

3. Crédit d'étude de CHF 440'000 pour l'implantation et la construction d'un bâtiment pour l'accueil parascolaire Arrêté 1397

1. INTRODUCTION

Le secteur du Tirage et de l'Allée du 700^e offre la particularité de regrouper trois bâtiments d'infrastructures scolaires: le Centre des Deux-Thielles, dédié plus particulièrement au cycle 3, le collège primaire qui accueille les élèves des cycles 1 et 2 et le Trèfle-à-Quatre qui abrite ceux qui fréquentent les classes de 12FR. Un parking bien aménagé jouxte ces installations. A l'ouest du Centre des Deux-Thielles s'étendent des zones d'utilité publique (ZUP) propices à l'implantation de nouveaux bâtiments.

Aujourd'hui, la capacité d'accueil parascolaire de notre commune ne répond plus à la demande et aux exigences de la loi. Il est donc indispensable d'apporter une réponse concrète au problème posé.

Les contacts établis avec l'éorén ne nous ont pas permis de définir clairement les besoins du Centre des Deux-Thielles. La nécessité de créer des volumes supplémentaires n'est donc, à ce jour, pas avérée et l'Exécutif n'envisage pas de collaboration en l'état.

En conséquence, l'Exécutif cherche à réaliser, dans un délai raisonnable et pour un coût optimisé, un nouveau bâtiment polyvalent, de bonne qualité constructive et architecturale.

Pouvant accueillir 95 enfants en milieu parascolaire, ce bâtiment sera autonome et offrira la possibilité de modifier l'affectation des salles principales de vie en fonction de l'évolution des besoins. Un raccordement à la centrale de chauffe du C2T ne sera malheureusement pas possible pour des questions de réserve à disposition.

La procédure de concours d'architecture SIA 142 ou 143 étant jugée trop lourde administrativement et financièrement par rapport au problème posé, le "*Bureau d'Aide à la Maîtrise d'Ouvrage*" (BAMO), mandaté par le Conseil communal, recommande dans le cas présent de procéder par une démarche de commande d'avant-projet partiel.

2. CONCEPT – AVANT-PROJET PARTIEL

En lançant une commande d'avant-projet partiel, le maître d'ouvrage s'adresse à plusieurs bureaux d'architecture (*généralement entre 3 et 5*) pour obtenir un choix entre plusieurs dossiers d'avant-projet, sur la base d'un programme et d'un périmètre d'intervention clairement définis.

Le résultat d'une telle procédure permet ensuite de choisir la solution la plus adéquate parmi les dossiers rendus pour répondre au cahier des charges et servir de base au développement d'un projet définitif et à sa réalisation.

Au terme de cette étape, une poursuite du mandat n'est pas obligatoire. Le maître de l'ouvrage est libre d'utiliser comme bon lui semble les solutions proposées dans le cadre de la procédure pour développer le projet définitif.

Cependant, dans le cas présent, un mandat sera attribué à l'auteur de l'avant-projet retenu pour développer partiellement le projet et déposer une demande d'autorisation de construire.

Cette procédure est économiquement bien adaptée à des constructions de moyenne importance et pour un programme de locaux normé.

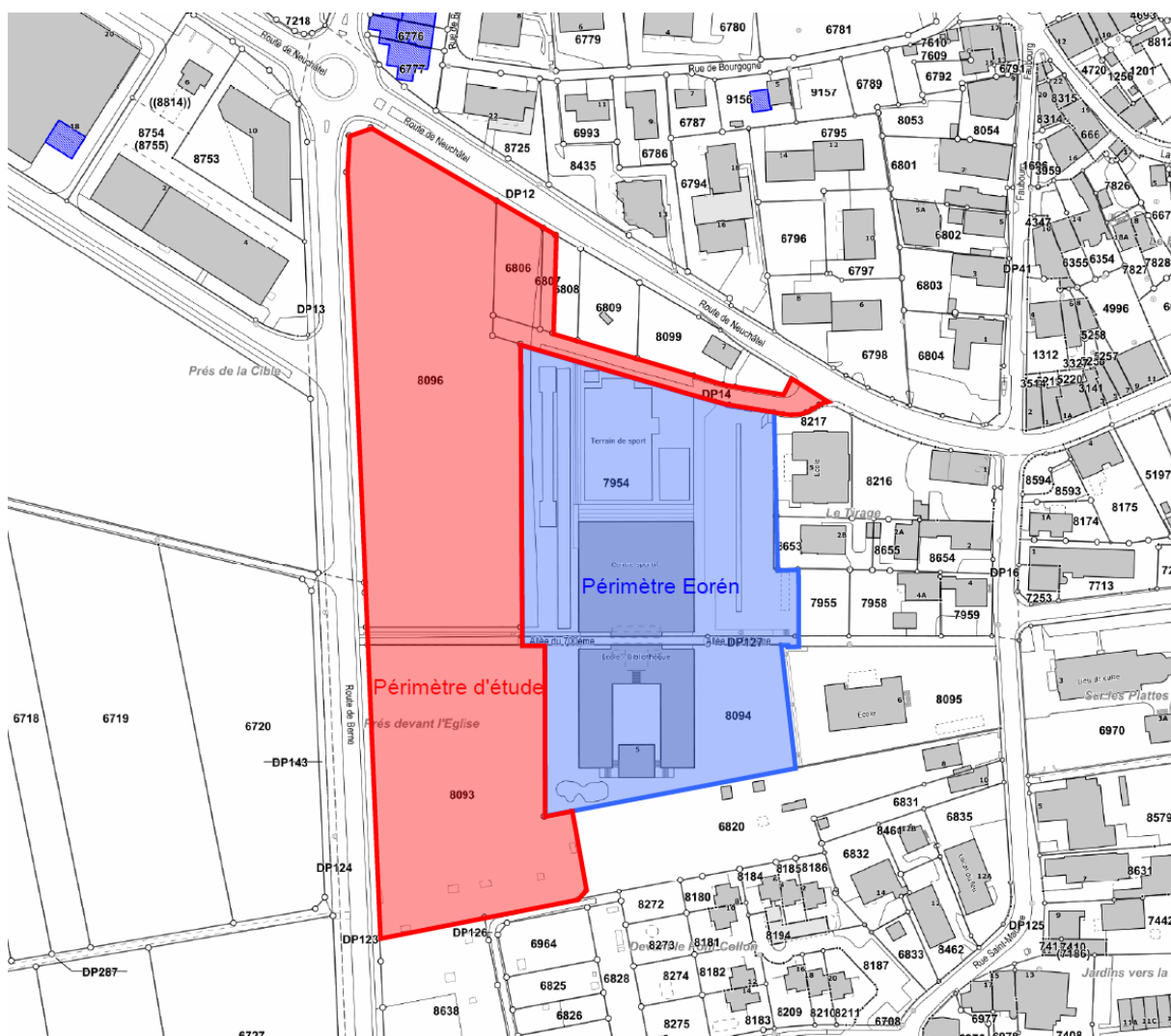
3 CAHIER DES CHARGES

3.1 Périmètre d'intervention et cadre légal

Le plan annexé présente le périmètre d'intervention. Celui-ci montre les parcelles, adjacentes à l'école et à la salle de gym, disponibles pour la construction du nouveau bâtiment. Les possibilités constructives sur ces parcelles et le règlement de construction sont régis par le plan d'aménagement local (PAL) en vigueur.

Vu la générosité de la surface constructible, par rapport aux nouvelles surfaces bâties programmées, les candidats sont invités à proposer une implantation compacte qui tient compte de la nécessité de préserver le territoire, ainsi qu'une éventuelle future 2^e étape, qui verrait la réalisation d'un bâtiment indépendant, relié au premier par une passerelle, à construire en collaboration avec l'éorén.

Plan du périmètre d'évolution (périmètre d'étude)



3.2 Problématique

Le projet doit proposer des solutions économiques aux problématiques suivantes:

- L'avant-projet partiel doit assurer un flux de circulation qui garantit la sécurité des piétons, des cyclistes et, notamment, celle des enfants.
- La gestion des places de stationnement pour les voitures et les deux roues doit être soigneusement étudiée.

3.3 Contraintes

Le nouveau bâtiment doit se situer à proximité des constructions existantes, dans le périmètre de l'étude (*en rose sur le plan de situation*); cela de manière à assurer un bon fonctionnement scolaire et une fluidité des parcours des élèves.

3.4 Objectifs de la commande

L'enjeu de la présente étude réside dans le choix d'un avant-projet partiel de qualité comprenant une éventuelle future extension, dont le calendrier de réalisation n'est pas connu à ce jour.

L'avant-projet partiel choisi servira de base à l'établissement d'un appel d'offres pour sélectionner un planificateur général pour la réalisation, dans le respect du budget et des délais impartis.

Le maître d'ouvrage attend des propositions architecturales et constructives rationnelles et de qualité; il examinera notamment:

- la qualité architecturale;
- l'intégration dans le site de l'ensemble du programme ⇨ 1^{ère} et 2^e étapes;
- le fonctionnement de l'ensemble et la fluidité des déplacements;
- le concept de réalisation rationnelle et économique;
- la sensibilité de l'approche environnementale et du développement durable.

3.5 Défraiement

Les participants ayant déposé un dossier complet dans le délai seront défrayés, chacun, à raison d'un montant de CHF 15'000.- TTC.

3.6 Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure

L'avant-projet partiel, choisi par le maître d'ouvrage, servira de base pour la future procédure d'appel d'offres à planificateur général. En conséquence, aucun mandat d'architecture n'est prévu à l'issue de la présente procédure.

L'architecte, auteur de l'avant-projet retenu, sera ensuite mandaté pour développer partiellement et suffisamment le projet en vue de l'élaboration d'un dossier d'appel d'offres pour la prestation de planificateur général. Le mandat d'architecte comprendra également l'élaboration du dossier de demande d'autorisation de construire.

Parallèlement à l'étape du développement de projet ci-avant, l'architecte élaborera le devis détaillé de l'ouvrage, en collaboration avec le BAMO.

Sur la base du dossier d'appel d'offres précité, le BAMO organisera un appel d'offres à planificateur général, dont le mandat portera sur la prestation globale de planification du projet, soit: le développement du projet définitif et la phase d'appel d'offres auprès d'entreprises; puis la direction des travaux et achèvement de l'ouvrage.

Le mandat du BAMO consistera à organiser et piloter les différentes phases ci-avant, comprenant notamment l'organisation de la procédure d'avant-projet partiel, puis l'accompagnement du maître d'ouvrage dans le pilotage du développement du projet, et enfin la procédure d'appel d'offres à planificateur général. De plus, le BAMO accompagnera l'Exécutif dans les démarches de préparation des préavis et de bouclage de l'opération.

4. COÛTS DU CRÉDIT D'ÉTUDE

La demande de crédit se décompose de la manière suivante:

4.1 Concours d'idées (4 architectes à CHF 15'000.-)	CHF	60'000.00
4.2 Honoraires d'architecte phase d'étude	CHF	135'000.00
4.3 Honoraires d'ingénieurs	CHF	70'000.00
4.4 BAMO phase d'étude	CHF	70'000.00
4.5 Divers spécialistes	CHF	20'000.00
4.6 Procédure d'appel d'offre pour le Planificateur général	CHF	20'000.00
4.7 Frais de sondages, rapport géotechnique	CHF	20'000.00
4.8 Réserve pour imprévus 10%	CHF	<u>45'000.00</u>
TOTAL	CHF	440'000.00

5. PLANIFICATION DES TRAVAUX

5.1 Calendrier de l'appel d'offres pour un avant-projet partiel:

☞ Lancement de la procédure:	26 juin 2019
☞ Dépôt des questions	10 juillet 2019
☞ Réponses aux questions	17 juillet 2019
☞ Remise des 4 dossiers	1 ^{er} octobre 2019
☞ Présentation des dossiers par leurs auteurs	mi-octobre 2019
☞ Évaluation	mi-octobre 2019
☞ Information aux participants	mi-octobre 2019

Pour rappel, l'Exécutif souhaite réaliser une structure d'accueil pour 95 enfants au maximum. Cette étape d'environ 800 m² est à réaliser pour août 2022. La seconde étape serait destinée à d'autres affectations :

6. LE LANDERON SE TROUVE CONFRONTÉ À UN RÉEL BESOIN DE PLACES D'ACCUEIL PARASCOLAIRE

6.1 Dispositions réglementaires - Extraits de la loi sur l'accueil des enfants (LAE), du 1^{er} août 2015

Article 1^{er} La présente loi a pour but:

- e) d'encourager le développement préscolaire et parascolaire, de sorte à atteindre un taux de couverture cantonal d'au moins 30% pour l'accueil préscolaire et d'au moins 20% pour l'accueil parascolaire;
- f) de régler les modes de financement de l'accueil des enfants par l'Etat, les communes, les employeurs et les représentants légaux.

Art. 11 Chaque commune veille à la réalisation des taux de couverture sur son territoire.

6.2 Préambule: étude comparative 2017

Dès le 16 juin 2016, la Commune et l'OSAE ont accepté une augmentation de 5 places d'accueil de la structure "Part'Âges", portant son total à 60 places.

L'étude présentée ci-dessous tient compte, prioritairement, des nombres annoncés au 31 décembre 2016 puis pour le 1^{er} août 2017. Le choix s'est porté sur des communes de tailles semblables, à l'exception de Saint-Aubin-Sauges et Saint-Blaise qui proposent néanmoins des points de comparaison intéressants.

A ce stade de l'enquête, les données qui concernent les quartiers du "Bas du Ruisseau" et des "Pêches derrière l'Eglise" ne sont pas intervenues dans l'analyse.

Nota Bene:

- Les communes de Milvignes et Neuchâtel n'ont pas répondu à l'enquête.
- Compte tenu des conditions particulières des villes, leurs données n'ont pas été prises en compte.

Habitants et population enfantine

Au 01.08.2017	Population au 31.12.16	Population enfants 4-12 ans	Places subv	Taux couv. OSAE (20%)	Taux de couverture communale
Boudry	5853	569	124	113,8	21,79%
Corcelles-Cormondrèche	4733	430	91	86	21,16%
Cortailod	4774	449	75,5	89,8	16,82%
La Tène	4966	454	160	90,8	35,24%
Le Landeron	4560	396	60	79,2	15,15%
Peseux	5919	497	58	99,4	11,67%
St-Aubin-Sauges	2463	189	40	37,8	21,16%
St-Blaise	3231	258	64	51,6	24,81%

Définition du besoin

- Selon la loi sur l'accueil des enfants (LAE), la Confédération et le canton favorisent un taux de couverture de 20% pour les structures d'accueil installées dans les communes.
- Les communes sont encouragées, au travers de subventions notamment, à atteindre ce taux de couverture.
- L'étude a porté sur le rapport "places subventionnées/couverture admise". Elle donne une vision globale de la situation sur le littoral.

6.3 Situation évolutive potentielle du 1^{er} août 2017 au 1^{er} août 2020

Comme indiqué précédemment, l'impact des quartiers du "Bas du Ruisseau" (BdR) et des "Pêches derrière l'Eglise" (PdE) n'intervient pas dans le résultat proposé dans le tableau suivant.

Cependant, il convient de considérer que, comme le démontre la proportion de population enfantine communale fixée à environ 8 %, les quelques 160 habitants supplémentaires du BdR "produiront" une augmentation théorique de 12 enfants à l'horizon 2018-2019. Cette évaluation permet d'envisager une population de 387 enfants au 1^{er} août 2018 (374 en 2019 et 365 en 2020). Elle nous encouragerait à proposer 77 places d'accueil à cette même date.

En ce qui concerne le quartier des "Pêches derrière l'Eglise", les 300 habitants supplémentaires attendus "produiraient", eux, une augmentation théorique de quelque 24 enfants à porter au total du 1^{er} août 2020, soit 389 enfants (365 + 24). Cette éventualité nous autoriserait à proposer 78 places d'accueil.

La théorie tendrait donc à prouver une certaine stabilité des effectifs à 80 places à l'horizon 2030 (5000 hab. * 8% = 400 enfants / 400 * 20% = 80)

Date de naissance	Population enfants	Par cycle (sans BdR, ni LPDE)			
		17-18	18-19	19-20	20-21
01.08.05 - 31.07.06	60	232			
01.08.06 - 31.07.07	58		217		
01.08.07 - 31.07.08	49			204	
01.08.08 - 31.07.09	65	164	158		158
01.08.09 - 31.07.10	45				
01.08.10 - 31.07.11	45				
01.08.11 - 31.07.12	34		164		
01.08.12 - 31.07.13	40				
01.08.13 - 31.07.14	39				
01.08.14 - 31.07.16	45				
01.08.15 - 31.07.16	40				
01.08.16 - 31.07.17	21				
Total		396	375	362	353
OSAE		79.2	75	72.4	70.6

Source : Police des habitants - ETIC/CEG - avril 2017

Prévision et liste d'attente

L'attractivité de la Commune du Landeron est une réalité : de nombreux jeunes ménages avec enfants s'y sont établis depuis la construction d'immeubles d'un standing "intéressant".

La plupart de ces jeunes couples sont actifs, bénéficient de revenus confortables et souhaitent inscrire leur(s) enfant(s) dans une structure landeronnaise. La demande tend donc naturellement à augmenter pour la Commune du Landeron, comme le démontre la statistique ci-dessous:

- Les parents de 14 enfants déjà inscrits souhaitent une augmentation de la prise en charge de leur(s) enfant(s);
- Les parents de 24 autres enfants sont en liste d'attente.

7. INCIDENCES FINANCIÈRES

La loi imposant aux communes d'organiser l'accueil parascolaire, la future construction entrera dans le "patrimoine administratif", car il s'agit bien d'une mission publique que la Commune se doit d'exécuter ou de déléguer. Pour rappel, les biens du patrimoine administratif sont financés par le biais de l'impôt, alors que ceux du patrimoine financier doivent être autofinancés.

A ce stade, bien que nous sollicitons dans un premier temps uniquement un crédit d'étude, nous avons jugé nécessaire d'établir des projections concernant les incidences financières pour notre Commune d'un tel investissement. Ainsi, le calcul du "plan financier" du futur bâtiment pour l'accueil parascolaire est basé sur le montant inscrit au plan des investissements, soit CHF 3'400'000.-.

Les charges et recettes annuelles suivantes sont à prévoir pour la construction du futur bâtiment d'accueil parascolaire, pour 80 places d'accueil:

A. Coûts financiers s/investissement:			
▪ amortissement, durée 30 ans	CHF	113'000	
▪ intérêts moyen de 1,39%	CHF	<u>24'400</u>	CHF 137'400
B. Coûts annuels <u>entretien & exploitation</u>			
Coûts bruts pour le bâtiment			<u>CHF 50'000</u>
			CHF 187'400
C. Recettes envisageables:			
▪ Loyer annuel, <u>charges comprises</u> , selon moyenne cantonale et nombre de places projetées, 80 places x CHF 1'250.-	CHF	100'000	
▪ à déduire: location actuelle pour la salle du Château	./.	<u>CHF 20'000</u>	./.
<u>Coûts nets du bâtiment</u>			<u>CHF 80'000</u>
			CHF 107'400
D. Coût supplémentaire s/nb places créées:			
▪ Sans tenir compte de la nouvelle péréquation, pour 80 places, avec un taux d'occupation de 70%, la charge annuelle communale serait de l'ordre de CHF 304'038, soit un montant supplémentaire de <u>CHF 85'600</u> p/20 places			
▪ Avec la nouvelle péréquation financière Intercommunale et cette augmentation du nombre de places d'accueil, la charge nette supplémentaire annuelle serait de l'ordre			
			<u>CHF 50'500</u>
E. Impact annuel sur les comptes de fonctionnement			
<u>CHF 157'900</u>			
(☞ point d'impôt 2018, coefficient à 66% = CHF 157'000)			

La mise à disposition d'un tel équipement impactera le chapitre 2180 "*structures d'accueil parascolaire*" des comptes annuels de fonctionnement, chapitre financé uniquement par l'impôt. Dès lors, en fonction de l'incidence financière que la construction de ce bâtiment pour l'accueil parascolaire aura sur le "ménage communal", l'Exécutif a admis qu'une augmentation du coefficient fiscal sera présentée en même temps que la demande de crédit d'engagement pour la construction de cet équipement, sur la base des chiffres connus à ce moment-là. Ainsi, la décision de la dépense sera alors totalement liée à l'acceptation de l'adaptation de notre fiscalité.

8. CONCLUSION

La construction d'un nouveau bâtiment, destiné à abriter des locaux polyvalents en lien avec l'éducation et destiné principalement pour l'accueil parascolaire jusqu'à un maximum de 95 enfants, permettra au Conseil communal de répondre aux nombreuses sollicitations de nos concitoyens pour trouver des places d'accueil parascolaire. Dès lors, afin d'augmenter l'attractivité de notre Commune, nous vous remercions d'accepter l'arrêté n°1397 relatif à ce crédit d'étude.

Conseil communal

No 1397 Arrêté concernant un crédit d'étude de CHF 440'000 pour l'implantation et la construction d'un bâtiment pour l'accueil parascolaire

Le Conseil général du Landeron,
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 20 juin 2014,
Vu le rapport du Conseil communal, du 28 mars 2019,
Sur la proposition du Conseil communal,

A r r ê t e :

- Article 1^{er} Un crédit d'étude de CHF 440'000 est accordé au Conseil communal pour l'implantation et la construction d'un bâtiment pour l'accueil parascolaire.
- Article 2 La dépense sera portée au compte des investissements et amortie avec le crédit de construction, au taux qu'il prévoira.
- En cas de non-réalisation de la construction, le crédit d'étude sera amorti au taux de 20% l'an à charge du chapitre 2180 "*Structures d'accueil parascolaire*".
- Article 3 Le Conseil communal est autorisé à conclure en temps opportun et aux meilleures conditions l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Article 4 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Le Landeron, le 09 mai 2019.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président:

Le secrétaire: