



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'acquisition et la transformation du bien-fonds sis rue Guillaume-Farel 13 pour l'accueil parascolaire

(Du 12 mars 2018)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, notre Conseil vous présente son projet d'acquisition de la propriété de la Fondation Hermann Russ, sis rue Guillaume-Farel 13 (bien-fonds n°14345), en vue de l'affectation du bâtiment à l'accueil parascolaire des élèves du collège de Serrières après rénovation et agrandissement.

La Fondation a fait savoir qu'elle mettra fin à ses activités statutaires et, de ce fait, se dissoudra dans le courant de cette année 2018. Dans ce cadre, elle souhaite vendre le bien cité, et notre Autorité a fait une proposition de rachat de la parcelle et du bâtiment existant. La proximité immédiate du collège et la nécessité de déménager la structure parascolaire le Cerf-volant font du bâtiment concerné un lieu tout désigné pour l'accueil de cette structure. De plus, la population du quartier de Serrières augmentera sensiblement en raison de plusieurs projets immobiliers: le présent projet permettra de répondre aux besoins croissant en accueil parascolaire.

La nouvelle affectation du bâtiment rejoint la vocation pédagogique de la Fondation Hermann Russ, dont l'éducation à la nature a été une des missions fondamentales, en plus de s'inscrire en parfaite cohérence avec

l'espace voisin, le jardin public Hermann Russ. Une première étude de faisabilité a démontré que le bâtiment peut être adapté à cette nouvelle affectation, tout en garantissant son intégration harmonieuse dans le jardin qui l'entoure.

Selon l'acte notarié du 11 novembre 2015 entre la Fondation et la Ville de Neuchâtel, en cas de dissolution de la Fondation, le droit de superficie distinct et permanent (DDP) concernant le jardin public Hermann Russ retourne à la Ville, sans soulte¹. Ledit DDP sera radié du registre foncier². Dès lors, du point de vue juridique, les droits à bâtir seront calculés sur l'entier des 2'475 m² de la parcelle, sachant que le jardin sera conservé, tout comme ses arbres protégés.

Afin de mener la transaction dans des conditions optimales pour la Fondation et la Ville, nous proposons tout d'abord à votre Autorité d'accepter le projet d'arrêté annexé, comportant la validation de l'acquisition du bien-fonds et la demande de crédit d'étude. Notre Conseil vous soumettra dans un deuxième temps un rapport complémentaire pour la réalisation des assainissement et agrandissement, afin de garantir un accueil parascolaire des enfants du quartier dès la rentrée scolaire de 2020.

1 Situation du bâtiment et du terrain

L'adresse Guillaume-Farel 13 se situe en plein centre du quartier de Serrières (figure 1). Le bâtiment se trouve entre la place du Clos-de-Serrières et le Minaret. Au nord du bien-fonds se trouve l'arrêt des Battieux sur la ligne de bus 102. La gare de Serrières est également toute proche. Le collège concerné par le projet d'accueil parascolaire se trouve au nord de la place, à deux minutes à pied de distance (figure 2).

¹ Cf. Art. 4 page 10 : «En cas de dissolution ou de cessation des activités de la Fondation Hermann Russ, les membres du Conseil de Fondation seront tenus d'aviser sans délai la Ville de Neuchâtel qui disposera d'un délai de 2 mois, dès réception de l'ensemble des arrêtés nécessaires, cas échéant dès la fin du délai référendaire, pour convoquer la signature de l'acte de transfert définitif du droit de superficie DDP 17'049».

² Le 16 novembre 2015, la fondation Hermann Russ et la Ville de Neuchâtel ont constitué un droit de superficie (DDP), immatriculé sous n°D17049 grevant la surface de 1'411 m² de la parcelle n°14345 (2'475 m² au total) pour une durée de 31 ans. La Ville a ainsi obtenu le droit d'aménager le jardin public Hemann Russ (cf. Rapport 15-002 du Conseil communal au Conseil général) et la priorité d'achat en cas de volonté de la fondation de vendre son bien foncier.

1.1 Bâtiment

Le bâtiment concerné est une maison villageoise de trois niveaux avec un sous-sol partiel et un toit en demi-croupe, orienté nord-est / sud-ouest. L'année de construction n'est pas connue, mais d'après la fiche du recensement architectural neuchâtelois (RACN), la maison daterait d'avant 1879. Des transformations, notamment la façade ouest, ont été opérées en 1942. La maison garde des traits de composition originelle tels que socle en pierre calcaire blanche, murs de moellons, encadrements des portes et fenêtres en pierre jaune. Elle fait partie d'un ensemble homogène aux constructions voisines dans la rue Guillaume Farel comprises dans le vieux bourg de Serrières identifié comme un «trésor» dans le Plan directeur régional.

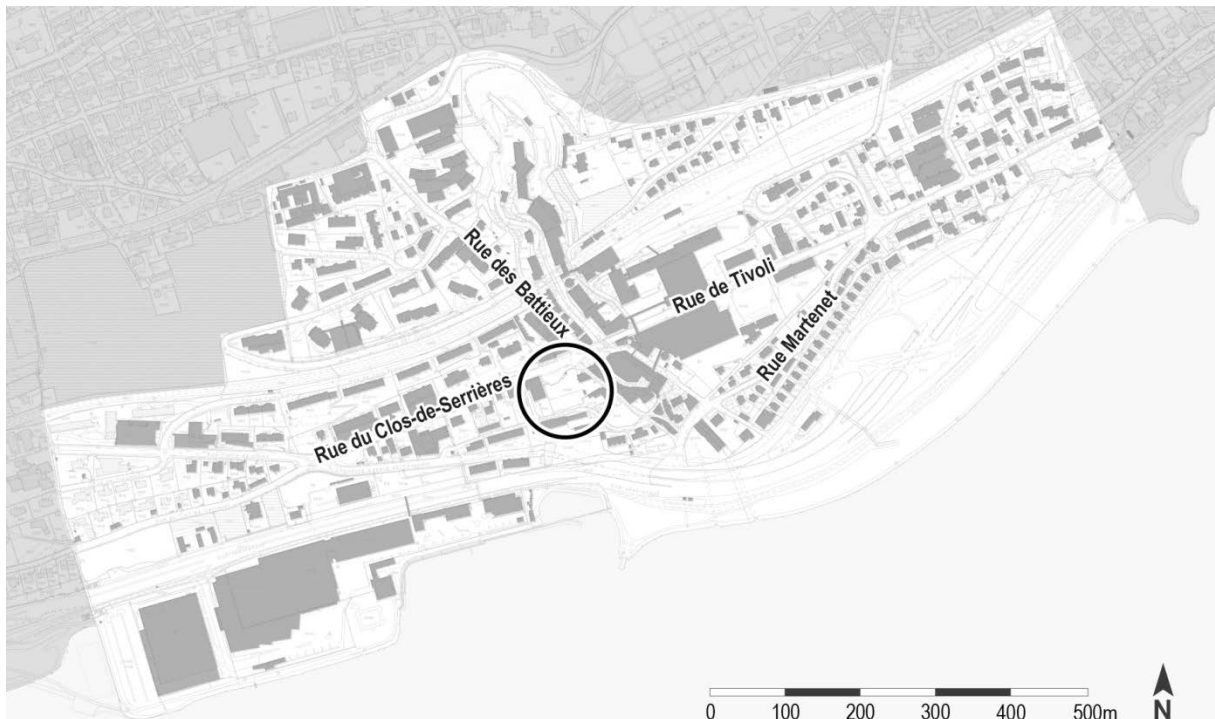





Figure 1 – le quartier de Serrières avec la localisation du projet



Figure 2 – plan cadastral

 Collège de Serrières et
salle de gymnastique

 Rue Guillaume - Farel 13
 Cerf-Volant actuel


 Jardin Hermann Russ



Figure 3 – Le bâtiment et son espace de verdure environnant, le jardin public Hemann Russ avant rénovation

L'état de conservation du bâtiment va de moyen à bon et la maison est classée en catégorie 1, note 3, au recensement architectural (RACN). Ceci signifie que l'enveloppe du bâtiment doit conserver sa typologie et ses caractéristiques. Les intérieurs sont en principe modifiables, sous réserve d'une visite avec l'office du patrimoine et de l'archéologie du canton de Neuchâtel (OPAN).



Figure 4 – Le jardin public Hermann Russ

1.2 Le jardin public Hermann Russ

Le jardin public Hermann Russ occupe une bonne moitié du terrain de la Fondation propriétaire de la maison concernée par la présente demande de crédit. Le parc est largement arborisé et agrémenté de plusieurs installations de jeux pour les enfants. Les enfants accueillis dans la structure parascolaire en bénéficieront en accès direct.

Pour rappel, sur la base du rapport 15-002 du 11 février 2015, votre Autorité avait validé l'acquisition d'un DDP sur le bien-fonds 14345 occupant 1411 m² d'un total de 2475 m². A travers un paiement forfaitaire de 750'000 francs en guise de location pour 30 ans, la Ville a pu y créer le jardin public H. Russ. Avec la dissolution de la Fondation et en acquérant l'autre partie de la parcelle avec la maison, la Ville devient propriétaire de la totalité du bien-fonds.

2 Affectation du bâtiment à l'accueil parascolaire

2.1 Le Cerf-volant

Créé au début des années 90 par une initiative privée dans des locaux de la paroisse, le Cerf-Volant est communalisé en 2002 sur la base de la loi-cadre de l'époque. Depuis 2007, cet accueil parascolaire ouvre à la journée complète.

Une volonté commune de la paroisse et de la Ville vise depuis 2009 l'acquisition des trois bâtiments qu'elle loue pour les écoliers, soit à la Coudre (Le Domino) aux Charmettes (Le Tipi) et à Serrières (Le Cerf-Volant). Si l'opération s'est déroulée comme prévue et à la satisfaction des partenaires pour les deux premiers objets, il en est différent pour le Cerf-Volant. En 2015, l'EREN est devenu propriétaire du bâti et nous a signifié la fin du bail pour le 31 mars 2016. Notre Conseil a encore offert un échange de terrain afin de pouvoir projeter l'agrandissement nécessaire du Cerf-Volant dans le lieu actuel, mais sans succès.

2.2 Les besoins du quartier pour accueillir les élèves du cycle 1 et cycle 2

Les écoliers du bassin scolaire de Serrières ont besoins de deux espaces d'accueil distincts, correspondant à leur niveau de scolarité. L'un, appelé «Le Cerf-Volant», à l'intention principale des enfants scolarisés au cycle 1 est ouvert toute la journée. «Le Cerf-Volant» est dimensionné de façon à pouvoir accueillir actuellement 43 enfants simultanément à la journée complète. Ceci représente une surface nette «enfants»³ de 142 m² au minimum, soit une surface brute d'environ 260 m². Le second espace, à l'intention des enfants du cycle 2, est ouvert pour les repas de midi uniquement: il s'agit du «12 du Cerf-Volant», pour 30 écoliers. Le besoin de «surface enfants» est de 100m² au minimum soit une surface brute d'environ 140 m².

Cette capacité d'accueil correspond à la population scolaire actuelle. Or, l'implantation prochaine de nouveaux appartements dans ce quartier nécessite l'ouverture de classes et de places d'accueil parascolaire supplémentaires. De ce fait, un supplément de l'effectif d'environ 20% a

³ Les «surfaces enfants» sont une contrainte légale à minima. Ce sont les espaces dédiés aux jeux et activités des enfants. Les surfaces brutes peuvent en revanche varier, selon la taille et l'aménagement des locaux: ce sont des locaux communs comme la cuisine, les couloirs, les toilettes, les bureaux etc.

été ajouté dans l'étude de faisabilité, soit 9 enfants pour l'accueil parascolaire et 6 pour la table de midi.

2.3 Étude de faisabilité

Mandatée au bureau d'architecture Andrea Pelati architecte, l'étude de faisabilité propose de transformer entièrement les étages de la maison de la rue Guillaume-Farel 13 et de créer une extension. Cette extension s'étend autour du rez-de-chaussée et contourne les arbres existants du parc. Elle crée ainsi une hiérarchie des espaces de vie tant du point de vue de la délimitation des surfaces que de l'ambiance projetée dans l'ombre et la lumière des arbres et des baies vitrées.

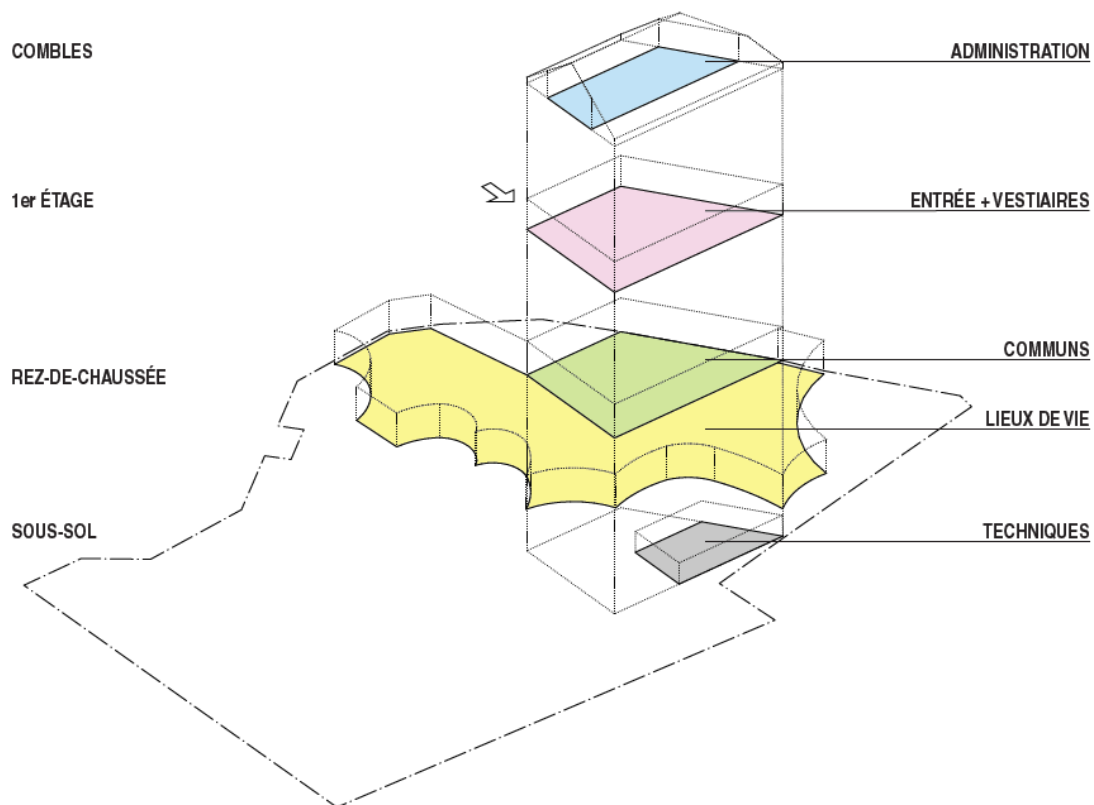


Figure 5 – Répartition des locaux

Cet agrandissement contient les espaces de vie de l'accueil parascolaire et de la table de midi sur le rez-de-chaussée. Les trois niveaux hors terre de la maison sont libérés des cloisonnements non porteurs et accueillent l'administration, l'entrée, les vestiaires et les communs. À ce stade, l'étude de l'architecte permet de démontrer que les volumes existants et à créer peuvent être disposés de manière à répondre aux besoins en termes de «surface enfants» nécessaire au projet. Cette étude a été présentée à la commission d'urbanisme (CU) pour une pré-consultation afin d'avoir un avis de principe sur la nouvelle affectation et sur l'agrandissement. Le principe a été accueilli favorablement, des remarques concernant

l'évolution du projet ont été émises. Elles seront prises en compte lors de l'étude d'avant-projet.

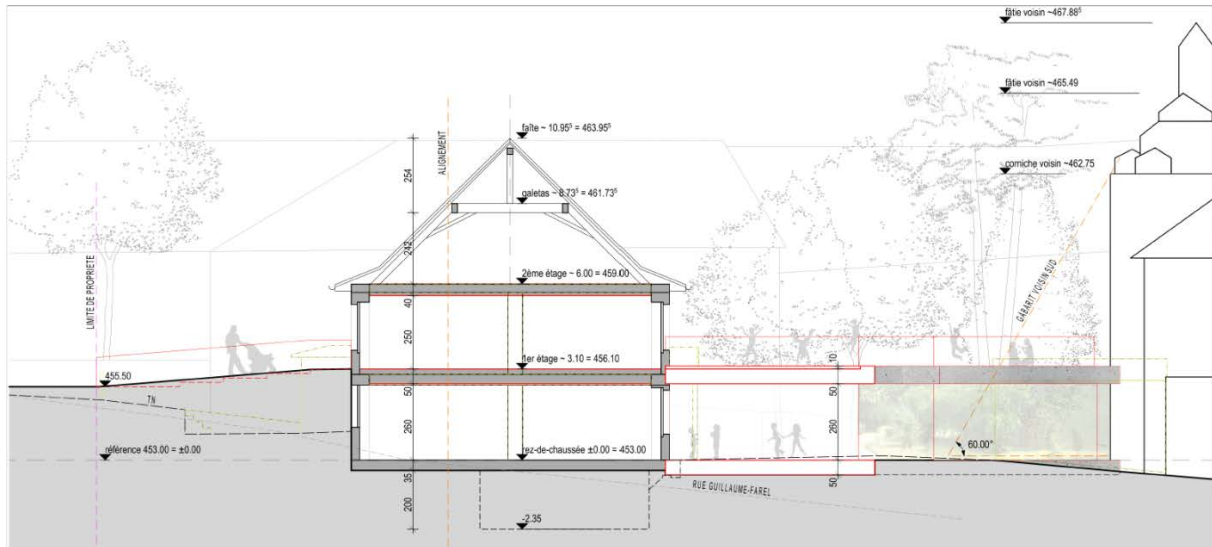


Figure 6 – coupe transversale

2.4 Aspects énergétiques et sécuritaires

En cohérence avec les objectifs énergétiques de la Ville, la transformation du bâtiment existant suivra les directives du label Minergie, tandis que l'agrandissement devra être réalisé selon celui plus sévère Minergie P. Ceci implique de revoir l'enveloppe du bâtiment existant (toiture, fenêtres, évent. façades), sa production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

L'exigence d'exemplarité de la Ville fait qu'elle demande à optimiser le bilan énergétique de l'ouvrage. Néanmoins, en cas de contradiction avec la volonté de l'OPAN quant à la conservation du caractère de l'enveloppe du bâtiment classé (note 3), une adaptation du concept énergétique pourrait être envisagée. L'ensemble devra aussi répondre à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) ainsi qu'aux directives de la police du feu en vigueur.

2.5 Programme d'intervention

Sous réserve de l'adoption par votre Autorité du l'arrêté annexé, le rapport de demande de crédit de réalisation pourra être présenté à votre Autorité début 2019.

La nature des travaux à réaliser nécessite une procédure de demande de permis de construire. Si elle se déroule sans retards administratifs, les travaux pourraient être entrepris au deuxième semestre de l'année 2019 avec pour objectif que la nouvelle structure comprenant l'accueil

parascolaire et les tables de midi soient ouvertes pour la rentrée scolaire 2020 (cf. planification en annexe).

3 Aspects financiers

L'arrêté annexé au présent rapport vous propose d'autoriser deux dépenses :

- Acquisition du bâtiment et du terrain pour 610'000 francs : il s'agit d'acquérir la partie du bien-fonds 14345 libre du DDP constitutif du parc H.Russ, soit 1064 m², ainsi que le bâtiment propriété de la Fondation. La valeur ECAP du bâtiment s'élève à 1'040'000 francs, la valeur vénale estimée par le bureau Erard-Monnier s'élève à 800'000 francs. Le prix arrêté à 610'000 francs tient compte du fait que l'avenir du bâtiment et de l'ensemble du bien-fonds respectent les valeurs et objectifs de la Fondation.
Le DDP sur 30 ans couvrant l'autre partie du bien-fonds, soit 1411 m², retombe à la Ville, sans frais. Ce faisant, l'ensemble de la parcelle (bien-fonds 14345) devient propriété à part entière de la Ville.
- L'étude réalisée nous permet d'effectuer une estimation sommaire des coûts de transformation et d'agrandissement basée sur le calcul du volume SIA 416. Nous avons un volume hors sol de 3'280 m³ et en sous-sol de 240 m³ soit un total de 3'520 m³ devisé à 2'500'000 francs TTC. L'étude de faisabilité, avec un calcul des coûts selon le cube SIA, ne permet toutefois pas un détail des coûts suffisamment précis par élément. C'est pourquoi un crédit d'étude de 70'000 francs est nécessaire 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.

Finalement, comme indiqué dans le projet d'arrêtés à la fin du rapport, les montants seront indexés à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mittelland, dans le respect du règlement général de la Ville. Cela permet 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.

4 Conclusion

Notre Conseil est convaincu que l'opportunité de cet achat présente des avantages inestimables, aussi bien du point de vue stratégique, relativement à la situation idéale du bien, que du point de vue financier, puisque l'affectation prévue permet de réunir l'ensemble de la propriété du bien-fonds à un prix très avantageux. Cette solution nous permet en outre de résoudre la situation précaire du Cerf-volant, en affirmant notre volonté d'éviter l'enchaînement de situations provisoires, pour privilégier des choix garantissant des solutions pérennes.

Enfin, la proximité immédiate du collège et du jardin public justifie d'autant plus l'aménagement de cet espace en structure parascolaire, assurant ainsi une prestation publique non seulement obligatoire, mais aussi riche en bénéfices pour la qualité de vie des habitantes et habitants du quartier de Serrières en plein développement.

Nous vous remercions ainsi de prendre acte du présent rapport et d'adopter l'arrêté qui lui est lié.

Neuchâtel, le 12 mars 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président,

Le chancelier,

Fabio Bongiovanni

Rémy Voirol

Projet



Arrêté **relatif à l'acquisition du bien-fonds 14'345 du cadastre de** **Neuchâtel, sis Rue Guillaume-Farel 13 et à la demande du crédit** **d'étude pour le projet d'accueil parascolaire**

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 610'000 francs est accordé au Conseil communal pour l'acquisition du bien-fonds 14'345 du cadastre de Neuchâtel.

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

³ Cet investissement fera l'objet d'un amortissement au taux de 2,5% l'an. Il sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mittelland.

Art. 2.-¹ Un crédit de 70'000 francs est accordé au Conseil communal pour l'étude de projet relative à l'assainissement et l'agrandissement du bâtiment sis sur ledit bien-fonds, en vue d'y aménager une structure d'accueil parascolaire et des tables de midi.

² Cet investissement fera l'objet d'un amortissement au taux de 20% l'an.

Art. 3.- Les charges immobilières précitées seront prises en charge par la Section de l'environnement.

Art. 4.- Tous les frais d'acte, de plans de division du service de la géomatique, d'extraits de cadastre, etc., relatifs à ladite acquisition sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

Art. 5.- La transaction immobilière est subordonnée à l'autorisation du Conseil d'État.

Art. 6. - Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Table des matières

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Situation du bâtiment et du terrain | 2 |
| 1.1 | Bâtiment..... | 3 |
| 1.2 | Le jardin public Hermann Russ | 5 |
| 2 | Affectation du bâtiment à l'accueil parascolaire | 6 |
| 2.1 | Le Cerf-volant..... | 6 |
| 2.2 | Les besoins du quartier pour accueillir les élèves du cycle 1 et cycle 2 | 6 |
| 2.3 | Étude de faisabilité..... | 7 |
| 2.4 | Aspects énergétiques et sécuritaires..... | 8 |
| 2.5 | Programme d'intervention | 8 |
| 3 | Aspects financiers..... | 9 |
| 4 | Conclusion..... | 10 |
| | Projet | 11 |
| | Planification de la procédure et des travaux..... | 15 |

Planification de la procédure et des travaux

