



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à une demande de crédit de CHF 1'500'000.- pour le déplacement de la Crèche Beau-Temps dans les bâtiments du Châtelot et pour la construction de deux nouveaux appartements.

(du 3 mars 2008)

### **AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

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

#### **1. Introduction**

Le présent rapport a pour but de vous demander d'octroyer à notre conseil un crédit de CHF 1'500'000,- pour le déplacement de la Crèche communale qui se trouve actuellement rue du Beau-Temps 8 au sein d'un des immeubles de la rue du Châtelot, sis aux numéros 5 et 7. De plus, nous profiterons de l'occasion qui nous est donnée pour construire deux nouveaux appartements de trois pièces à l'usage des personnes âgées.

#### **2. Bref historique de la crèche communale**

La crèche Beau-Temps a été créée en décembre 1966 dans les locaux situés rue du Beau-Temps 8, locaux qu'elle occupe encore actuellement. Elle était alors financée conjointement par la Ville et trois entreprises oeuvrant dans les quartiers avoisinants soit, Portescap, Voumard machines et Tissage Steinmann. Ces dernières participaient à la couverture du déficit pour un montant défini proportionnellement au nombre d'enfants accueillis pour leurs collaborateurs réciproques.

La crèche était gérée par un comité constitué des financeurs, bien que celle-ci ait déjà un statut de service communal. La directrice et ses quatre collaboratrices étaient des employées de la Ville. L'autorisation de pratiquer était octroyée pour 70 enfants, alors, qu'aujourd'hui elle n'est plus que de 45 enfants dans les mêmes locaux.

A la fin des années 1980, les trois entreprises se sont successivement retirées et la Ville a dû assumer seule la charge financière du déficit.

Dès 1990, la Ville de La Chaux-de-Fonds a développé pour l'ensemble des crèches subventionnées, dont celle de Beau-Temps, une nouvelle forme d'appui financier basée non plus sur le déficit, mais sur l'octroi d'un complément à la part payée par les parents, en fonction de leurs revenus et du prix coûtant de l'institution reconnue par la Ville.

Ce concept a été accepté par le Conseil général le 7 mars 1990 (PV CG 1988-1992, pp. 1839-1875) et repris par votre Conseil le 29 août 1991 (PV CG 1988-1992, pp. 3486-3506).

### **3. Descriptif de la situation actuelle de la crèche communale**

La crèche occupe des locaux loués dans l'immeuble rue du Beau-Temps 8. Nous disposons de deux étages qui étaient à la base constitués de petits appartements qui ont été transformés et d'une terrasse difficilement utilisable en fonction des normes de sécurité actuelles. Ces locaux présentent l'inconvénient majeur d'être composés de différents volumes séparés, tant sur le plan horizontal que vertical. Cette disposition rend impossible une surveillance simultanée de plusieurs groupes d'enfants et génère de ce fait un besoin de personnel en nombre plus important. Elle ne permet pas non plus une utilisation rationnelle des surfaces à disposition. Les locaux n'offrent aucune possibilité d'usage polyvalent, permettant l'optimisation du rapport qualité d'accueil (nouveau concept éducatif) et coût des prestations.

L'introduction en 2008 par le Canton de nouvelles normes, plus restrictives, s'appliquant tant aux surfaces exigées qu'au taux d'encadrement, ne pourrait pas être envisagée dans la crèche communale actuelle.

Au surplus, la disposition des locaux prévus à l'époque (milieu des années 1960) a été conçue en fonction de l'accueil de groupes d'âge prédéfinis et séparés.

Les nouveaux concepts éducatifs en vigueur aujourd'hui sont très différents à de nombreux points de vue, particulièrement en matière de qualité d'accueil exigible à court terme. Ils doivent être appliqués

rapidement afin de répondre aux critères de qualité correspondant à l'autorisation de pratiquer et donc la reconnaissance et le subventionnement qui en découle de la part de l'Etat.

Dès lors, la crèche communale Beau-Temps, qui dans les années 1990 encore était considérée comme une institution modèle, propose aujourd'hui une forme d'accueil devenue obsolète. Cette situation est non seulement liée à l'évolution des besoins, des cadres légaux fédéraux et cantonaux, des locaux actuels devenus inadaptés mais également au fait que les dépenses de notre Ville ont augmenté fortement. Les investissements nécessaires à l'adaptation de notre crèche ont été rendus impossibles. En effet, l'engagement financier, lié à l'obligation de subventionner de nombreuses crèches privées supplémentaires pour éviter leurs fermetures et maintenir ainsi un nombre de places d'accueil répondant au mieux aux sollicitations de la population et au plan d'équipement imposé par le Canton a généré une charge supplémentaire en la matière, entre 2002 et 2008, de CHF 2'569'700.-, passant de CHF 745'600.- à CHF 3'315'300.—(soit un plus de 445% environ).

#### **4. Objectifs du projet de nouvelle crèche communale**

L'adaptation des locaux étant devenue indispensable pour assurer une qualité d'accueil adaptée et une gestion performante des ressources, il était prioritaire d'envisager le déménagement de la crèche. Nous avons également considéré que, même au prix de transformations lourdes répercutées par une forte augmentation de loyer, elle ne répondrait pas aux exigences futures.

#### **5. Projet de nouvelle implantation de la crèche**

La réflexion menée avec la Commission de l'action sociale dans le cadre du budget des Maisons de retraite du Châtelot, pour lesquelles il est nécessaire de refaire les toitures plates pour un coût d'environ CHF 100'000.— par immeuble, nous a notamment conduits à envisager de surélever d'un étage un des trois immeubles incluant la construction d'une nouvelle toiture « traditionnelle ».

Il est à noter qu'une toiture a dû être refaite en 2007 déjà et que deux autres réfections devaient être programmées très rapidement.

Forts de ce constat, nous avons considéré qu'il était possible de solutionner à la fois le besoin de locaux pour la crèche et le problème de toiture d'un des immeubles du Châtelot.

## **5.1. Collaboration intergénérationnelle**

Au surplus, en incluant la crèche communale à la structure des Maisons de retraite, il devient possible de développer une synergie très précieuse et dynamique de collaboration intergénérationnelle qui s'inscrit parfaitement dans un concept éducatif moderne. En effet, les personnes locataires des immeubles du Châtelot disposent encore d'une autonomie leur permettant de s'impliquer, pour celles qui le souhaitent, dans le cadre de cette démarche intergénérationnelle. Différentes expériences de ce type de collaboration existent déjà dans des cantons voisins.

Tous les contacts établis avec les initiateurs de ces expériences novatrices démontrent que ce décloisonnement entre générations est très positif, tant pour les enfants que pour les personnes âgées qui font le libre choix de s'investir dans la démarche.

L'expérience qui est menée à Lausanne par la crèche du « Clos de Bulle », applique un concept très proche de celui que nous envisageons, dans la mesure où il s'inscrit dans une mise en relation de jeunes enfants avec un groupe de retraités habitant le quartier proche de l'école, donc des personnes encore valides, comme le sont celles domiciliées dans nos « appartements protégés » du Châtelot.

D'autres modèles ont été analysés, il s'agit de la crèche municipale de la Neuveville « Bidule » qui applique avec le home « Mon repos » ce type de collaboration.

Un concept intergénérationnel est également en vigueur à St-Imier entre le home « La Roseraie » et les crèches. Le directeur du home se montre très convaincu de cette expérience visant à décloisonner le monde fermé des personnes âgées au profit des enfants comme des aïeux placés en institution. Il relève que les structures qui organisent, par exemple des repas en commun, permettent de constater que des liens dynamiques se créent entre ces deux populations.

Rappelons aussi qu'une telle expérience a été menée à La Chaux-de-Fonds par le home « les Arbres » qui avait créé une crèche interne à l'institution. Malheureusement, après quelques années de fonctionnement et malgré les nombreux avantages relevés tant par la directrice du home que par les parents des enfants confiés à la crèche, celle-ci a dû être fermée suite au refus par l'Etat de continuer à subventionner cette crèche intégrée à l'activité du home.

## **5.2. Amélioration du rendement des immeubles**

D'autre part, ce projet permettrait d'améliorer le rendement des immeubles, notamment en incluant la mise à disposition de deux appartements de trois pièces supplémentaires, en remplacement de

studios toujours difficiles à louer, alors qu'une forte demande est enregistrée pour les deux et trois pièces. Cette pratique s'inscrit dans la continuité des transformations engagées en 1987 et 2004.

Différentes variantes de projets ont été évaluées, tant sur le plan des coûts et du rendement des immeubles du Châtelot que de celui de la conformité architecturale et des besoins.

### **5.3 Variantes étudiées.**

#### **A. Première variante**

Installation de la crèche dans le nouvel étage en toiture de Châtelot 5-7, sans changement au rez-de-chaussée.

*Avantages :*

- Coût inférieur
- Pas de déplacement d'appartements
- Economie de CHF 100'000.- pour la réfection de la toiture qui n'est plus étanche et qui devrait être refaite si le projet présenté n'est pas retenu.

*Inconvénients :*

- Circulation intérieure perturbante pour les personnes âgées
- Sécurité difficile à assurer pour les enfants, par exemple en cas d'incendie
- Pas d'accès direct au jardin
- Pas de transformation de studios en appartements de deux pièces

#### **B. Deuxième variante**

Installation de la crèche sur tout le rez-de-chaussée de Châtelot 5-7. Déplacement dans le nouvel étage, en toiture de l'appartement du concierge-intendant, de la salle de réunion et remplacement des deux studios du rez-de-chaussée par un appartement de deux pièces dans le nouvel étage.

*Avantages :*

- Sécurité des enfants, accès perturbant moins les personnes âgées
- Accès direct au jardin
- Economie de CHF 100'000.- pour la réfection de la toiture

*Inconvénients :*

- Coûts plus importants sans amélioration du rendement du secteur locatif pour personnes âgées

- Déplacement de l'appartement du concierge-intendant de sa situation stratégique actuelle et gros investissement pour ce nouvel appartement de quatre pièces
- Déplacement d'une personne âgée logée dans un des deux studios du rez-de-chaussée de Châtelot 7, dans d'autres immeubles de la structure (un des studios est actuellement maintenu non loué en vue d'éventuelles transformations)..
- Interférences dans les circulations internes, accès personnes âgées-enfants.

### **C. Troisième variante :**

Installation de la crèche sur une partie seulement du rez-de-chaussée de Châtelot 5-7. Déplacement de la salle de réunion et création de deux nouveaux appartements de 3 pièces dans le nouvel étage en toiture. L'appartement du concierge reste à son emplacement actuel. La crèche utilise une nouvelle construction (écologique) en façade sud et nord ainsi que les surfaces de la salle de réunion actuelle et les deux studios actuels.

#### *Avantages :*

- Sécurité des enfants et des personnes âgées assurée
- Accès sans interférences dans les circulations internes (personnes âgées-enfants)
- Accès direct au jardin
- Amélioration du rendement de l'immeuble pour un coût d'investissement inférieur au projet B et la création d'appartements de deux pièces supplémentaires
- Pas de déplacements onéreux de l'appartement du concierge-intendant
- Economie de CHF 100'000.- pour la réfection de la toiture

#### *Inconvénient :*

Coûts supérieurs à la variante A (inférieurs à la variante B)

### **6. Choix proposé**

En fonction de l'analyse des avantages et inconvénients liés aux trois variantes, **nous vous proposons de porter votre choix sur la variante C (troisième variante)** qui offre le meilleur rapport coût-réponse aux besoins-améliorations du rendement de l'immeuble.

## **7. Descriptif technique du projet**

### Rez (entre-sol) :

- Réaménagement complet de la surface existante selon programme défini avec l'utilisateur. Cloisonnement phonique entre locaux de repos et activités. Surélévation partielle et isolation thermique de la zone centrale (actuellement à -33 cm). Modification de la façade et des fenêtres existantes selon état et usage futur (y compris protection solaire et obscurcissement).
- Les matériaux proposés par les entreprises devront s'inscrire dans un concept général de « développement durable »
- Réfection totale des installations électriques, distribution de chaleur, sanitaires et ventilation partielle.
- Création d'une extension en façade Sud de type « véranda » en structure bois isolée et vitrée, à usage de locaux de vie et activités des enfants.
- Accès direct au jardin lequel sera clôturé et aménagé à l'usage de la crèche.
- Extension Nord pour usage de locaux de service et sanitaires. Structure bois, panneaux composites en matériaux légers (bois aggloméré, isolation cellulose et plaques de plâtre armées de fibres. Peau extérieure de type plaques en fibrociment ou résine.
- Aménagement des circulations verticales et horizontales au pied des escaliers existants (cloisonnement coupe-feu).
- Aucun travaux de rénovation ou rafraichissement des logements existants et circulation n'est prévu dans cette intervention.

### 3<sup>ème</sup> étage (terrasse actuelle) :

- Dépose de la couverture et des superstructures actuelles. Isolation phonique sur dalle existante.
- Création d'une ossature autoportante en charpente bois (lamellé-collé). Façades et dalle de couverture en panneaux composites de matériaux légers (bois aggloméré, isolation cellulose et plaques de plâtre armées de fibres). Revêtement extérieur ventilé comme au rez-de-chaussée.
- Toiture plate ou à un pan recouvert de plaques de fibrociment ou blindage en tôle de zinc-titane à définir. Nouvelles descentes d'eaux pluviales et ferblanterie en liaison neuf/existant.
- Façade Sud largement vitrée et aménagement de petits balcons pour les logements et local commun (y compris protection solaire et obscurcissement). Insertion en façade de capteurs solaire pour l'eau chaude sanitaire ou cellules photovoltaïques.
- Surélévation de l'ascenseur existant en conservant la machinerie actuelle.
- Aménagement de deux logements de 3 pièces sur les parties Est et Ouest.

- Aménagement de locaux à usage temporaire commun des résidents et de la crèche, y compris sanitaires, office – cuisine et cloisonnement mobile pour favoriser un usage polyvalent. Installation paratonnerre.

## **8. Coûts des travaux**

### 1) Travaux d'agrandissement (patrimoine financier)

2 appartements supplémentaires :

- travaux préparatoires	CHF	45'479.-
- agrandissement du bâtiment (un étage)	CHF	715'620.-
- réfection peinture façade actuelle	CHF	34'175.-
- honoraires (ingénieurs)	CHF	43'625.-
- divers + imprévus	CHF	<u>11'688.-</u>

Sous-total 1) patrimoine financier	CHF	850'587.-
		=====

Total brut	CHF	850'587.-
TVA 7,6 %	CHF	64'644.65

<b>Total net</b>	<b>CHF</b>	<b><u>915'231.65</u></b>
------------------	------------	--------------------------

### 2) Travaux déménagement Crèche Beau-Temps (patrimoine administratif)

- transformation du rez-de-chaussée	CHF	268'813.-
- agrandissement du rez-de-chaussée	CHF	155'835.-
- équipement scolaire et mobilier	CHF	90'937.-
- aménagements extérieurs	CHF	<u>27'880.-</u>

Sous-total 2) patrimoine administratif	CHF	543'465.-
		=====

Total brut	CHF	543'465.-
TVA 7,6 %	CHF	41'303.35

<b>Total net</b>	<b>CHF</b>	<b><u>584'768.35</u></b>
------------------	------------	--------------------------

<b>Investissement total</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1'500'000.00</u></b>
-----------------------------	------------	----------------------------

## **9. Financement**

La charge annuelle moyenne sera de :

1) Taux d'amortissement de 1% pour le patrimoine financier	CHF	9'152.30
2) Taux d'amortissement de 5% pour le patrimoine administratif	CHF	29'238.40
Intérêts 3,5% sur moitié de l'investissement	CHF	26'250.-
10% de poste de conciergerie supplémentaire (voir point 12)	CHF	10'000.-
<i>Soit une charge annuelle de</i>	<i>CHF</i>	<i>74'640.70</i>
		=====
Compensée par une économie de loyer pour la location de la Crèche Beau-Temps	CHF	64'300.-
et par une amélioration du revenu locatif de 2 appartements de 3 pièces	CHF	13'200.-
		-----
Soit :	CHF	77'500.-

**Ainsi, la charge financière annuelle par rapport à la situation actuelle devrait baisser de CHF 2'859.30.**

Il faut également tenir compte du fait qu'avec ces travaux nous économiserions la réfection de la toiture chiffrée à CHF 100'000.-, soit une économie de frais de fonctionnement annuels supplémentaires de CHF 4'250,-.

Un montant de CHF 1 million a été prévu dans la planification financière 2008. Il a été porté à CHF 1,5 million, suite à la décision de construire en plus deux appartements de trois pièces pour personnes âgées, ce qui améliore le rendement des immeubles et s'inscrit dans la volonté de remplacer progressivement les studios dont la location reste très difficile, contrairement aux appartements plus grands pour lesquels une liste d'attente importante existe. Au surplus, la crèche est prévue au rez-de-chaussée pour faciliter l'accès des enfants (normes de sécurité). Dans le premier pré-devis, la crèche était prévue dans le nouvel étage en toiture d'où l'estimation de CHF 1 million.

## **10. Echancier proposé**

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - mise hors d'eau agrandissement     | fin 2008       |
| - mise à disposition 3ème étage      | début été 2009 |
| - mise à disposition rez-de-chaussée | fin 2009       |

## **11. Mesures particulières de sécurité**

- cloisonnements coupe feu des cages d'escaliers
- détection incendie
- signalétique
- aménagement des locaux selon les normes exigées pour ce type de construction

## **12. Conséquences sur les ressources humaines**

Le poste de conciergerie actuel pour les immeubles du Châtelot devrait augmenter de 10% selon discussion entre le Service de conciergerie, qui s'est basé sur les normes liées notamment à la surface, et le Service communal de l'Aide sociale, responsable de la gestion de cette crèche (voir également point 9).

## **13. Rapprochement avec la ville du Locle**

Aucun

## **14. Eléments relatifs au développement durable**

Cet aspect a été développé sous descriptif technique du projet. Ce dernier comprend également un volet intergénérationnel propice à la cohésion sociale.

## **15. Subventions**

Il n'y aura aucune subvention pour la construction de cette nouvelle crèche. En ce qui concerne son fonctionnement, les aides financières fédérales sont destinées en priorité aux structures nouvelles et les places existantes ne peuvent être subventionnées.

Des aides fédérales peuvent exceptionnellement être allouées uniquement aux structures qui augmentent leur offre de façon significative. (accroissement d'un tiers, au minimum 10 places), ce qui n'est pas prévu dans le projet qui vous est soumis.

Par contre, les subventions cantonales existantes continueront à être versées.

## **16. Conclusions**

Les travaux projetés correspondent aux exigences légales au niveau des besoins et des surfaces et ne sont donc pas surdimensionnés.

Ces transformations permettent d'atteindre plusieurs objectifs dans une seule et même démarche. Pour la crèche, nous pouvons mettre en conformité les locaux en respectant les nouvelles exigences légales et de qualité en matière d'accueil des enfants et nous pourrions maîtriser l'évolution du loyer (locaux actuels loués par la Ville). Cela nous permettra également d'instaurer une pratique de collaboration intergénérationnelle très profitable aux deux populations concernées. Les enfants pourront également profiter du jardin.

Pour les Maisons de retraite du Châtelot, une nouvelle dynamique de cohabitation sera instaurée. De plus, nous pourrions économiser, à court terme, les frais de réfection de la toiture (coût CHF 100'000.-) et, à long terme, économiser des coûts d'entretien de cette même toiture. Nous pourrions mettre à disposition des appartements en remplacement des studios, ce qui correspond à la demande actuelle de la population âgée. Comme déjà indiqué, la rentabilité des immeubles augmentera et nous éviterons les pertes que nous connaissons actuellement pour les studios vacants.

Nous vous signalons que ce rapport a été soumis en consultation aux membres de la Commission communale de l'Action sociale qui avait déjà donné, il y a quelques mois, son accord de principe à ce déplacement.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente. Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux à voter l'arrêté suivant :

### **Annexe**

Variante C : 1 copie couleur par président de groupe (également disponible sur Internet)

---

**LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

**Article premier.-** Un crédit de CHF 1'500'000.- est accordé au Conseil communal pour effectuer sur l'immeuble Châtelot 5 à 7 les travaux nécessaires à l'accueil de la Crèche Beau-Temps et pour l'entretien de la Maison de retraite du Châtelot, notamment par la construction de deux nouveaux appartements de trois pièces.

**Article 2.-** Ce crédit figurera au compte des investissements du service communal de l'action sociale.

**Article 3.-** L'investissement relevant du patrimoine financier sera amorti au taux annuel de 1%.

**Article 4.-** L'investissement relevant du patrimoine administratif sera amorti au taux annuel de 5%.

**Article 5.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

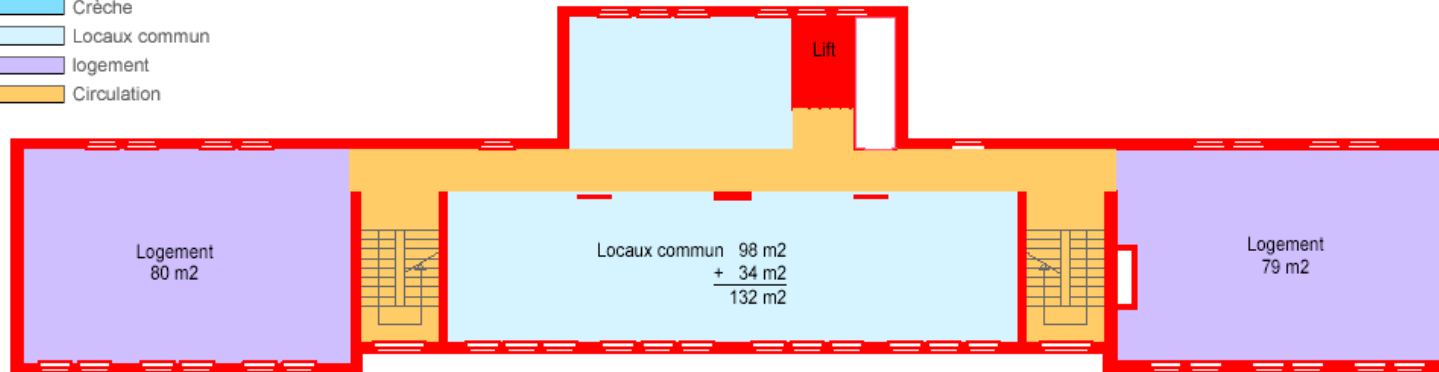
AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente  
Katia Babey Falce

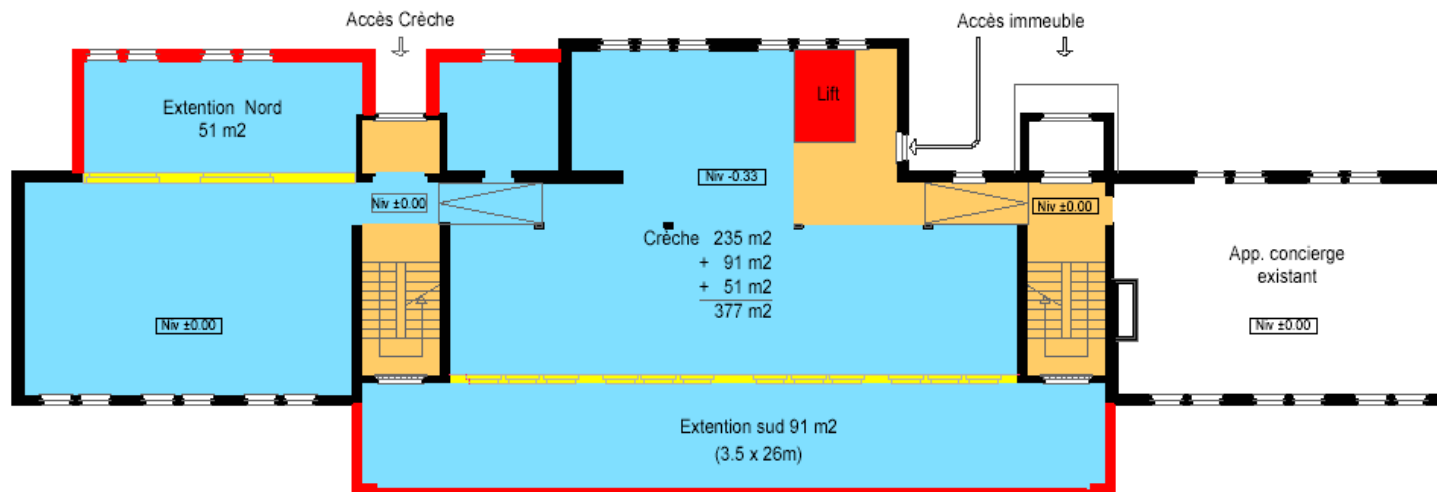
Le secrétaire  
Pierre-André Monnard

LEGENDE:

- Nouveau
- A démolir
- Existant
- Crèche
- Locaux commun
- logement
- Circulation



NIVEAU 3



REZ-DE-CHAUSSEE

\*\*\* Intendance des bâtiments  
 Châtelot 5 - 7 - Aménagement d'une Crèche  
 Variante C - éch: 1:300

↑  
 Accès  
 Jardin