



Rapport d'information du Conseil communal

pour la rénovation et la transformation du site du Châtelot (immeubles 5-7, 9-11 et 13-15), la construction d'un nouvel immeuble ainsi que l'intégration d'une structure d'accueil parascolaire

(du 30 septembre 2020)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

Introduction

Les enjeux de la rénovation du lotissement du Châtelot sont tels qu'il est apparu indispensable aux yeux de Conseil communal de présenter un rapport d'information à votre Autorité afin que celle-ci puisse prendre connaissance du projet et, le cas échéant, valider par une prise d'acte les orientations choisies par le Conseil communal. En effet, la nouvelle Loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, induit que les investissements consentis sur le patrimoine financier, dont le parc immobilier communal fait partie, ne sont plus soumis à l'approbation du Conseil général par l'acceptation d'un projet et du crédit afférent. Toutefois, les investissements ont la nécessité légale d'être autofinancés. Dans le cas présent, la réévaluation du bien immobilier, l'augmentation modeste des loyers et la participation du fonds communal des énergies permet l'autofinancement requis par la loi.

Il n'en demeure pas moins que l'impact du projet de rénovation du lotissement du Châtelot est important sur plusieurs plans. Premièrement, il convient de relever qu'une telle rénovation générera naturellement des nuisances importantes pour les locataires qui par leur profil particulier sont

sensibles et ont, sans doute plus que d'autres, besoin de tranquillité. Deuxièmement, l'objectif du Conseil communal est de correspondre à la labellisation fédérale de reconnaissance des appartements avec encadrement et, de ce fait, de participer à l'effort sollicité par la planification médico-sociale (PMS). Troisièmement, les coûts d'investissement sont importants et, même s'ils portent sur le patrimoine financier, il apparaît opportun qu'ils soient mis en débat. Quatrièmement et enfin, le déplacement de l'accueil parascolaire du Beau-Temps dans nos propres murs, soit ceux du Châtelot, nous apparaît également comme un projet devant être débattu par votre Autorité.

Contexte

Lors de la séance du Conseil général du 14 décembre 1951, une motion est déposée demandant au Conseil communal l'étude de la création d'une "*maison de retraite pour personnes âgées*". En cette période de prospérité où des investissements conséquents sont engagés pour la jeunesse, le logement et le sport, le moment semble venu à La Chaux-de-Fonds de se pencher sur le confort de vie des personnes à la retraite.

La société d'alors est socialement en pleine évolution, y compris dans son rapport aux aînés. Depuis 1948, l'âge légal de la retraite est défini et son corollaire qu'est l'assurance vieillesse et survivant (AVS) est créé. Parallèlement, les modèles familiaux traditionnels, dans lesquels les ancêtres vivent avec les plus jeunes et à leur charge, disparaissent au profit d'une nouvelle conception de la cellule familiale. De fait, partout en Suisse, la qualité de vie de ceux que l'on appelle désormais de moins en moins des "vieillards" devient une thématique importante, y compris lorsque ceux-ci perdent leur indépendance. C'est par exemple dans ce contexte qu'est créée en mai 1949 à Genève, l'AVIVO (Association des Vieillards, Invalides, Veuves et Orphelins).

En 1951, à La Chaux-de-Fonds, la situation des personnes âgées dépendantes n'est pas bonne et préoccupe le Conseil général. Ainsi, les motionnaires relèvent que les "*asiles de vieillards respirent la pauvreté et l'abandon*". Il s'agit de préciser qu'il existait en 1951 à La Chaux de Fonds un "*asile pour vieilles dames*", mais rien pour les hommes âgés qui perdaient leur autonomie; ceux-ci étaient dès lors "*hospitalisés*" à l'asile de la Résidence au Locle ou à celui de Beauregard à Neuchâtel. Cela dit, les motionnaires vont plus loin, ils souhaitent qu'une réflexion innovante soit faite, et que la formule dépassée de l'asile soit abandonnée au profit d'un "*établissement confortable et familial, accessible moyennant un prix de*

pension fort modeste". Il est touchant de constater que, d'une certaine manière, ce que les motionnaires réclament est une première PMS. La motion, reconnue comme répondant à une nécessité par le Conseil communal d'alors, est acceptée par le Conseil général à l'unanimité.

Après une relance du motionnaire qui ne voyait rien venir à fin 1952, un rapport du Conseil communal est présenté en juillet 1954 et aboutit à une demande de crédit de CHF 1,3 mio. Le complexe proposé est constitué de 2 immeubles de 2 étages sur rez comportant une quarantaine de logements. Le terrain choisi à l'ouest du collège des Forges semble un peu éloigné du centre-ville mais possède de nombreuses qualités; le Conseil communal le définit comme étant *"gai, parfaitement ensoleillé, bien exposé, sans difficultés d'accès et à proximité d'un arrêt de trolleybus"*. Il est indiqué que ce terrain est suffisamment vaste pour y ériger un 3^e voir un 4^e immeuble dans le futur si les besoins le demandaient.

Chaque logement est constitué d'une chambre de 12 à 18m², d'une cuisine séparée équipée d'un évier et deux plaques électriques, ainsi que d'un WC avec lavabo. Le programme retenu sera de 26 logements pour personnes seules et 18 pour couples. Les surfaces habitables sont de 24, 30 et 34m². Les bâtiments bénéficient d'un chauffage central au charbon, mais il n'y a pas de production d'eau chaude dans les appartements.

Outre les caves, on trouve dans les sous-sols une salle de bain commune tout confort avec une salle de douche commune et 3 salles de bain individuelles. Les infrastructures sont déjà équipées d'une alarme en cas de malaise. En outre, les bâtiments comportent encore une buanderie avec machines et une salle de repassage. Enfin, un atelier de bricolage pour les messieurs et une salle de couture pour les dames complètent les parties à usage commun !

Au rez du premier immeuble est proposée une salle commune meublée avec un office, pouvant être transformable en cuisine si des repas devaient être proposés aux locataires dans le futur. Enfin, un appartement de 3,5 pièces complète le programme pour y loger le concierge du site et sa famille.

Le service médical ainsi que les soins infirmiers seront assumés par des professionnels de la *"Policlinique communale"*.

L'ensemble représente un volume construit de 11'000 m³. Avec les aménagements extérieurs et l'agencement intérieur, le coût total est de CHF 1'300'000.-. Un fonds en faveur d'un asile des vieillards (créé en 1830

suite à un legs et augmenté par d'autres dons ensuite) se montant à CHF 1'178'000.- sera utilisé et le complément puisé dans la trésorerie communale. L'arrêté octroyant un crédit au Conseil communal est accepté par le Conseil général à l'unanimité.

Au mois de mai 1955, une demande de crédit complémentaire extraordinaire de CHF 650'000.- est soumise au vote du Conseil général. Le Conseil communal se justifie alors en expliquant que son appréciation trop optimiste vient du calcul du coût sur la base des m³ : *"la différence est énorme et démontre une fois de plus que rien n'est plus fallacieux pour des constructions sortant de l'ordinaire que le devis au m³".* En outre, le Conseil communal profite de ce nouveau montant pour inclure dans l'investissement une production individuelle d'eau chaude sanitaire dans chaque cuisine.

Les deux bâtiments sont inaugurés le 29 octobre 1956 alors que les appartements sont tous loués, laissant sur le carreau *"42 candidats malheureux"* (cf. *L'Impartial* du 30.10.1956).

Un troisième bâtiment sera inauguré en octobre 1964 aux numéros 13 et 15 de la rue du Châtelot. Un crédit de CHF 1'600'000.- est accordé par le Conseil général au Conseil communal durant l'année 1962. Offrant le gîte à 36 personnes supplémentaires, la capacité d'accueil des maisons de retraite du Châtelot est dorénavant de 93 personnes *"mais il reste près de 180 Chaux-de-Fonniers à loger !"* (cf. *L'Impartial* du 31.10.1964).

Plusieurs crédits de rénovation sont votés à partir de l'année 1984. Différents travaux d'améliorations intérieure (création de douches privatives, cuisines agencées et réunions de studios pour créer des 2 pièces plus spacieux) et extérieure (installations d'ascenseurs et isolation thermique extérieure) sont menés successivement jusqu'en 1990.

De l'innovation à la nécessaire rénovation

Dès 1956, dans la presse et les procès-verbaux du Conseil général, nous lisons les mentions de *"concept innovant"* et de *"première cantonale"*. En effet, les immeubles du Châtelot tournent résolument le dos à *"l'asile pour vieillards"* en offrant aux aînés confort et indépendance à prix coûtant. Dans les années 80, l'évolution de la société se traduit déjà par une baisse de l'intérêt de la population âgée pour ces maisons de retraite. Malgré les efforts, sans doute insuffisants, de remise à niveau consentis en 1990, le phénomène se poursuit et les appartements du Châtelot sont moins demandés que précédemment, ceci essentiellement pour des questions de

confort. Ce processus s'aggrave encore avec le développement en ville de La Chaux-de-Fonds de nombreux appartements avec encadrement correspondant aux standards actuels (Albert Monnard, Le Corbusier, Les Forges, Gare 4, ...) Cela dit, le site du Châtelot est toujours apprécié pour ces qualités initiales conservées (situation aérée, espaces verts, accessibilité, quiétude).

La réalité d'un état locatif basé sur le "prix coûtant" et un calcul des charges ne couvrant pas les coûts de fonctionnement n'a jamais permis de dégager les moyens nécessaires pour un bon suivi de l'entretien courant. Actuellement, 64 ans après la construction et 30 ans après les dernières améliorations, force est de constater que nous n'offrons plus l'attrait enthousiaste initial. Dans la perspective d'une part d'une gestion locative et constructive plus professionnelle, tout en restant sociale, et d'autre part de l'important projet de rénovation qui fait l'objet du présent rapport, le Conseil communal a décidé, en 2019, de transférer la responsabilité des immeubles du Châtelot du Service de l'action sociale au Service des bâtiments et du logement.

Dans ce cadre, les forfaits de charges ont été remplacés par des acomptes de frais accessoires mensuels perçus sur la base d'un décompte annuel. Ce nouveau mode de perception des charges par les locataires permet de garantir que les charges effectives soient supportées par les locataires en respect du droit du bail et de gérer ce site de manière équitable avec les autres logements d'habitation de la Ville.

Nécessité de relogement des locataires actuels

À ce jour, Châtelot 9-11 comporte 8 studios vacants pour 4 studios occupés et 9 deux pièces loués. Quant à Châtelot 13-15, il y a 7 studios et 1 deux pièces vacants pour 6 studios et 5 deux pièces loués. Châtelot 5-7 comporte uniquement deux studios vacants. En effet, ce dernier immeuble a été partiellement rénové et la crèche y occupe divers lieux dont plusieurs studios.

Concernant les deux premiers immeubles, il a volontairement été décidé, depuis plusieurs années, de ne plus relouer les studios ne répondant plus à la demande du marché de par leur taille, mais aussi à cause de leur vétusté. Ainsi, on attendait qu'un studio mitoyen se libère afin de créer des deux pièces, et ce parfois durant de nombreuses années, ce qui explique partiellement ce taux de vacance élevée. Cette solution peu satisfaisante a

notamment mené à la réflexion actuelle tendant à la rénovation simultanée de l'ensemble de l'immeuble et de ses appartements.

Les travaux à engager sur les immeubles, même s'ils ne devaient concerner que les enveloppes des bâtiments, seraient trop impactant pour maintenir de manière acceptable des locataires qui sont la majeure partie de la journée chez eux, dans leur appartement. Partant, quels que soient les travaux entrepris, un déménagement des locataires de l'entier de l'immeuble apparaît nécessaire.

Dans la mesure où le déménagement de personnes âgées, qui plus est dans des logements adaptés, est très délicat et présente un aspect social auquel nous nous devons d'être attentifs, il a été retenu que les locataires du Châtelot devaient pouvoir être relogés au Châtelot même, lorsque les travaux de rénovation seraient entrepris sur leur immeuble.

Cet élément qui apparaît essentiel rend nécessaire la construction d'un nouvel immeuble pour les recevoir. En effet, une fois ce nouvel immeuble terminé, il permettra d'accueillir tous les locataires de Châtelot 13-15 dans des appartements neufs et adaptés et avec des loyers accessibles tout en maintenant ces locataires dans leur environnement de vie tant apprécié par ces derniers.

Ainsi, les travaux pourront démarrer sur le premier immeuble existant, qui lui-même une fois terminé, pourra recevoir les locataires de l'immeuble suivant dans le respect des personnes vivant sur le site actuel.

Un des défis de la PMS : les appartements avec encadrement

La PMS a fait l'objet de deux rapports du Conseil d'Etat au Grand Conseil, le premier en mai 2012 le second en mai 2015. De manière générale, la PMS prévoit de retarder l'entrée en établissements médico-sociaux (EMS) et de permettre à la population âgée de rester aussi longtemps que possible à domicile. Elle vise ainsi, notamment, à augmenter le nombre d'appartements pour personnes âgées tout en renforçant les services de maintien à domicile. En 2015, l'État fixait comme objectif la construction de 935 appartements avec encadrement sur le territoire cantonal d'ici à 2022, dont 245 dans les Montagnes neuchâteloises. Force est de constater que dans notre région, le dossier avance bien puisque près de 90 appartements avec encadrement ont été construits depuis 2015 et qu'une centaine d'appartements sont planifiés pour ces prochaines années (dont ceux du Châtelot).

Notons toutefois que tous les appartements destinés aux personnes âgées ne sont pas labélisés en tant qu'appartement avec encadrement à proprement parler, c'est le cas par exemple aujourd'hui des appartements de La Bruyère et du Châtelot. L'État de Neuchâtel définit ainsi les appartements avec encadrement : *"Ces appartements sont architecturalement appropriés et situés dans des immeubles ou parties d'immeubles. Ils sont individuels ou communautaires. Ils ne présentent pas de barrières architecturales limitant les accès et les déplacements de personnes fragilisées, à mobilité réduite ou en situation de handicap (sur la base des normes SIA 500 et ses recommandations). Ils sont dotés d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité des locataires et sont destinés aux bénéficiaires d'une rente AVS/AI. La notion d'encadrement comprend un ensemble de prestations, définies à l'avance et facturées forfaitairement. Il s'agit d'une aide à l'emménagement, de visites sécuritaires, une présence régulière dans l'immeuble, l'organisation d'activités sociales, la mise à disposition de moyens techniques (service d'alarme) et l'orientation vers des ressources externes en cas de difficultés (cf. article 13 du règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA)). Ces prestations ont un caractère permanent tout au long de l'année, elles sont intégrées au bail à loyer et garanties par l'exploitant. Des services optionnels peuvent également être proposés au libre choix du locataire (lingerie, repas, transports, etc.), facturables à la prestation, hors loyer"* (extrait du plan directeur cantonal NE - Fiche S_12 éd 05-2018). C'est cette définition qui guide le projet de rénovation des bâtiments du Châtelot. Il est à noter encore que le dossier est discuté de manière constante avec l'Office du logement du canton de Neuchâtel en charge notamment du dossier des logements d'utilité publique.

À ce jour, certains loyers des appartements avec encadrement labélisés en Ville de la Chaux-de-Fonds dépassent les montants maximums retenus par les prestations complémentaires de l'AVS. Partant, il est important de créer des logements avec encadrement labélisés entrant dans ces normes et étant ainsi accessibles pour cette frange de la population âgée. Actuellement et à futur, les loyers bruts du Châtelot seront compris dans les montants arrêtés par les normes des prestations complémentaires AVS en vigueur et répondront ainsi à une demande effective.

Mixité intergénérationnelle

La stratégie de mixité intergénérationnelle a été initiée en 2008 dans une volonté du Conseil communal de permettre aux générations de se rencontrer et, éventuellement, de partager des activités. Ainsi, la première crèche communale "le Chat Telot" a été intégrée au rez-de-chaussée du bâtiment 5-7. S'ensuit la réalisation d'une place de jeux pour les petits du quartier, ainsi qu'en bonne intelligence avec les enseignants et élèves du Collège des Forges, la création d'un jardin potager dont l'entretien est partagé entre élèves et seniors volontaires.

Dans la perspective de renforcer encore cette mixité intergénérationnelle, le Conseil communal projette d'installer l'accueil parascolaire de Beau-Temps au rez du 9-11 de Châtelot. En outre, cette localisation nouvelle offrirait d'indéniables avantages par rapport à la situation existante, et ce pour plusieurs raisons.

En premier lieu, le secteur parascolaire dispose actuellement d'une structure à Beau-Temps 8 de 40 places pour desservir les collèges des Endroits et des Forges. Sept collaborateurs y travaillent, ainsi qu'un apprenti. Outre la vétusté des lieux, Beau-Temps 8 présente le désavantage d'être un objet loué à un privé. Une structure parascolaire implantée dans ses murs à Châtelot serait donc financièrement plus intéressante pour la Ville.

Deuxièmement, toutes les analyses faites jusqu'à présent pour diminuer les coûts des structures parascolaires montrent qu'il est plus avantageux de fonctionner avec des structures ayant plus de places, et les décisions du Conseil communal ont permis en ce sens d'augmenter les capacités d'accueil à Temple-Allemand 111, Doubs 34 et Fantaisie 2, ce qui a eu pour effet de baisser le coût par place d'accueil. Le projet de Châtelot, avec une surface nette utile de 264m², laisserait la porte ouverte à une éventuelle augmentation de notre capacité d'accueil tout en limitant les frais fixes, les recettes augmentant proportionnellement plus que les charges. Dès lors, l'implantation de la structure à Châtelot serait particulièrement intéressante puisqu'il s'agit d'un quartier à forte demande en places n'ayant pas fait l'objet de correctif pour augmenter les capacités d'accueil jusqu'à présent, au contraire du sud et de l'est de la ville.

En troisième lieu, la proximité géographique entre la crèche et le parascolaire permettrait un gain en termes de logistique, notamment lors des livraisons quotidiennes de notre prestataire de repas.

Finalement, au niveau des activités proposées aux enfants, une structure située à la résidence du Châtelot offre des perspectives très intéressantes, d'une part parce qu'elle permettrait une utilisation des espaces extérieurs (actuellement, Beau-Temps 8 dispose uniquement d'une terrasse en dallage), et d'autre part en ouvrant des perspectives pour développer des projets et activités intergénérationnels, dans la lignée de ce que nous faisons d'ores et déjà à la crèche du Chat Telot.

Projet de transformation et rénovation du site

L'étude entreprise en 2020 a permis de considérer plusieurs variantes d'une nouvelle répartition des logements, espaces de vie ou activités communes ainsi que la localisation de l'accueil parascolaire comme décrit plus haut. Nous avons pu considérer la situation existante : 54 logements (à comparer avec les 64 appartements à l'origine). Le programme retenu offrira 54 logements de dimensions variées, tout en privilégiant l'offre de 2 pièces.

Comme exposé plus haut, l'organisation d'un chantier de rénovation intérieure et extérieure en milieu habité est très sensible. La population de ces immeubles est naturellement plus sédentaire que la moyenne et l'impact des nuisances ainsi décuplé. Nous souhaitons également éliminer les situations de déménagement provisoire le temps qu'une partie d'immeuble soit achevée, tout comme le relogement en dehors du site dans un appartement propriété de la Ville.

Ainsi, le scénario retenu est la création d'un nouvel édifice dont les 11 logements permettront d'accueillir les locataires du premier immeuble à mettre en chantier. Ensuite, par déménagement et relogement sur le site dans les appartements rénovés au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Cette organisation sera très importante et ardue. En effet, plusieurs calendriers viendront se confronter à la réalité du chantier et de la vie du site. Le "11b" permet aussi d'augmenter la capacité en hébergement du site, donnée non négligeable dans le cadre de la mise place de la PMS cantonale. Ce développement fort d'offres d'appartements avec encadrement, enjeu essentiel de notre société, répondant à un besoin et une demande.

Les immeubles de 1954 et 1964 présentent une structure porteuse contraignante. D'une part, les éléments principaux et circulations verticales sont inamovibles sans générer des coûts de transformation rédhibitoires. D'autre part, la capacité de surcharge est très limitée, seul un ouvrage "léger" d'un niveau peut être supporté par la maçonnerie existante. Il en résulte que les surélévations seront construites en bois (comme celle de 2010), ce qui

convient parfaitement à une construction "durable" et bien isolée. Suivant leur localisation, certains appartements offrent des surfaces comprises pour un 2 pièces entre 47, 55 et 77m².

La répartition actuelle est de :

- 32 x studios
- 19 x 2 pièces
- 2 x 3 pièces
- 1 x 4 pièces (logement du concierge)
- Crèche du Chat Telot
- Salle d'activités, cuisine ouverte, bureau, buanderie, caves

L'état locatif proposé privilégie les logements de 2 pièces, comme suit :

- 2 x studios
- 47 x 2 pièces
- 4 x 3 pièces
- 1 x 4 pièces (logement du concierge)
- 1x salle d'activités avec cuisine ouverte, bureau buanderie, caves
- 1x salle commune (sans cuisine)
- Crèche du Chat Telot (immeuble 5-7)
- Structure d'accueil parascolaire pour 40 enfants (immeuble 9-11)

Localisation future des appartements par bâtiment :

| Immeuble n° | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces |
|--------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 5-7 | 0 | 8 | 2 | 1 |
| 9-11 | 0 | 16 | 0 | 0 |
| 11b | 2 | 9 | 0 | 0 |
| 13-15 | 0 | 14 | 2 | 0 |
| Total | 2 | 47 | 4 | 1 |

À noter que des variantes mineures sont encore possibles, par exemple planifier 3 studios en lieu et place de 2 logements de 2 pièces, ou 2 studios à l'emplacement d'un appartement de 3 pièces. Le développement du projet devra tenir compte de la situation actualisée des demandes.

La variante retenue proposée ici s'appuie sur plusieurs options :

Densification du site

- Les immeubles, tous dotés d'ascenseurs, seront surélevés d'un étage, lequel de par sa structure indépendante des murs porteurs existants permet d'offrir un agencement des appartements sans contrainte.
- Le site du Châtelot s'étend sur 13'383m². La législation permet non seulement une densification apportée par les surélévations, mais également la possibilité d'ajouter de nouvelles constructions. Un nouvel immeuble à l'adresse "Châtelot 11b" de trois niveaux offrant 9 logements de deux pièces et 2 studios ainsi qu'un espace commun sera érigé au sud de la parcelle.
- L'indice d'espace vert constituant une des qualités du site est toujours préservé.

Améliorations énergétiques

Les interventions proposées sont réfléchies dans le contexte d'une conséquente amélioration de l'utilisation de l'énergie.

Les immeubles actuels sont tous raccordés au réseau de chauffage à distance (CAD) assurant ainsi une production de chaleur respectueuse de l'environnement. Actuellement, pour des raisons historiques, la production d'eau chaude sanitaire est assurée par un grand nombre de chauffe-eaux électriques individuels dispersés dans les constructions. Cette situation sera corrigée par l'ajout d'un dispositif utilisant l'énergie du CAD.

Des compteurs individuels de chaleur et d'eau chaude équiperont tous les logements, la répartition des charges locatives sera par ce biais plus justement répartie qu'actuellement.

Les toitures existantes seront recouvertes par les toits neufs des surélévations, lesquels recevront une installation solaire. Pour un aussi grand complexe, la production d'eau chaude sanitaire par des capteurs à eau chaude n'est pas souhaitable. En effet, en saison estivale, le réseau CAD est en situation générale de sous-utilisation de l'énergie à disposition et le rendement des capteurs au maximum. L'amortissement et les frais d'entretien d'une telle installation ne sont pas compétitifs avec l'utilisation du CAD.

Cependant, en collaboration avec Viteos, nous avons le projet d'équiper ces surfaces de panneaux photovoltaïques. L'électricité ainsi produite sera utilisée en "autoconsommation". Ce courant "vert" est utilisé pour la

consommation des équipements communs tels que l'éclairage des circulations, machines de buanderie, pompes de circulation du chauffage. L'ensemble des locataires sera au bénéfice d'un contrat d'utilisation de courant à un tarif avantageux. Un tel système est en fonction sur nos trois immeubles de la rue Fritz-Courvoisier depuis 2018 (prélèvement au fonds de l'énergie). L'abandon des boilers électriques actuellement en fonction et produisant l'eau chaude sanitaire au profit du CAD sera également une source importante de réduction des charges locatives.

Les façades sud et les pignons ont été isolés par l'extérieur lors des rénovations de 1990. Ce dispositif est insuffisant, il sera remplacé par une nouvelle enveloppe complète en association avec le volume du nouvel étage. L'étude de faisabilité appuyant ce projet prend en compte l'amélioration énergétique des logements, mais aussi celle de la qualité de vie en général. Pour exemple, la création de balcons au sud, comme déjà réalisé sur les extensions de 2008, offrira un supplément de confort aux résidents. L'utilisation du bois comme structure porteuse des constructions nouvelles, déjà citée dans ce rapport, sera complétée par la réalisation de parements en planches de bois en privilégiant autant que possible nos ressources locales (Suisse).

La loi sur l'énergie (LCEn) cadre les performances à atteindre en cas de rénovation par étape par une entité publique, ce qui sera le cas de cette opération. En résumé, les performances "Minergie-P" sont exigées pour l'entier des constructions neuves (surélévation et nouvel immeuble). Pour les parties rénovées, ce sont les performances ponctuelles des éléments utilisés qui doivent être labellisées "Minergie".

Au vu de la complexité de ce dossier et de l'entrée en vigueur prochaine de la LCEn qui vient d'être acceptée par le Grand Conseil, nous travaillerons avec le Service cantonal de l'énergie et de l'environnement sur le résultat cible global à atteindre.

Estimation des coûts

Estimation des coûts globaux (CHF) (+/-15 % stade de l'avant-projet) :

| | |
|----------------------------------------|---------------------|
| Étude, concours et organisation projet | 150'000.- |
| Travaux de construction : | |
| Châtelot 5-7 | 2'400'000.- |
| Châtelot 9-11 | 4'400'000.- |
| Châtelot 11b | 3'300'000.- |
| Châtelot 13-15 | 4'400'000.- |
| Aménagements extérieurs | 200'000.- |
| Total | 14'850'000.- |

Programme des études et travaux

- 2020 : une étude a été confiée à un bureau d'architecte au bénéfice d'une solide expérience dans le domaine de la transformation et des appartements avec encadrement.
- 2021 : faisant suite au présent rapport, la préparation du dossier de réalisation doit suivre, soit :
 - Choix du type de procédure d'attribution de mandat d'étude et (ou) réalisation : concours d'architecture selon norme SIA 142, appel d'offres à des groupes de mandataires selon norme SIA 144, etc.
 - organisation et type de mandat en lien avec le respect de la Loi cantonale sur les marchés publics et de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (LMP – AIMP);
 - attribution d'un ou plusieurs mandats à des bureaux généralistes, spécialisés ou entreprise générale;
 - préparation en amont du dossier de construction afin de libérer les locaux qui seront transformés (transfert, relogement des locataires entre 2022 et 2024).
- 2021 – 2022 : validation du dossier par les différentes instances concernées. Dépôt du permis de construire. Préparation du dossier de réalisation, exécution des travaux.
- 2023 – 2027 : réalisation du bâtiment "Châtelot 11b", puis exécution des chantiers successifs sur les immeubles existant et leurs aménagements extérieurs.

Commissions

Commissions

La commission immobilière et foncière a préavisé favorablement le rapport le 22 septembre 2020 à l'unanimité des membres présents.

La commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie (INFRUEN) a préavisé favorablement le rapport le 28 septembre 2020 à l'unanimité des membres présents.

Respect des lignes prioritaires fixées par le rapport de stratégie globale de législation

Le projet global du Châtelot correspond à deux points au moins du programme de législation. En effet, le dicastère de l'urbanisme, des bâtiments et des relations extérieures annonçait comme mesures sectorielles dans la perspective de restructuration, le *"développement de synergies avec le service de l'action sociale dans la gestion des bâtiments pour personnes âgées. L'objectif étant d'optimiser les questions d'entretien des immeubles et d'élaboration et de suivi des baux"*. (*Rapport du Conseil communal relatif à la stratégie globale à adopter durant la législature 2016-2020 pour faire face au contexte financier*, du 23 novembre 2016, point 4.3.4, page 39).

En outre, le Conseil communal dans les projets énumérés pour la législature, précisait ce qui suit : *"Durant les années à venir, le Service des bâtiments et du logement (SBL) poursuivra l'effort de rénovation du parc locatif de la Ville, participant ainsi à l'embellissement des quartiers, au développement d'une politique énergétique responsable par la pose de panneaux solaires thermiques (cf. Rapport relatif à la politique communale sur les installations solaires en toitures du 23 mars 2016) et surtout à la mise à niveau des immeubles du patrimoine financier. Pour le Conseil communal, il est primordial de s'inscrire de manière active dans la dynamique d'amélioration de la qualité des logements en ville et, de fait, à terme, d'accroître le rendement de notre parc"*. (Ibidem, point 6.3, page 80).

Conséquences sur les finances

Ces immeubles émarginent au patrimoine financier de la Ville, au centre 211 (bâtiments locatifs) du secteur gérance locative du Service des bâtiments et du logement. C'est pour cette raison que le présent rapport est un rapport d'information. La valeur comptable de ces immeubles s'élève à CHF 2'855'000.- au 31 décembre 2019.

Le nouveau plan de loyers tient compte des normes retenues pour les prestations complémentaires 2021 soit, pour les Montagnes neuchâtelaises : CHF 1'210.- pour une personne seule et CHF 1'460.- pour un couple (loyer charges comprises).

Les personnes seules sont le public cible pour les appartements de 2 pièces et les couples pour les 3 pièces.

Les futurs loyers sont donc, à ce stade, estimés ainsi (CHF) :

| | Loyers nets | Charges | Loyers bruts |
|----------|-------------|---------|--------------|
| Studios | 590.- | 300.- | 890.- |
| 2 pièces | 840.- | 350.- | 1'190.- |
| 3 pièces | 990.- | 450.- | 1'440.- |

Vous remarquez que les charges sont élevées car elles tiennent compte des frais en lien avec les services et l'animation liés à la labélisation des logements. Ceci représente CHF 150.- à CHF 200.- par logement.

Le coût des travaux sera avant tout financé par la capitalisation des nouveaux loyers (autofinancement), par un prélèvement au fonds communal de l'énergie (environ CHF 300'000.- par immeuble), par des aides à fonds perdus du Canton et par des subventions obtenues du programme bâtiment.

À noter encore que nous obtiendrons différentes aides du Canton en lien avec la loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2) : un prêt sans intérêt de CHF 2'000'000.- sur une durée de 25 ans; la prise en charge d'intérêts à fonds perdus de CHF 35'000.- par année sur une durée de 20 ans et une prise en charge de frais d'études à fonds perdus de CHF 10'000.-. Ceci permet notamment d'augmenter la capacité d'autofinancement en réduisant les charges financières du projet.

En outre, le projet sera au bénéfice d'une subvention par le "programme bâtiment" de la Confédération. Seules les parties d'ouvrage rénovées (façades, toitures) pourront bénéficier d'une subvention de CHF 60.- au m². Une estimation prudente permet de tabler sur un montant total de CHF 160'000.- pour 2700 m² de façades.

La nouvelle édition de la loi cantonale sur l'utilisation de l'énergie vient d'être acceptée par le Grand Conseil. Son règlement d'application sera applicable dès 2021. Il est donc possible que le cadre actuel de subventionnement soit modifié d'ici là.

Relevons encore que l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) n'entre pas en matière de subventionnement pour toute amélioration demandée dans le cadre d'un permis de construire.

La valeur de rendement de ces immeubles calculée sur la base des loyers prévus peut être estimée à CHF 15'700'000.- à la fin des travaux.

Le financement des travaux peut ainsi se résumer de la manière suivante :

| | |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| | CHF |
| Coûts des travaux | 14'850'000.- |
| Subvention fonds énergie | -1'200'000.- |
| Subventions cantonales | - 870'000.- |
| Coûts nets des travaux | 12'780'000.- |
| Valeurs comptable au 31.12.19 | 2'855'000.- |
| Valeur comptable théorique après travaux | 15'635'000.- |

La valeur de rendement étant semblable à la valeur comptable théorique après les travaux, nous pouvons en conclure que ces travaux seront autofinancés.

Conséquences sur les ressources humaines

L'accueil parascolaire sera entretenu par le concierge responsable du site, lequel est déjà en charge de la structure de Beau-Temps 8. Ce poste à 100 % et divisé entre le nettoyage des communs, de l'accueil parascolaire, du suivi technique des bâtiments et des services rendus aux locataires. La crèche est autonome pour l'entretien de ses surfaces.

Personnel de l'accueil parascolaire : celui-ci sera transféré sans modification de l'effectif.

Collaboration intercommunale

Néant

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Le fait de transformer, de valoriser un bâtiment existant et d'en améliorer les performances énergétiques, notamment par l'assainissement des façades, plutôt que d'en construire un nouveau participe d'un souci de développement durable.

b) Aspect économique

L'ouverture d'un chantier de rénovation important profite à l'économie locale en sollicitant les PME du bâtiment et autres mandataires. Les procédures d'attribution de marché seront de type sur invitation pour la grande majorité d'entre elles, voire de gré à gré pour certaines.

c) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Une ville se doit d'être attractive pour l'ensemble de sa population. Cette rénovation permet de garder les populations âgées sur notre territoire et de leur offrir un cadre adapté et sécurisé tout en privilégiant une architecture de qualité respectueuse de l'environnement. Ce type de réalisation participe à la bonne image que véhicule la ville à l'extérieur.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir prendre acte de ce rapport.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Théo Bregnard

Daniel Schwaar