changement des fenêtres inclus. Ces travaux sont imputés aux crédits d'entretien.

Les travaux d'assainissement des étages supérieurs seront planifiés par le Service des bâtiments et du logement en fonction des opportunités financière et logistique (départ des locataires actuels). Ils ne viendront pas perturber le fonctionnement de la salle de classe.

5.4. Variante retenue

Après analyse des variantes possibles et en tenant compte des aspects légaux, nous avons retenu une solution qui répond au besoin de surface supplémentaire par un réaménagement des espaces existants et par la

création d'un volume additionnel, sans modifier l'emprise existante du bâtiment.

À noter que le taux d'occupation au sol passera à 24.70% et l'indice d'utilisation à 0,54. Les hauteurs à la corniche ou au faîte, la longueur du bâtiment et les gabarits restent inchangées. Le projet respecte ainsi pleinement le règlement de la zone qui veut que les rez-de-chaussée soient valorisés.

Cette variante n'exploite pas de façon maximale le potentiel d'agrandissement du local mais optimise le rapport volume nécessaire/coût en fonction des besoins réels liés au nombre d'élèves à accueillir.

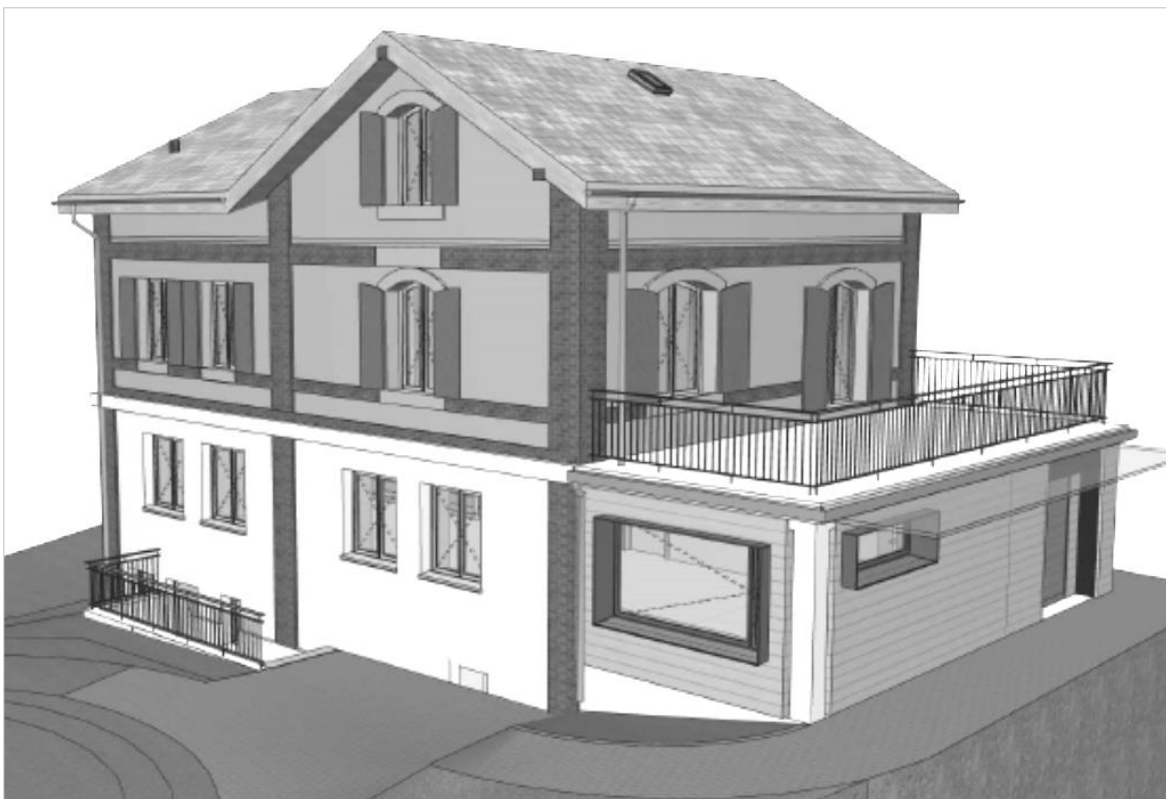


Figure 3 : Vue de la façade sud après agrandissement.

6. Descriptif des travaux

6.1. Détail des interventions

Les travaux consistent à remodeler les surfaces et volumes intérieurs et extérieurs (sous couvert) ce qui permet de gagner 36 m² de plus. La nouvelle surface, qui atteint 100 m² avec le vestiaire, répondra aux normes cantonales qui stipulent que la surface d'une salle accueillant

une classe hétérogène, composée d'enfants de 4 et 5 ans, doit atteindre au minimum 90 m².

Il s'agit de démolir certaines parois porteuses en façade ou à l'intérieur, d'adapter les revêtements du sol et les faux-plafonds, d'améliorer l'apport de lumière en changeant les fenêtres, de créer un espace mieux adapté à la réception des élèves en agrandissant l'entrée/vestiaire, de rendre les w.-c. plus accueillants en y ajoutant une fenêtre et de réaliser une grande salle de classe agréable et fonctionnelle pour les élèves et l'enseignant-e. Le nouvel espace, constitué d'un volume unique avec la vision sur l'entrée, les w.-c. et le coin bibliothèque, permettra aux enseignant-e-s de garder en permanence les élèves sous surveillance.

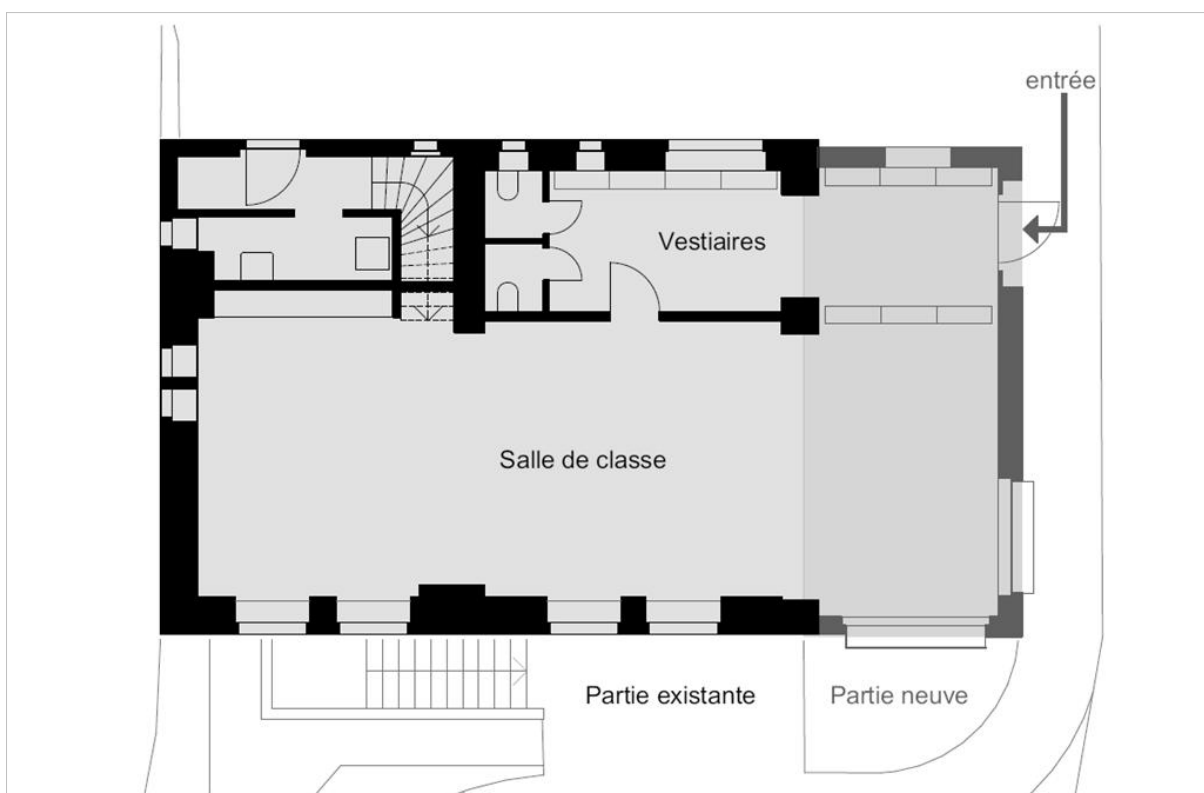


Figure 4 : Plan du rez-de-chaussée avec agrandissement

A l'extérieur, le long de l'ancien couvert, l'entrée sera protégée contre la pluie. L'accès des élèves à la salle de classe n'est ainsi que peu modifié et toujours géré par un portail.

A l'occasion, les installations électriques seront mises en conformité.

Les locaux des sous-sols, qui étaient occupés par la buanderie du logement, seront remis également à l'école et serviront exclusivement au besoin d'entreposage de matériel scolaire. La buanderie actuelle sera

déplacée dans le logement ; pour ce faire, un nouveau petit espace sera aménagé directement à l'entrée de l'appartement.

6.2. Aspects énergétiques et sécuritaires

Les travaux envisagés permettront d'améliorer thermiquement les zones touchées. Ainsi, les nouveaux éléments (façade, radier, plafond terrasse, fenêtres) seront construits en bonne et due forme et nous permettrons d'obtenir un gain de 30% sur les besoin en chaleur. Les fenêtres et portes-fenêtres datent de 1980, il s'agit de fenêtres à bascule horizontale qui présentent un réel danger pour les enfants lors de leur manipulation. Elles seront remplacées par des fenêtres dont les ouvrants standards permettront la ventilation du lieu.

6.3. Consultations

Le projet a obtenu l'accord des voisins à l'est où les travaux toucheront la limite entre les deux parcelles.

La Commission financière de votre autorité a été informée le 18 décembre du projet et a pris acte de la mise à l'enquête publique. Cette dernière est nécessaire car les façades sont touchées (publication dans la FO en janvier). Une consultation de la commission de l'urbanisme n'est toutefois pas nécessaire étant donné que le volume utilisé pour l'agrandissement existe déjà sous forme de couvert.

Le rapport est agendé à la séance de la Commission financière du 22 janvier 2015.

Parmi les instances de l'éorén, le groupe de travail « bâtiment » a été informé le 24 avril 2014. Le Comité scolaire de l'éorén (autorité exécutive) est saisi du rapport le 27 janvier. La charge financière annuelle du projet étant inférieure à CHF 25'000.-, la décision est de la compétence de ce Comité.

L'autorité cantonale (DEF) a été informée du projet dans une lettre du 16 mai 2014 dans le but d'obtenir la subvention cantonale, une rencontre est fixée pour le 20 janvier (cf. point 7.2.).

6.4. Calendrier

	Février 2015
Acceptation par le Conseil général	
Demande du permis de construire	Hiver 2014-2015
Préparation à l'exécution	Hiver 2014-2015
Exécution des travaux	Avril-juillet 2015

6.5. Devis estimatif

Travaux préparatoires	7'000
Installation de chantier, sécurité, protection d'ouvrages existants et des abords, installations provisoires, frais d'énergie, d'eau et tri des déchets.	
Travaux de rénovation, CFC 2 Bâtiment	205'000
Démolition, évacuation des matériaux, adaptation de la structure principale et exécution de tous les travaux du second œuvre.	
Honoraires	5'000
Ingénieurs spécialisés	
Frais secondaires, assurances	2'000
Autorisations, taxes, gabarits, échantillons, essais matériaux, reproduction de documents, tirages, héliographies, assurances.	
Agencement des locaux	4'000
Mobilier	
Divers et imprévus	17'000
Réserve pour impondérables liés à tous travaux de rénovation.	
TOTAL (TTC) francs	240'000

7. Financement

7.1. Coût financier

	Taux	francs
Investissement brut - assainissement		240'000
Amortissement	2.5%	6'000
Intérêt moyen	2.67%	3'204
Charge annuelle (part d'entretien différé)		9'204

7.2. Subvention cantonale

Les instances cantonales ont été sollicitées pour une contribution en fonction de la loi sur l'organisation scolaire (LOS) du 28 mars 1984, art. 52 et l'Arrêté du 19 avril 2006 (419.11) qui prévoient une subvention de 20% sur les travaux nécessaires pour l'agrandissement, chiffrés à 70'500 francs, soit 14'100.-. La réponse est attendue prochainement.

7.3. Participation de l'éorén

Les principes régissant les liens entre l'éorén et les communes-membres en matière de bâtiments scolaires sont exposés au point 2 du présent rapport. Le dédommagement que l'éorén paie à notre Ville intégrera les coûts financiers de la classe assaini et agrandi dès sa mise en service, soit août 2015.

L'espace nouvellement créé sera dédommagé par l'éorén, selon les mêmes principes que les autres bâtiments scolaires (collèges et halles de gymnastique) des cycles 1 et 2 (59.20 par m² par an).

Le coût financier réel pour la Ville n'est pas pour autant nul: si l'éorén nous paie le dédommagement complet, elle doit facturer cette charge via les écolages aux communes-membres. Nos élèves représentant environ 45% des effectifs de l'éorén, le coût financier effectif se situe ainsi un peu en-dessous de la moitié des CHF 9'204.-.

8. Conclusion

C'est dans cet esprit que nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport sous réserve de l'approbation par le Comité scolaire de l'éorén.

Neuchâtel, le 15 janvier 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

Projet

Arrêté concernant une demande de crédit pour l'agrandissement et le réaménagement d'une classe de 1^e/2^e années primaires dans le quartier de Serrières

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 240'000.- francs, dont à déduire 14'100.- francs de subvention cantonale, est accordé au Conseil communal pour procéder à l'agrandissement et au réaménagement d'une salle de classe de 1^e/2^e années primaires situés dans le bâtiment, rue du Clos-de-Serrières 21, de l'article 8249 du cadastre de Neuchâtel, parcelle de 583 m².

Art. 2.- ¹ Cet investissement fera l'objet d'un amortissement pris en charge par les comptes de fonctionnement de la Section de l'urbanisme et de l'environnement au taux de 2.5 %.

² Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mittelland.

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