

**RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL CONCERNANT UNE DEMANDE DE CRÉDIT D'ENGAGEMENT DE CHF 4'950'000.00 (TTC) CONCERNANT LA CONSTRUCTION DU FUTUR BÂTIMENT PARASCOLAIRE DU LANDERON**

**1. Introduction**



Ce nouveau bâtiment parascolaire s'intègre parfaitement dans le complexe scolaire du Landeron. Il est fonctionnel, bien adapté à la topographie des lieux.

Le Conseil communal a voulu être transparent en intégrant dans ce cahier toutes les informations qui amènent à l'aboutissement de ce projet. Nous vous invitons à vous référer au rapport de la demande du crédit d'étude du 23 juin 2022 qui traite également des problématiques du parking et des besoins.

Le travail et les discussions ont été intenses à tous les niveaux pour présenter un projet qui réponde aux attentes. Il faut bien dire que nous avons eu les mauvaises surprises des retombées du Covid, de l'inflation ainsi que de la crise énergétique qui ont péjoré les coûts. Comme redouté, le coût des matériaux a malheureusement continué d'augmenter depuis la phase de l'avant-projet et le devis de mars 2022 à plus ou moins 15%.

Nous sommes toutefois très fiers d'informer que nous utiliserons du bois local du Landeron, malgré un surcoût et que ce bâtiment obtiendra la certification « Minergie » qui rentre tout à fait dans la vision du Conseil communal en matière de développement durable.

Nous sommes convaincus que ce bâtiment doit être construit à cet endroit et sommes convaincus par sa taille et par sa forme. Nous ne pouvons repousser une fois encore cette construction, nous avons déjà investi dans le crédit préliminaire et le crédit d'étude. Modifier ce projet ou le redimensionner signifierait de nouvelles études onéreuses et une nouvelle mise à l'enquête, repousser ce projet engendrerait plusieurs années d'attente et serait un frein au développement du Landeron.

Nous vous renvoyons à nos discussions du 23 juin 2022 concernant l'adoption du crédit d'étude pour vous rappeler combien ce bâtiment est important pour la commune du Landeron, les familles l'attendent. Il est difficile de maîtriser tous les facteurs d'évolution de la population (constructions, déménagements) néanmoins nous savons que de nombreux projets immobiliers sont en gestation (en plus du quartier des Pêches Derrière l'Eglise). Avec ce nouveau bâtiment nous aurons de nouvelles familles qui s'installeront et participeront à la vie du Landeron.

## **2. Etapes réalisées**

L'étude de l'ouvrage se situe actuellement à la fin de la phase d'appels d'offre. Le développement du projet et la procédure de demande d'autorisation ont été réalisés. Tous les détails constructifs et les choix sont définis ; ces derniers ont servi de base pour l'ensemble des demandes de prix, réalisées dans le respect de la loi fédérale sur les marchés publics (LMP).

## **3. Description du projet (plans annexés)**

### **3.1. La construction du bâtiment**

Le projet présente un bâtiment de forme rectangulaire dont l'ensemble des locaux est disposé sur un seul niveau, sans sous-sol. La construction est prévue avec ossature et façades en bois provenant des forêts communales, en structure modulaire préfabriquée. Une telle construction présente un bilan écologique très favorable et peut être préusinée 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 un radier en béton armé, lui-même stabilisé 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 plus hermétiques pour une protection efficace contre le bruit de la circulation. Les parties vitrées externes Sud, Est et Ouest sont munies de stores en toile.

### **3.2. Les installations techniques**

Le bâtiment sera labellisé « Minergie ». Une ventilation mécanique à double-flux est prévue pour répondre aux exigences du label et garantir le confort des utilisateurs. Les installations sanitaires sont d'un standard adapté à l'utilisation. Le chauffage est raccordé à distance. Le concept de raccordement au chauffage à distance fait partie d'un rapport annexe. La toiture est intégralement revêtue de panneaux photovoltaïques. Le concept de production d'énergie photovoltaïque fait également partie d'un rapport annexe.

### **3.3. 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 pour les véhicules d'urgence et véhicules de livraison de la cuisine de régénération (chaîne de livraison chaude) se trouve à l'Est du bâtiment. Cette surface minérale est directement reliée par un chemin de liaison avec le parking du C2T. Le concept de cette voie d'accès fait lui aussi partie d'un rapport annexe. Un préau couvert marque l'entrée du bâtiment. De chaque côté de ce parvis, des zones de jeux sont prévues pour les enfants. La zone ouest est aménagée avec un revêtement de sol mou et quelques jeux.

## 4. Planning des phases de travail 2023-2024

Année	2022												2023												2024												2025											
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4													
4.32	Projet																																															
	Etude de détails, dessins de projet																																															
	Devis général																																															
	Validation du projet par le MO																																															
4.33	Procédure de demande d'autorisation																																															
	Dessins, questionnaires & consultation des services																																															
	Dépôt du permis de construire																																															
	Mise à l'enquête et obtention du permis de construire (4 mois)																																															
4.4	Appel d'offres																																															
4.41	Plans d'appel d'offres																																															
	Soumissions et appel d'offres																																															
	Analyses, propositions et adjudications																																															
	Adoption du rapport final (3 Avril)																																															
	Vote crédit de réalisation (11 Mai) et délai référendaire (40 jours)																																															
4.5	Réalisation Variante 1 (bois local, travaux 14 mois)																																															
4.51	Plans d'exécution																																															
	Plans d'exécution (bois)																																															
4.52	Gros-œuvre (4 mois)																																															
	Bois (2022 : coupe / 2023 : préparation 7 mois, montage 1 mois)																																															
	Second-œuvre (6 mois)																																															
4.53	Mise en service et achèvement																																															
	Remise du bâtiment																																															
	Ouverture de la structure d'accueil parascolaire																																															

### Remarques :

- La procédure des marchés publics peut entraîner des délais supplémentaires (procédure d'appel d'offre, éventuels recours, etc...)

- La situation actuelle entraîne des difficultés d'approvisionnement, une pénurie de main d'œuvre, dont ni l'ampleur ni la durée ne peuvent être maîtrisées, ce qui peut engendrer des prolongements de délais et une hausse des coûts.

## 5. Aspect financier

### 5.1. Coût de construction

Les coûts de construction sont détaillés par CFC dans l'annexe 1 du présent rapport qui présente les chiffres selon les retours d'offres.

#### Subventions

L'utilisation de bois local dans la construction permettra de toucher une subvention cantonale, qui pourrait se monter jusqu'à hauteur de 10% des coûts liés à la fourniture, au traitement et à l'installation du bois.

### 5.2. Comparatif des coûts

Voir annexe.

### 5.3. Coût de fonctionnement (sans subventions)

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

Le premier tableau montre les coûts de fonctionnement nets propre au bâtiment. Le coût pour la construction du bâtiment se monte à CHF 4'950'000.00 et sera amorti sur une période de 30 ans tout comme le crédit d'étude (arr. n°1438 du 23 juin 2022). L'intérêt moyen tient compte d'un amortissement linéaire de la dette (sur 30 ans). Bien entendu, en réalité, 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, qui se basent sur les coûts de construction (sans les honoraires), représentent 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.
<b>Nombre de places</b>	<b>60</b>	<b>100</b>
* basé sur l'année 2020		
	CHF	CHF
Crédit d'étude (arr. 1438)		490'000
Crédit de construction (arr. 1450)		4'950'000
<b>Coût global</b>		<b>5'440'000</b>
<i>Durée d'amortissements (ans)</i>		30
Amort. annuel		181'000
<i>Taux intérêt</i>		2.50%
Intérêt moyen annuel		70'300
<b>Coût investissements</b>		<b>251'300</b>
Coûts entretiens annuels (env. 1% des coûts de construction)		44'500
<b>Coût brut du bâtiment</b>		<b>295'800</b>
Loyer (CHF 1'250/place)		-125'000
<b>Total net du bâtiment</b>		<b>170'800</b>
<i>Coût par place</i>		1'708

- L'intérêt calculatoire du tableau ci-dessus est le montant moyen sur toute la durée de l'amortissement. Normalement, le montant nominal diminuera chaque année en fonction des amortissements ;
- Le taux d'intérêt correspond au taux pour un emprunt de 10 ans sur le marché actuel. Ce taux changera selon la structure de la dette de la Commune et de l'évolution des taux ;

Bien entendu, le fait d'augmenter le nombre de places aura un impact sur la participation directe, mais aussi indirecte (via la péréquation horizontale), 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 net annuel du nouveau bâtiment.

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

En résumé, le coût théorique de fonctionnement induit par ce projet sera de l'ordre de CHF 267'750.00 par année, et ce sur 30 ans. Ce montant représente 1.70 de point d'impôt.

	Actuel*	N. bâtim.
<b>Coûts totaux</b>	<b>236'800</b>	<b>504'550</b>
<i>Coût par place</i>	<i>3'945</i>	<i>5'045</i>
<b>Coût supplémentaire</b>		<b>267'750</b>
<i>Coût supplémentaire par place</i>		<i>1'100</i>
Pt d'impôt 2022 (66%)		158'000
<b>Nb pt impôt nécessaire</b>		<b>1.70</b>

## 6. Conclusion

En présentant ce cahier nous avons tenu à être transparent. Les discussions et les études pour trouver les meilleures solutions et les coûts les plus justes ont été animées et comme déjà dit, la crise s'est invitée et a influencé cette demande de crédit.

Nous avons joint à ce cahier un comparatif avec d'autres structures et vous constaterez que nous sommes dans la fourchette et avons des prix similaires. Toutefois, il est toujours compliqué de comparer des projets situés sur des sites géographiquement différents (qualité des sols par ex.) et de conception globalement différente.

La superficie, le nombre de places à disposition, la forme et l'ossature ont été acceptés. Ce bâtiment est fonctionnel, aéré, mais très simple au niveau de son agencement et respecte les normes imposées. Il est conçu pour que les enfants s'y sentent à l'aise et en toute sécurité.

Une fois de plus nous ne pouvons que répéter que ce bâtiment est essentiel pour le développement et l'attractivité de notre village.

Aujourd'hui la situation des 3 sites ne donnent absolument plus satisfaction, et n'est pas efficiente d'autant plus que nous devrions trouver un 4ème site pour répondre aux demandes, ce qui amènerait encore des surcoûts.

Pourquoi choisir du bois des forêts du Landeron ? (coûts supplémentaires) ? En utilisant le bois provenant de nos forêts nous ne construisons pas uniquement un bâtiment en bois certifié, nous écrivons déjà une histoire. En effet, les arbres choisis pour cette construction ont poussé il y a plus d'un siècle et depuis ont été soignés par plusieurs générations de forestiers. Cette construction peut encourager les citoyens à s'intéresser à leur patrimoine communal.

En utilisant le bois provenant de nos forêts nous ne construisons pas uniquement un bâtiment en bois noble, nous donnons également une identité forte à cet édifice.

En utilisant le bois provenant de nos forêts nous ne construisons pas uniquement un bâtiment parmi d'autres, nous démontrons à la jeunesse du 21ème siècle que tout ce qui se consomme ne vient pas forcément par container depuis « ailleurs ». Il est en effet possible de construire un bâtiment moderne avec du bois qui a poussé à quelques centaines de mètres de celui-ci. Cette audace de proximité renforcera un sentiment d'appartenance indispensable à la vie d'un village qui se veut accueillant.

Nous sommes conscients que le montant de cette demande de crédit est élevé, mais tout est mis en œuvre pour maîtriser, le Conseil communal restera vigilant. Pour notre autorité, cette construction est le projet fondamental de cette législature.

Le Conseil communal vous remercie d'accepter l'arrêté.

Le Landeron, le 3 avril 2023

Le Conseil communal

**Annexes** : mentionnées

No 1453 Demande de crédit d'engagement de  
CHF 4'950'000.00 (TTC) concernant la  
construction du futur bâtiment parascolaire du  
Landeron

Le Conseil général du Landeron,  
Vu la Loi sur les communes, du 21 décembre 1964,  
Vu la Loi sur les droits politiques, du 17 octobre 1984,  
Vu le rapport du Conseil communal, du 8 mai 2023,  
Sur la proposition du Conseil communal,

**A r r ê t e :**

- Article 1<sup>er</sup> Un crédit d'engagement de CHF 4'950'000.00 (TTC) est accordé au Conseil communal pour la construction du futur bâtiment parascolaire du Landeron.
- Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux de 3<sup>1</sup>/<sub>3</sub> % l'an à charge du chapitre « 21800 Subventions de l'accueil parascolaire ».
- Art. 3 Cette autorisation de dépense est munie de la clause d'indexation des prix (selon l'indexation qui est déterminée sur la base de l'indice du prix à la construction du Mittelland), à cela peut encore s'ajouter une éventuelle hausse en lien avec la TVA.
- Art. 4 Le Conseil communal est autorisé à conclure en temps opportun et aux meilleures conditions l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Art. 5 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.

Le Landeron, le 22 juin 2023

**AU NOM DU CONSEIL GENERAL**

Le président :

La secrétaire :