



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour le déménagement de la « crèche du Centre-Ville » et l'augmentation de sa capacité d'accueil

(Du 23 mars 2016)

Madame la Présidente
Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

Le rapport d'information concernant l'accueil extrafamilial des enfants 15-021, approuvé par votre Autorité le 9 novembre 2015, prévoit plusieurs réalisations. Le présent rapport concerne le projet de déménagement et d'agrandissement de la crèche communale du Centre-Ville.

2. Contexte

La crèche communale du Centre-ville, sise rue de la Place d'Armes 7, doit être installée dans de nouveaux locaux. Depuis la communalisation de cette crèche en 2005 (anciennement la Barbouille), son autorisation d'exploiter délivrée par l'Autorité cantonale a été assortie de la condition de déménager dans un espace mieux adapté à l'accueil d'enfants, aux motifs de l'exigüité des locaux d'une part, et de leur configuration d'autre part. Les années passant, on peut ajouter aujourd'hui une dimension de vétusté.

La crèche, qui accueille actuellement 45 enfants, devra accueillir quotidiennement 60 enfants de 0 à 4 ans, et se situer si possible au centre-ville de Neuchâtel. En effet, de nombreux utilisateurs habitent ou travaillent en ville.

Ces dernières années, nous avons examiné plusieurs locaux dans différents quartiers proches du centre, et des projets plus ou moins avancés ont été élaborés sans qu'aucun ne se concrétise. Citons principalement le site de Jehanne-de-Hochberg, l'ancienne usine Leschot sur la plaine du Mail, l'Observatoire et quelques surfaces au centre-ville. Le manque de locaux disponibles sur le marché ainsi que la contrainte de demeurer au centre constituent les obstacles principaux.

3. Les locaux « Aux Armourins » : une opportunité

L'immeuble «Aux Armourins» situé rue de l'Hôpital et qui abritait autrefois les grands magasins Globus a été entièrement rénové. Il est constitué de 5 étages dont trois niveaux sont disponibles à la location.

Ces locaux sont en principe destinés à accueillir une activité du secteur tertiaire, mais leur situation dans les étages exclut d'y installer un commerce ou de l'artisanat. La crèche, en sa qualité de producteur de services est une activité économique qui s'insère bien dans ce quartier commercial qui est également un lieu de vie et de loisirs. La localisation de l'immeuble, l'espace intérieur et sa terrasse ainsi que l'accès adéquat remplissent les critères nécessaires à l'implantation d'une crèche. Ce projet correspond également aux objectifs de notre Conseil quant aux démarches entreprises ces dernières années avec l'association des commerçants pour le développement et la dynamisation du centre-ville. L'installation d'une grande crèche au cœur de la ville, avec le passage quotidien d'un grand nombre de familles, constituera à n'en pas douter une plus-value pour tous les acteurs installés au centre. Dans son rapport du 10 avril 2013, le professeur Nicolas Babey mentionnait d'ailleurs parmi les problèmes répertoriés lors du processus de concertation avec les acteurs économiques du centre-ville, le dépeuplement commercial, le manque de présence humaine et l'absence de halte-garderie. Ces trois aspects sont à l'évidence interdépendants, et l'implantation d'une crèche de 60 places offrirait une réponse pertinente.

L'étude de marché menée par la HEG en 2015 auprès des clients du centre-ville et des habitants de la ville confirme l'analyse menée en 2013. Les ateliers mis en place par la direction de l'économie, avec la participation des commerçants et de la Commission du développement économique, ont mis en évidence l'importance de disposer de lieux de garderie au centre-ville, dans l'esprit d'une ville « amie des familles », soit attentive aux réalités et besoins des familles.

4. Organisation intérieure des espaces

La conception et l'organisation d'un espace qui accueille quotidiennement 60 enfants de 4 mois à 4 ans doivent être pensées de façon à permettre un accueil ergonomique, convivial et sûr. En étroite collaboration avec la directrice et le personnel éducatif de la crèche, un projet d'aménagement a ainsi été réalisé par le bureau d'architecture Serge Grard dans le prolongement du mandat confié par la propriétaire pour la réalisation du complexe de « l'Armourin » (cf. plans en annexe). Un espace par étage accueillera les enfants selon leur âge. Les plus jeunes auront accès à une terrasse de 39m² située au 3^{ème} étage et orientée au sud, vers l'intérieur. Les enfants de 4 à 18 mois pourront bénéficier de cet espace extérieur bien adapté à leurs besoins, dans la mesure où ils sont encore peu ou pas mobiles, et leur présence, même joyeuse, est peu bruyante pour le voisinage.

Le déménagement de la crèche permettra en outre d'offrir un plus grand nombre de places d'accueil. La surface totale nette de la crèche à disposition des enfants ouvrira la possibilité d'y proposer 15 places supplémentaires, ce qui permettra d'accueillir environ 35 nouveaux enfants.

Bâtiment rue de l'Hôpital 15



5. Une crèche au centre de la ville

Un impératif affirmé depuis maintenant 7 ans pour le déménagement de la crèche de la Place d'Armes, est de rester au centre-ville, afin de répondre aux besoins des personnes y travaillant et/ou y résidant. C'est pour servir cet objectif qu'elle est ouverte jusqu'à 19h. La situation en zone piétonne comporte des avantages importants par rapport à la rue de la Place d'Armes parmi lesquels:

- *La sécurité.* Il n'y a pas de rue à trafic devant la crèche. La porte de sortie donne directement sur une grande zone piétonne.
- *La santé.* Les fenêtres des chambres de sieste pourront rester ouvertes. Rue de la Place d'Armes, elles doivent être fermées en raison de la pollution et l'émission de particules fines pénétrant dans les pièces. La circulation intense en ce lieu entraîne également un niveau de bruit important. Les locaux sis à la rue de l'Hôpital sont bien mieux adaptés à l'accueil de jeunes enfants.

Afin d'ajouter de l'attractivité à cette prestation d'accueil, notre Conseil affirme sa volonté d'ouvrir des places de «halte-garderie» dans les locaux de la crèche, en coordination avec les services de l'Etat. En effet, actuellement aucune structure ne permet aux parents de confier leurs enfants pour une heure ou deux, le temps de faire des courses ou de se rendre chez un médecin. L'association Neuchâtel-Centre a été consultée sur cette question et s'est montrée très favorable. Elle désignera un représentant afin de participer aux discussions pour dimensionner correctement cette offre, de déterminer son financement qui sort du cadre de la Loi sur l'accueil des enfants (LAE), et de la faire connaître.



Quant au bâtiment occupé actuellement par la crèche et dont la Ville est propriétaire depuis 1980, il s'agira de procéder à l'entretien qui a été différé depuis près de 10 ans, en raison du projet de déménagement de la crèche. Notre Conseil a l'intention de transformer les étages en appartements, ainsi que de maintenir une surface commerciale au rez-de-chaussée. Ce bâtiment rejoindrait dès lors notre patrimoine financier.

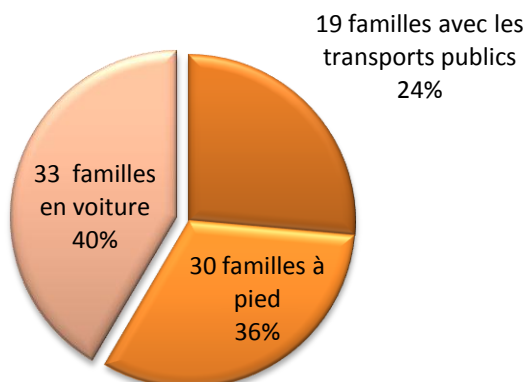
Bâtiment Place d'Armes 7

6. Accessibilité pour les familles - circulation

La question de l'accessibilité de la crèche pour les familles est un point qu'il importe d'intégrer dans la réflexion. Une crèche engendre en effet un va-et-vient quotidien de familles, souvent pressées, qui viennent déposer ou chercher leurs enfants avant et après le travail. Un sondage effectué au mois de décembre 2015 (fig. ci-dessous) indique les modes de déplacement adoptés par les parents fréquentant la crèche dans sa situation actuelle, rue de la Place d'Armes. Il en ressort que 60% arrivent à pied ou en transports publics. A la rue de l'Hôpital, on s'attend à maintenir ou augmenter cette proportion puisque l'accès en transports publics est optimal dans la mesure où toutes les lignes de bus arrivent à proximité de la crèche.

Selon le sondage, 40% des parents utilisent leur voiture. S'il s'agit d'une part faible en comparaison à d'autres crèches, nous ne pouvons pas ignorer le risque que, à la rue de l'Hôpital, certaines familles tentent d'entrer en zone piétonne avec leur véhicule. Il est absolument clair que l'entrée en voiture dans la zone piétonne leur sera interdite, aussi le matin. Déjà en amont du déménagement, les familles seront informées, sous forme de séances de parents et de flyers informatifs, en collaboration avec le Service de la sécurité urbaine. Les parents qui se déplacent en voiture pourront toutefois utiliser les places payantes (10cts 30 minutes) situées au nord de l'Hôtel communal (130m), celles en ouest de l'Hôtel de Ville (100m), ainsi que celles de la place A.M.Piaget (300m). Le temps moyen nécessaire aux parents qui déposent ou viennent chercher leurs enfants est d'environ 15 minutes. Les parkings du Seyon et de la Place Pury sont situés à 250m de la crèche et constituent également une alternative.

Moyen de déplacement utilisé par les 82 familles fréquentant la crèche



7. Montage financier

Les surfaces convoitées se trouvent actuellement à l'état brut. Des travaux conséquents sont nécessaires afin de les rendre aptes à une quelconque utilisation. Le propriétaire avait mandaté le bureau d'architecture de M. Serge Grard pour la reconstruction et la rénovation du complexe. Nous avons, avec son accord, demandé au même bureau d'élaborer un projet des aménagements nécessaires à l'exploitation d'une crèche, chiffrés à 944'000 francs.

Après des négociations avec le représentant du propriétaire l'accord suivant a été trouvé ;

- 944'000 francs montant total devisé dont :
- 466'000 francs à charge du propriétaire
- 478'000 francs à charge de la Ville

La part à la charge de la Ville consiste en des aménagements spécifiques nécessaires à l'exploitation d'une crèche, telles que petites toilettes, locaux de changes et de soins, installation d'une cuisine, isolements phoniques, etc.

Le 70% des dépenses à charge de la Ville, soit 335'000 francs, pourra être financé via le *Fonds d'agglomération et de valorisation urbaine* créé en 2012, pour préfinancer notamment des projets bénéficiant à la population de agglomération et contribuant à l'attractivité de notre cité. Le recours à ce fonds se justifie pleinement vu la fonction d'attracteur de la crèche. De plus, la durée du bail négocié pour 20 ans permet de garantir la stabilité de l'offre d'accueil et d'investir dans un objet de location.

Les charges d'amortissement et d'intérêts concernent donc seulement les 30% restant de notre part et se chiffrent à 8'666 francs par an. Cette façon de faire réduit considérablement les charges financières sans renchérir le loyer. Si on demandait au propriétaire de financer l'entier de l'investissement, il répercuterait ses frais sur le loyer qui se trouverait augmenté d'environ 22'000 francs par an. Le montage financier utilisant le Fonds d'agglomération permet d'obtenir un prix de location annuel de 260 francs par m². Ce montant correspond aux loyers pratiqués au centre-ville et se situe même légèrement en-deçà des prix pour des objets neufs. Les charges d'amortissement et d'intérêts du crédit d'équipement de la crèche s'élèveront à 8'800 francs par an.

Récapitulatif

| | Fr. | Fr. | Fr. |
|------------------------------|------------|------------|----------------|
| Coût total des travaux | 944'000 | | |
| Part à charge de la Ville | | 478'000 | |
| ./. Prélèvement au fonds 70% | | 335'000 | |
| Solde à financer | | 143'000 | 143'000 |
| Equipement mobilier | | | 80'000 |
| Total des crédits | | | 223'000 |

Charges d'amortissements et d'intérêts

| | |
|--|----------------|
| Crédit pour travaux d'aménagement | 143'000 francs |
| Amortissement 5% | 7'150 francs |
| Taux d'intérêt moyen de la dette 2,12% | 1'516 francs |
| Frais financiers | 8'666 francs |

| | |
|--|---------------|
| Crédit d'équipement | 80'000 francs |
| Amortissement 10% | 8'000 francs |
| Taux d'intérêt moyen de la dette 2,12% | 848 francs |
| Frais financiers | 8'848 francs |

8. Etapes du projet et calendrier

- 2 mai 2016 Décision du Conseil général
- Avant l'été 2016 Appels d'offres et adjudications
- Août à décembre 2016 Travaux d'aménagement
- Janvier 2017 Déménagement de la crèche

9. Consultation

L'Association Neuchâtel-Centre, lors de son assemblée générale du 16 mars a très bien accueilli le projet et collaborera activement.

La Commission financière sera consultée.

10. Conclusion

La réalisation de ce projet renforcera notre politique en faveur d'un centre-ville attractif et, dans le même temps, celle en faveur des familles. En ce sens, il remplit les engagements pris dans nos rapports 15-021 et 14-011. Pour ces raisons, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, à adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 23 mars 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol

Arrêté
concernant une demande de crédit pour
le déménagement de la « crèche du Centre-Ville » et
l'augmentation de sa capacité d'accueil

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- ¹Un crédit de 478'000 francs est accordé au Conseil communal pour financer les travaux d'aménagement de la future crèche du Centre-Ville dans les locaux « Aux Armourins » à la rue de l'Hôpital.

² Un montant de 335'000 francs sera prélevé au fonds d'agglomération et de valorisation urbaine.

³ Cet investissement net de 143'000 francs fera l'objet d'un amortissement de 5% pris en charge par la Section de l'urbanisme.


⁴ Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mittelland.

Art. 2.- Un crédit de 80'000 francs est accordé au Conseil communal pour financer l'équipement de cette crèche.

² Il fera l'objet d'un amortissement de 10% pris en charge par la Section de l'Education.

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



| | | | |
|--|---|------------|-----------|
| Crèche du Centre-Ville Etude de faisabilité Coupe |  maison d'art architecture serge grad sa ch 2063 lenin / ne - léo châtelain 12 - tél. +41(0)32 853 40 60 | | |
| | développement | date | n°affaire |
| | C. Butscher | 21.10.2014 | 1425 |
| | format | échelle(s) | n°plan |
| | A4 | 1:100 | C00.01 |