

Crédit d'étude de CHF 490'000.00 pour l'implantation et la construction d'un bâtiment pour l'accueil parascolaire

Arrêté 1438

1) Introduction

Pour donner suite à l'acceptation du crédit préliminaire par le Conseil général du 24 juin 2021, le Conseil communal, le COPRO et le Groupe de travail ont beaucoup travaillé sur l'avant-projet. Cinq bureaux d'architectes ont été sollicités pour faire acte de candidature pour la phase d'avant-projet. Il leur a été demandé officiellement de nous fournir des références/présentation. Après examen des dossiers, tous très intéressants, le Bureau d'architecture Andrea Pelati 2000 Neuchâtel a été choisi pour développer cet avant-projet.

Le projet du nouveau bâtiment pour l'accueil parascolaire doit répondre aux besoins de la Commune pour le regroupement des structures existantes, actuellement réparties sur plusieurs sites, en une seule et même entité, à proximité des établissements scolaires existants.

Le nouveau bâtiment doit être dimensionné pour une capacité d'accueil de 100 enfants, dont 60 du cycle 1 et 40 du cycle 2.

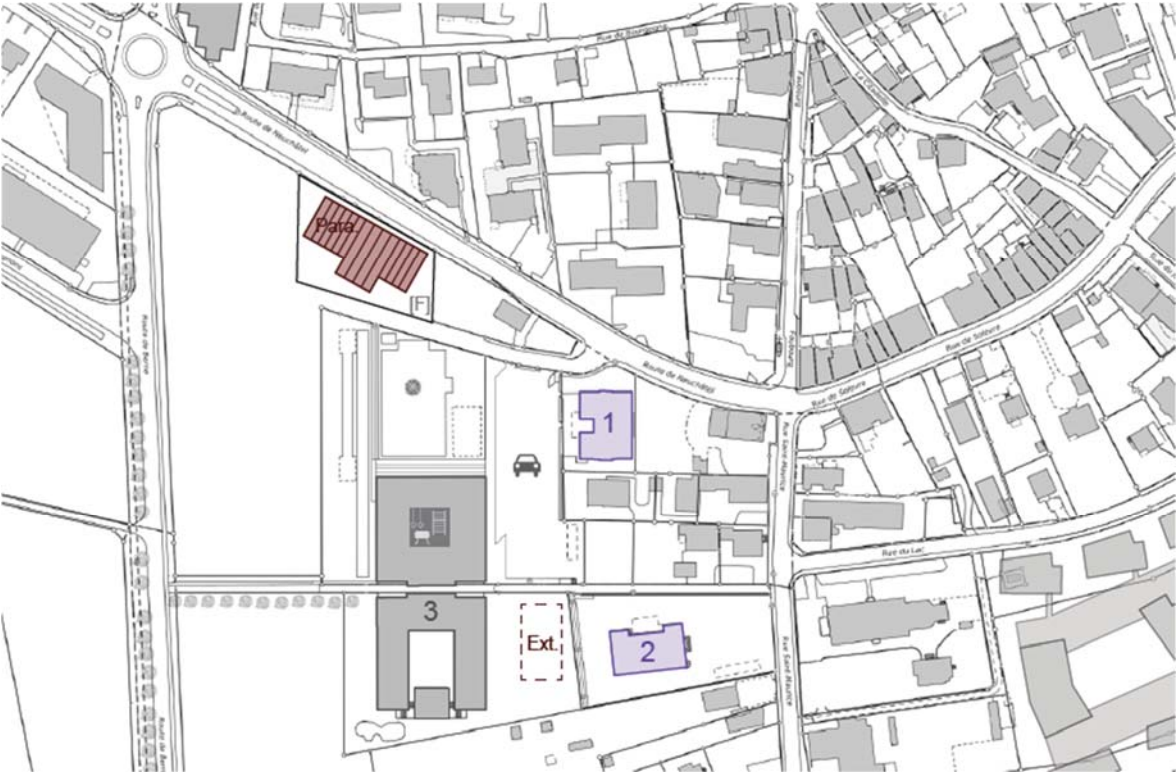
Il a été également tenu compte de certains souhaits de la direction du parascolaire, qui a participé à plusieurs de nos séances.

Plusieurs possibilités d'emplacement ont été étudiées : sur un seul étage, sur deux étages, avec patio, sans patio. Nous avons également imaginé déplacer les terrains de sports à l'ouest et pensé à placer le bâtiment sur la place. En effet, nous devons rénover les terrains de sports (plan des intentions) et pensions implanter le bâtiment à cet endroit. Cette solution s'est avérée beaucoup trop onéreuse et nous avons dû y renoncer.

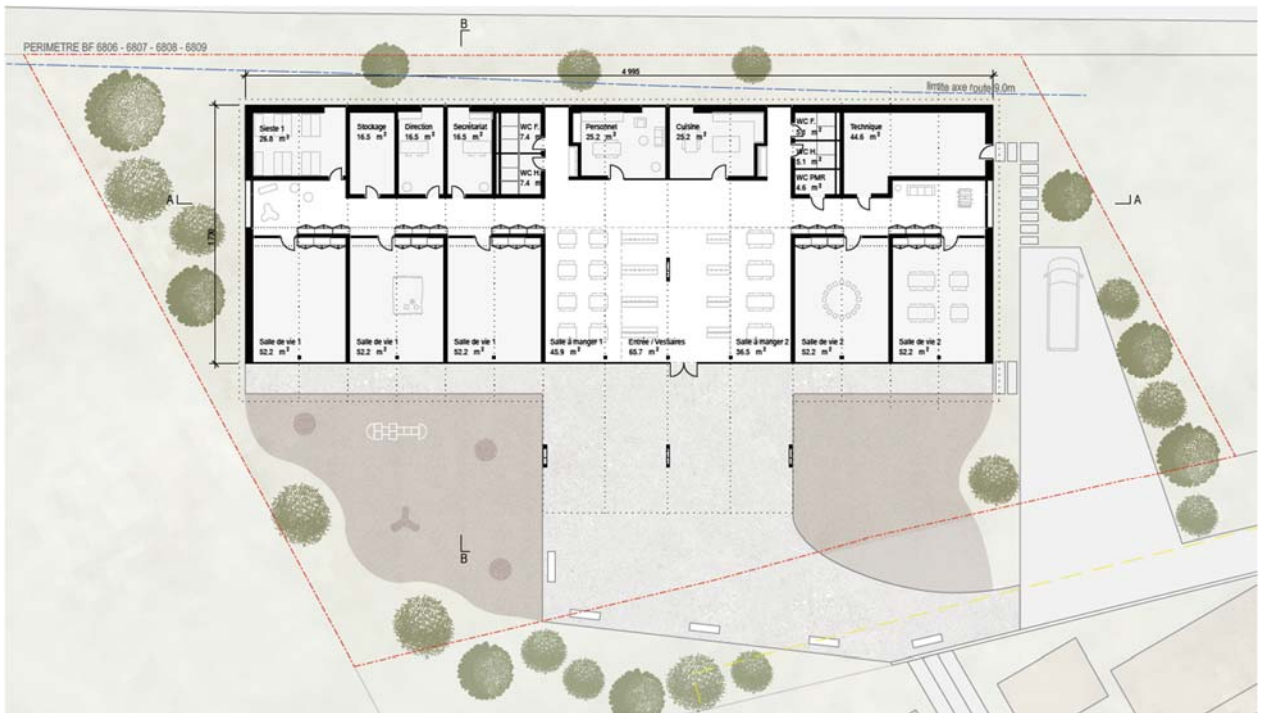
Nous avons eu la chance de pouvoir acquérir la parcelle située sur le bien-fonds n°6809 du cadastre du Landeron qui représente l'endroit idéal pour l'implantation du nouveau bâtiment. De ce fait, l'avant-projet a pu être développé et accepté à l'unanimité par le Groupe de travail.

Nous avons admis le maintien du domaine public entre le nouveau bâtiment et les terrains de sports, ceci pour garantir un accès à l'ouest de la zone ZUP.

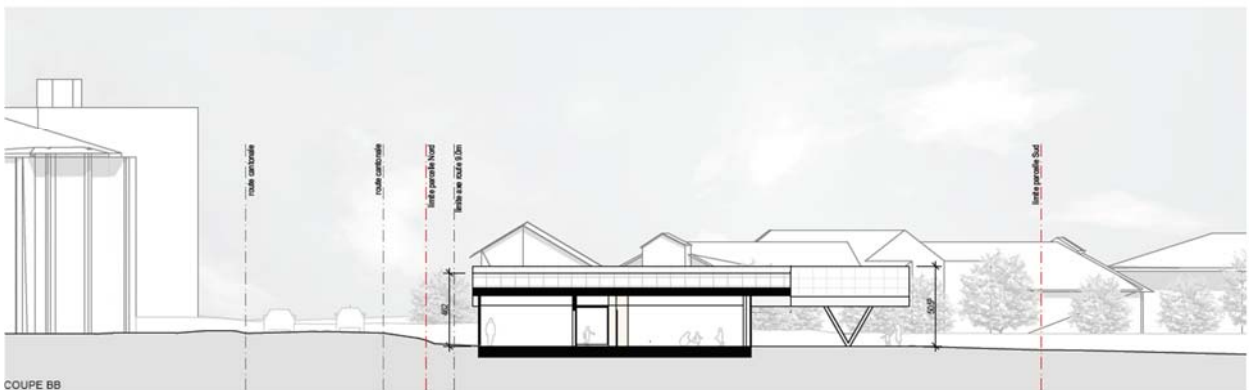
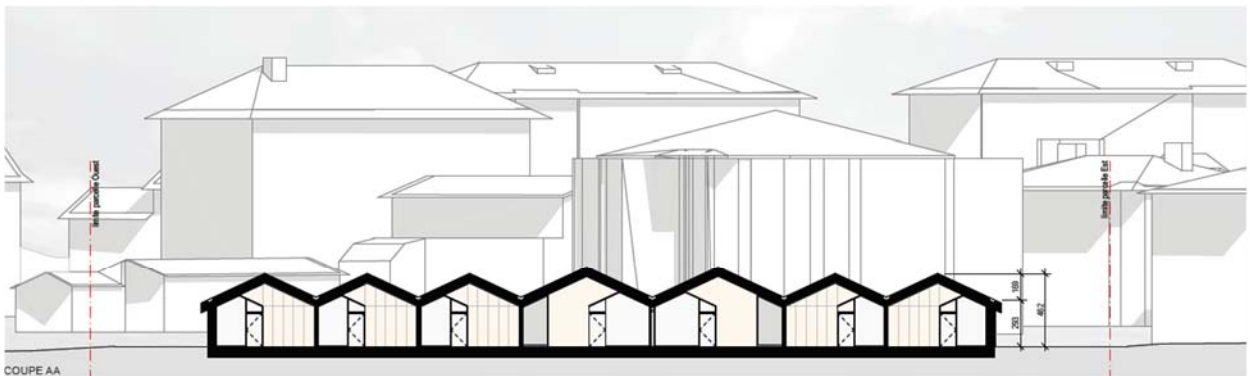
Plans de situation



Plan du rez-de-chaussée



Coupes



2) Concept

L'étude de l'ouvrage se situe actuellement à la fin de la phase d'avant-projet. Elle consiste à définir et représenter les grandes lignes de l'ouvrage, tant au niveau de son implantation sur le site, qu'à celui de la distribution des locaux définis par le programme des locaux, le tout étant étudié dans une volumétrie maîtrisée harmonieusement.

3) Description de l'avant-projet

La construction du bâtiment : L'étude menée à ce jour prévoit un bâtiment monolithique dont l'ensemble des locaux sont disposés sur un seul niveau, sans sous-sol. La construction est envisagée avec ossature et façades en bois modulaire préfabriqué. Une telle construction présente un bilan écologique très favorable et peut être préfabriquée en atelier puis montée sur place, ceci dans un temps relativement court, minimisant ainsi le temps des nuisances pour tous les utilisateurs du site du C2T. Le toit est composé d'une toiture multiple, à deux pans, rappelant les serres agricoles que l'on peut trouver dans les environs. La toiture se prolonge au droit de l'entrée du bâtiment par un grand avant-toit créant le préau couvert. Cette construction bois est posée sur une dalle en béton armé, elle-même stabilisée sur le sol par des pieux profonds. Les façades du bâtiment sont largement vitrées vis-à-vis des champs côté sud, tandis que les façades latérales et côté de la route sont plutôt hermétiques pour une protection efficace contre le bruit de la circulation. Toutes les parties vitrées externes sont protégées par des stores à lames métalliques.



Les installations techniques : le chauffage est raccordé sur la chaufferie principale du collège du C2T qui utilise le bois comme combustible et possède une réserve suffisante pour chauffer le bâtiment parascolaire. Une ventilation mécanique à double-flux est prévue, pour répondre aux exigences cantonales. Les installations sanitaires sont d'un standard adapté à l'utilisation. L'électricité est produite par des panneaux solaires installés en toiture, produisant la consommation consommée par l'exploitation du bâtiment. Ainsi, le bâtiment sera autonome en énergie.

L'installation de panneaux solaires supplémentaires sera étudiée dans le cadre d'une étude complémentaire avec si possible un partenariat public-privé (financement participatif).

Les aménagements extérieurs : l'accès piétons, véhicules d'urgence et véhicules de livraison s'effectue depuis le grand parking existant. Aucune place de stationnement n'est prévue directement autour du bâtiment. Seul un accès est prévu pour les véhicules d'urgence et véhicules de livraison de la cuisine de régénération (chaîne de livraison chaude). Une surface minérale est considérée à droite de l'entrée du bâtiment, faisant office de parvis extérieur, qui est directement relié par un chemin de liaison avec le parking du C2T. De chaque côté de l'entrée, des zones de jeux pour enfants sont prévues en revêtement de sol mou. Des bancs sont disposés le long des surfaces extérieures.



4) Parascolaire actuel

Actuellement, 60 enfants sont inscrits à la structure parascolaire et accueillis dans les locaux de la salle du Château et de l'Annexe (Rue Jolimont 20). De plus, le local de la société de football accueille encore 20 enfants pour les repas de midi. La capacité d'accueil a atteint sa limite. Il est à relever qu'il existe toujours une liste d'attente pour certaines journées au Château et à l'Annexe. En effet, actuellement les demandes de prise en charge pour les enfants de 4 à 7 ans ne peuvent être acceptés au Château et situation identique pour l'Annexe pour les enfants de 8 à 12 ans. Avec le nouveau bâtiment, ce problème n'existera plus.

5) Situation évolutive

Le tableau ci-dessous ne tient pas compte des constructions en cours et futures et du développement du quartier « des pêches derrière l'Eglise ». Il illustre le nombre d'écoliers landeronnais (1H à 8H).

GT Accueil parascolaire

Nombre d'écoliers au Landeron - 1H à 8H

<i>Rentrée</i>	<i>Dates naissances concernées</i>	<i>Nbre d'écoliers</i>
Août 2020	01.08.2008 - 31.07.2016	397
Août 2021	01.08.2009 - 31.07.2017	366
Août 2022	01.08.2010 - 31.07.2018	358
Août 2023	01.08.2011 - 31.07.2019	341
Août 2024	01.08.2012 - 31.07.2020	340
Août 2025	01.08.2013 - 31.07.2021	341

6) Parking du C2T

Une étude a été faite par le Bureau Boss et Partenaires SA à Neuchâtel pour connaître les besoins de places avec l'implantation du nouveau bâtiment parascolaire.

A l'heure actuelle, la nouvelle construction ne nécessite pas d'agrandir le parking. Cependant il est recommandé de l'optimiser en fonction de ses différents usages. L'étude a cependant démontré que les flux de circulation et les déposes-minutes sont mal gérés et peu optimaux.

Le Conseil communal a décidé de se pencher une nouvelle fois sur cette thématique en 2024/2025. D'ici là des améliorations seront apportées par une signalisation plus précise et par le passage régulier des agents de sécurité.

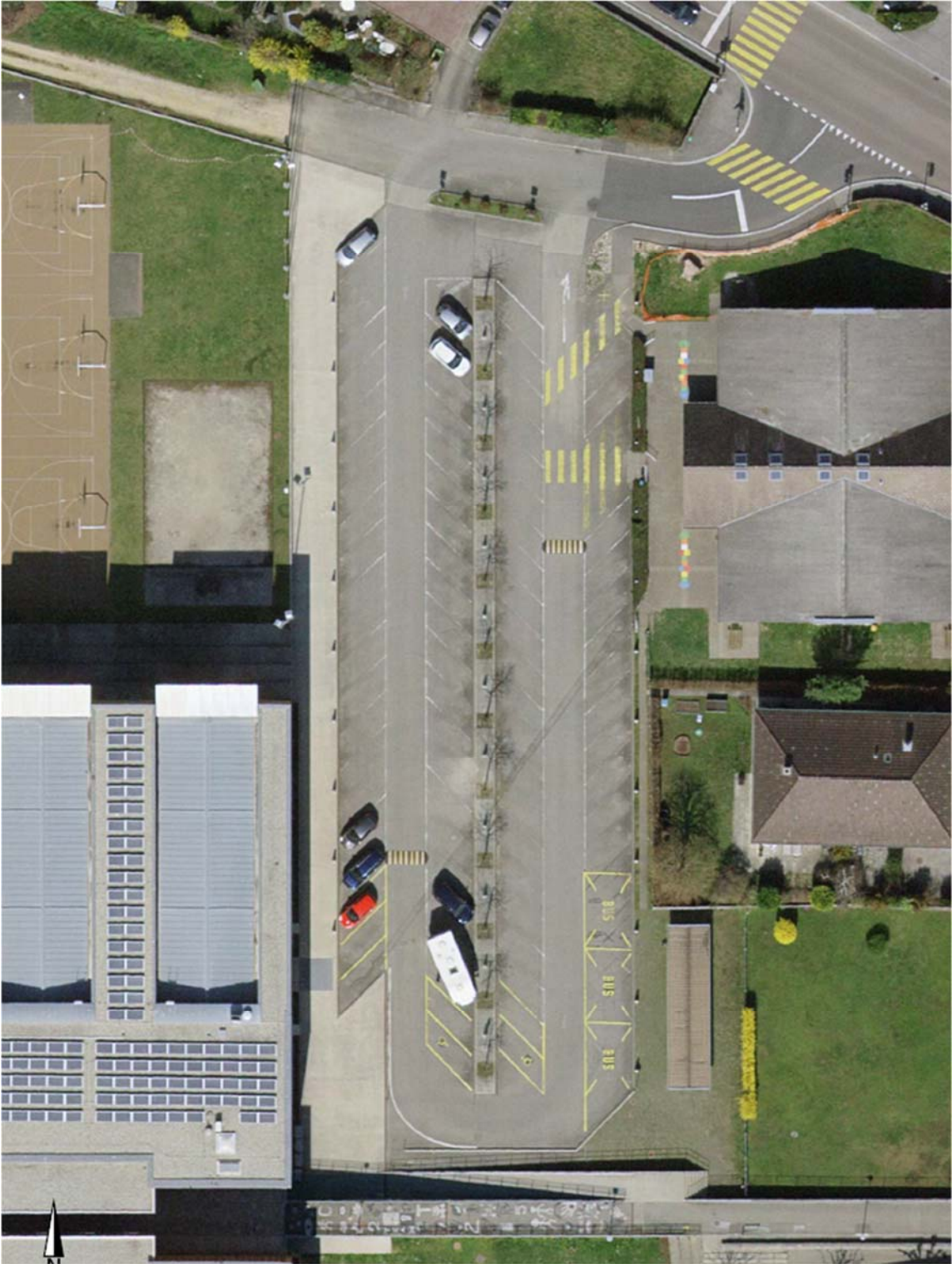
En revanche il sera nécessaire d'augmenter la capacité du parcage des vélos.

Besoins futurs pour le stationnement de véhicules légers

	Besoins limites en stationnement	Niveau de desserte	Facteurs de réduction	Besoins réduits	
Education				70%	100%
Cycle 1	10	D	70% à 100%	7	10
Cycle 2	9			6	9
Cycle 3	16			11	16
Parascolaire	10			7	10
Total	45			31	45
Equipement de sport				70%	100%
Halle de gymnastique	25	D	70% à 100%	18	25
	30			21	30
Terrains de sport	9	D	70% à 100%	6	9
	0			0	0
Total	64			45	64

Le besoin de stationnement pour véhicules légers du centre des Deux Thielles se situe donc entre 45 et 64 places. Le parking actuel comporte 73 places.

Situation ortho photo 2020



7) Financement

Les tableaux ci-dessous montrent l'impact financier global du projet sur les comptes communaux.

Le premier tableau est relatif au coût net annuel du bâtiment. L'investissement pour la construction du bâtiment de CHF 4'750'000.00 (crédit d'étude du présent rapport et celui d'avant-projet compris) sera amorti sur une période de 30 ans. L'intérêt moyen tient compte d'un amortissement linéaire de la dette (sur 30 ans). Bien entendu, le montant emprunté pour ce projet dépendra des autres investissements et de l'évolution de la marge d'autofinancement de la commune.

Les coûts d'entretien se basent sur une fourchette haute pour laisser un peu de marge. Quant au loyer, il est défini selon la moyenne cantonale. Le loyer ne devrait, en principe, pas fluctuer selon le taux d'occupation de la structure.

	Actuel*	N. bâtim.
Nombre de places	60	100
* basé sur l'année 2020		
	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
Coût des travaux (crédit d'étude compris)		4'750'000
<i>Durée d'amortissements (ans)</i>		30
Amort. annuel		158'000
<i>Taux intérêt moyen 2021</i>		1.29%
Intérêt moyen annuel		31'700
Coût investissements		189'700
Coûts entretiens annuels (env. 1% des coûts de construction)		45'000
Coût brut du bâtiment		234'700
Loyer (CHF 1'250/place)		-125'000
Total net du bâtiment		109'700
<i>Coût par place</i>		1'097

Bien entendu, le fait d'augmenter le nombre de places aura un impact sur la participation directe, mais aussi indirecte (via la péréquation), de la commune pour le subventionnement de l'accueil parascolaire. Actuellement, la commune est contributrice à la péréquation relative à l'accueil parascolaire. Ceci signifie que la commune ne participe pas assez par rapport aux autres communes du Canton. En augmentant les places, ainsi que les coûts, la commune pourra se rapprocher de la moyenne cantonale et donc moins participer voire même recevoir de la péréquation (cette hypothèse n'a pas été retenue dans notre calcul). Le coût par place sera donc plus faible et permettra de compenser, en partie, le coût du nouveau bâtiment.

	Actuel*	N. bâtim.
Participation communale à Part'âges	190'000	333'750
Nb de jours d'accueil	8'000	13'350
<i>Prix / jour accueil</i>	<i>23.75</i>	<i>25.00</i>
Péréquation (+ = participation)	46'800	-
Total net participation communale	236'800	333'750
<i>Coût par place</i>	<i>3'945</i>	<i>3'340</i>

En résumé, le coût de fonctionnement induit par ce projet sera de l'ordre de CHF 206'650.00 par année, et ce sur 30 ans. Ce montant représente 1.35 de point d'impôt.

	Actuel*	N. bâtim.
Coûts totaux	236'800	443'450
<i>Coût par place</i>	<i>3'945</i>	<i>4'435</i>
Coût supplémentaire		206'650
<i>Coût supplémentaire par place</i>		<i>490</i>
Pt d'impôt 2021 (66%)		155'000
Nb pt impôt nécessaire		1.35

8) Marche à suivre, étapes

Plusieurs mandats d'étude et commandes de travaux d'analyse seront attribués dans le cadre de ce crédit d'étude afin de développer un projet définitif sur la base de l'avant-projet ci-dessus, et de déterminer les coûts de l'exécution des travaux.

Concrètement, le crédit d'étude couvrira la réalisation des étapes suivantes :

1. L'étude du projet ;
2. L'exécution de sondages géotechniques (analyse du terrain) ;
3. Le développement du projet complet ;
4. La procédure de demande d'autorisation de construire ;
5. L'établissement des descriptifs puis procédure d'appels d'offres en lots séparés ;
6. Le montage du devis général consolidé sur base de 80% de soumissions rentrées
7. La documentation de référence du préavis pour crédit de réalisation

9) Coûts du crédit d'étude

N°	Libellé	Montants en CHF et TTC	Remarques
	Honoraires et frais pour étude		
1	Groupe mandataires pluridisciplinaire	350 000	Estimation provisoire en attendant le retour des offres
2	Spécialiste sécurité incendie	5 000	
3	Géotechnicien	10 000	
4	Sondages terrain	10 000	
5	Géomètre	3 000	Relevés, plan pour enquête
6	Expert en développement durable	5 000	Supervision concepts
7	Réserve pour autres experts spécialistes	3 000	
8	Honoraires BAMO pilotage technique	65 000	
9	Frais de déplacement et reproductions	14 000	3% du montant honoraires
10	Provision pour divers et imprévus phase étude	25 000	Arrondi
11	Total honoraires et frais pour étude	490 000	TTC

10) Planning

Description	Délai
Décision du Conseil général – Crédit d'étude	23 juin 2022
Développement du projet + Enquête	Août - décembre 2022
Procédure d'appel d'offres entreprises travaux	Janvier - mars 2023
Demande d'autorisation de construire – traitement 7 mois	Octobre 2022 – juin 2023
Décision du Conseil général – Crédit de réalisation	Mai 2023
Exécution des travaux – durée 12 mois	Août 2023 - Juin 2024
Mise en service	Rentrée scolaire d'août 2024

11) Conclusion

Ces dernières années, par suite de pandémie de Covid et conséquences géopolitiques, les coûts de la construction et des matériaux ont évolué de manière imprévisible, nous sommes conscients que cela n'est pas évident car nous devons surenchérir le projet. C'est avec réalisme que nous présentons cette demande car nous mettons tout en œuvre pour maîtriser et respecter ces coûts.

Nous avons fait des comparaisons avec les structures de Serrières et Cressier, et constatons que nous sommes dans les prix similaires par place. Le surplus du coût pour le bâtiment du Landeron concerne le terrain qui demande du pilotage et le couvert qui fait partie intégrante de cet avant-projet. Nous rappelons que le GT a approuvé à l'unanimité l'avant-toit et l'ossature.

Pour le parascolaire du Château, la cohabitation actuelle est compliquée avec le voisinage car les enfants jouent dehors et font du bruit et avec les sociétés locales pour des questions de nettoyage, de rangements et d'horaires à disposition.

C'est pourquoi, le Conseil communal vous demande d'accepter cet arrêté, pour aller de l'avant, pour permettre aux familles landeronnaises de mieux concilier vie familiale et vie professionnelle. De plus, en rassemblant ces sites sur un seul emplacement nous pouvons améliorer les chances de formation et d'intégration de tous les enfants.

Nous sommes convaincus de faire le bon choix et d'avoir un nouveau bâtiment répondant aux nombreuses sollicitations de nos concitoyens. Nous sommes convaincus d'attirer des familles et des jeunes couples qui doivent de plus en plus travailler à deux et de ce fait pouvoir compter sur un accueil parascolaire. Cette structure d'accueil est une plus-value pour l'attractivité du village et complétera les avantages déjà existants (scolarité obligatoire complète au Landeron, nombreuses activités extra-scolaires proposées et sociétés locales pour tous les âges).

Les familles attendent ce nouveau bâtiment parascolaire et le Conseil communal vous remercie d'accepter l'arrêté N°1438.

Le Landeron, le 16 mai 2022

Le Conseil communal

No 1438 Demande de crédit d'étude de CHF 490'000.00 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 16 mai 2022,
Sur la proposition du Conseil communal,

A r r ê t e :

- Article 1^{er} Un crédit d'étude de CHF 490'000.00 est accordé au Conseil communal pour l'implantation et la construction d'un bâtiment pour l'accueil parascolaire.
- Article 2 ¹La dépense sera portée au compte des investissements et amortie avec le crédit de construction au taux qu'il sera prévu l'an à charge du chapitre « 21800 Subventions de l'accueil parascolaire ».
- ²En cas de non-réalisation de la construction, le crédit d'étude sera immédiatement amorti à charge du même chapitre.
- 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 23 juin 2022

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président :

Le secrétaire :