

# Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 16, 17 et 18 octobre 2015, sur la

## **Demande de prise en charge du loyer annuel à hauteur de Fr. 385'000.-, sur 15 ans, pour un espace de 150 places de crèche dans un immeuble sis à la route de la Mandchourie à Delémont et la demande de crédit de Fr. 955'000.- pour son équipement initial**

### **1. PRÉAMBULE**

La dispersion des sites de la Maison de l'Enfance (9 sites actuellement), et la toujours aussi longue liste des enfants en attente d'une place de crèche, contraignent les autorités communales à proposer une solution. Ainsi, le Conseil communal a demandé aux services communaux compétents de rechercher un site pour l'ouverture à court terme d'un premier pôle centralisé offrant également des places d'accueil supplémentaires.

Le présent message concerne la demande de prise en charge sur 15 ans du loyer annuel et la demande de crédit pour l'équipement initial d'un nouveau site permettant de regrouper 150 places d'accueil pour 370 enfants inscrits.

Il convient de préciser qu'une place est occupée en moyenne par 2 à 3 enfants.

Ce site permettrait de regrouper les places de six sites existants et d'ouvrir 50 places supplémentaires (soit environ 120 enfants). Cette démarche entre dans le concept de développement de la Maison de l'Enfance décidé par le Conseil communal sur la base du rapport d'octobre 2013 établi par la société Amalthée Sàrl. Outre l'ouverture de nouvelles places de crèche, ce nouveau pôle permettra une gestion plus efficiente des structures de crèche et une amélioration importante du fonctionnement.

A moyen terme, un deuxième pôle permettant de regrouper les autres unités existantes et d'ouvrir les places supplémentaires nécessaires au développement de la Maison de l'Enfance devrait également voir le jour, soit à l'avenue de la Gare, soit aux Archebusiers, afin de doter la Ville de Delémont de deux structures principales permettant d'obtenir des effets positifs sur la rationalisation et les économies d'échelle.

### **2. BESOINS DE LA MAISON DE L'ENFANCE**

La Maison de l'Enfance dispose à ce jour de 168 places d'accueil réparties sur 9 sites : Gar'onze et Collège, Dorlotine, Ludovie, Orangerie, Jean-Prévôt, Centre de vie infantine de Morépoint 3 et 5, et Service d'accueil extrascolaire (Villa Müller). Force est cependant de constater que la liste d'attente continue de s'étendre. Ce sont 120 enfants, tout âge confondu, qui sont en demande de placement (ce qui correspond à un besoin de 50 places), et de nouvelles demandes sont déposées

chaque mois. L'insuffisance de places offertes aux familles dans la structure d'accueil des crèches à Delémont est donc largement établie.

Le Conseil communal s'attèle depuis plusieurs années à trouver la meilleure solution pour répondre à la demande et plusieurs rapports ont été produits. Le dossier Amalthée d'octobre 2013 confirme le besoin en s'appuyant sur des données statistiques et démographiques.

Les différents locaux de la Maison de l'Enfance, tout spécialement ceux de l'avenue de la Gare ainsi que les petits sites isolés, ne répondent plus aux normes de fonctionnement et aux besoins des enfants et génèrent des difficultés organisationnelles non négligeables.

Le calcul des subventions cantonales sera revu dès l'année 2016. Le système de la couverture du déficit sera abandonné au profit d'un système de subvention à la prestation (soit par place réellement occupée). Autant dire que la Ville de Delémont a tout intérêt à regrouper ses sites pour une meilleure gestion des places disponibles, assurer une rationalisation et des économies d'échelle.

Sur la base du rapport Amalthée, le Conseil communal a décidé le regroupement à terme de toutes les unités de la Maison de l'Enfance sur deux sites centralisés. Ce premier site permettra de libérer les deux bâtiments de l'avenue de la Gare 11 et 15, les deux salles du Collège, le bâtiment de l'Orangerie, les locaux de Jean-Prévôt et la Villa Müller (soit 100 places).

Le premier site de la Mandchourie qui est retenu pourrait se réaliser grâce à un partenariat avec l'entreprise Losinger Marazzi, propriétaire du terrain. Ce grand site ouvrirait ses portes en août 2017 et permettrait de regrouper 150 places de 0 à 8 ans (pour 370 enfants inscrits), incluant la création de 50 places supplémentaires (soit 120 enfants inscrits).

Lors d'une séance le 2 juillet 2014 entre le service ASJL et le Service cantonal de l'action sociale, le Ministre M. Michel Thentz a été informé que la Commune de Delémont, prise à la gorge par une liste d'attente conséquente et ne répondant que partiellement aux besoins avérés avec les 13 places créées au printemps 2015, reviendrait à la charge pour la création de nouvelles places. La volonté de regrouper en un premier temps les places d'accueil de l'avenue de la Gare, ainsi que certains sites d'écoliers, et de créer encore de nouvelles places dans un bâtiment commun a été confirmée.

### 3. CONDITIONS D'UTILISATION DES SURFACES DE L'IMMEUBLE

Dans le but de trouver un partenaire permettant de réaliser rapidement le premier pôle de crèches, une « Convention portant sur la planification et la réalisation de 150 places de crèches environ dans le cadre de la construction d'un immeuble sur la parcelle n° 835 à la route de la Mandchourie à Delémont » a été signée le 14 novembre 2014 par la société Losinger Marazzi SA et le Conseil communal.

Losinger Marazzi s'engage à entreprendre l'ensemble des démarches nécessaires à la réalisation du projet, notamment, dans une première phase, toutes les prestations d'architecte et d'ingénieurs spécialisés nécessaires à l'obtention du permis de construire et au calcul du coût du projet, puis, dans une seconde phase, les travaux de construction du bâtiment. La société se charge également de rechercher un investisseur susceptible d'acquérir la totalité du programme de construction de l'immeuble ; dans ce sens, plusieurs contacts sont en cours afin de définir rapidement cet investisseur.

De son côté, la Municipalité s'engage à collaborer activement au concept d'intégration urbanistique et architectural, ainsi qu'à mettre au point le cahier des charges pour les crèches ; elle arrête également les choix fonctionnels et constructifs dans le cadre de l'objectif défini en termes de loyer. Les prestations réalisées par Losinger Marazzi jusqu'à la décision du Corps électoral ne donneront lieu à aucun défraiement de la part de la Municipalité.

Le montant du loyer ne dépassera pas le montant plafond de Fr. 200.-/m<sup>2</sup> HT de surface nette par an ; les surfaces de stockage en sous-sol seront louées Fr. 100.-/m<sup>2</sup> HT, après déduction d'une franchise de 100 m<sup>2</sup>. Les loyers sont fixés dans une fourchette de +/-10 %. Le contrat de bail portera sur une durée initiale de 15 ans à compter de l'entrée en jouissance des locaux de la crèche ; une clause de renouvellement sera prévue. Le loyer convenu prendra en compte l'ensemble des travaux de construction des locaux : gros-œuvre et second œuvre, installations techniques, aménagements intérieurs et extérieurs, honoraires, etc. Seuls les équipements propres à l'exploitation de la crèche doivent être financés en supplément : installations de téléphonie et d'informatique, cuisine professionnelle, cuisinettes, équipement de buanderie, mobilier, matériel de conciergerie, matériel éducatif, jeux extérieurs. Les coûts y relatifs sont inclus dans la présente demande de crédit.

### 4. DESCRIPTION DU PROJET

La parcelle n° 835, idéalement centralisée, est intégrée dans le périmètre du plan spécial n° 41 « Losinger SA », approuvé le 27 mai 1994, qui prévoit un immeuble en barre de 13 m de profondeur et de 5 niveaux implanté le long de la route de la Mandchourie. L'ancien bâtiment administratif Losinger sera démolé et la place de stationnement actuelle sera supprimée ; une partie de ces places sera compensée par les parkings aménagés sur la rue de la Jeunesse et éventuellement au Sud des voies, dans le cadre du projet d'extension du Parc&Ride des CFF.



Plan de situation du site

La crèche occupera le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble. Les trois étages supérieurs seront dévolus à l'habitation et/ou à des locaux administratifs, selon les accords qui restent à préciser avec les investisseurs potentiels. Le sous-sol offrira 33 places de stationnement. Les locaux de la crèche, d'une surface nette de 1'710 m<sup>2</sup>, ont été conçus au sein d'un groupe de travail réunissant les services communaux concernés, les représentants de Losinger Marazzi et l'architecte mandaté. Ils bénéficieront d'une entrée réservée. Les parents et les enfants seront accueillis dans un hall convivial, adjacent à un local pour le dépôt des poussettes et donnant accès aux locaux du rez-de-chaussée, ainsi qu'à l'escalier et à l'ascenseur propres à l'institution. Le secteur « bébés » ou « nurserie » (0 à 2 ans, 40 places, 410 m<sup>2</sup>) et le secteur « pré-scolaires » (2 à 4 ans, 50 places, 415 m<sup>2</sup>) seront répartis sur deux espaces équivalents au rez-de-chaussée et au premier étage : vestiaires, sanitaires, salles de vie et de sieste, locaux de change et « biberonneries » pour les bébés. Le rez-de-chaussée comportera également une salle à manger de 80 m<sup>2</sup>, pouvant aussi être utilisée comme salle polyvalente et être mise à disposition de tiers, la cuisine professionnelle organisée sur une surface de 100 m<sup>2</sup>, les locaux administratifs et destinés au personnel (170 m<sup>2</sup>). Le hall d'entrée, la salle à manger et les salles de vie du rez-de-chaussée bénéficieront d'un accès direct au jardin. Au premier étage, on trouvera également le secteur « écoliers » (4 à 8 ans, 60 places, 410 m<sup>2</sup>) avec ses vestiaires, sanitaires et salles de jeux. La crèche bénéficiera encore de locaux de stockage au sous-sol, sur une surface de 125 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du groupe de travail, un cahier des charges technique et des fiches par locaux ont été

établis afin de fixer l'aménagement, l'équipement et les revêtements souhaités par la Maison de l'Enfance, en vue d'une utilisation fonctionnelle et contemporaine des locaux.

L'espace entre l'immeuble existant au Sud (HES-SO) et le nouvel immeuble sera dévolu à un grand jardin arborisé, dont une partie sera privatisée et sécurisée au profit de la crèche, avec des équipements de jeux. Enfin, des places dépose-minute à l'usage des familles seront aménagées au nord du bâtiment, le long de la route de la Mandchourie.

## 5. ESTIMATION DES COÛTS ET FINANCEMENT

A ce stade du projet, du fait que la Municipalité n'a pas la maîtrise totale pour la détermination du loyer, c'est le montant plafond de Fr. 200.-/m<sup>2</sup> HT par an qui est pris en compte, soit Fr. 369'360.- TTC (avec TVA 8 %) pour 1'710 m<sup>2</sup> de surface nette. Les surfaces au sous-sol dépassent la franchise de 25 m<sup>2</sup> et, au tarif de Fr. 100.-/m<sup>2</sup> HT par an, induisent un loyer supplémentaire de Fr. 2'700.- TTC. Enfin, il convient d'ajouter la location des places extérieures dépose-minute, 10 places au maximum, au tarif maximal admis de Fr. 1'000.-/place, soit Fr. 10'000.- TTC par an. Le loyer annuel global estimé est donc de Fr. 382'060.- TTC, arrondi à **Fr. 385'000.- TTC.**

Les investissements à charge de la Municipalité ont été évalués par les services communaux sur la base de prix d'expérience ou d'indications d'organes spécialisés dans une fourchette de +/- 15 %, avec la TVA à 8 % et indexés au taux de février 2015 :

- installations de téléphonie et d'informatique : central téléphonique, téléphones et ordinateurs fixes et portables, imprimantes, photocopieur, timbreuse, beamer, wifi, climatisation local serveur, licences, etc.	Fr. 50'000.-
- cuisine professionnelle : pour la confection de 200 repas environ, dont 50 livrés sur les autres sites de la Maison de l'Enfance, dans les normes d'organisation et d'hygiène applicables (notamment Gastronorme) ; économat, chambres froides, marmites, fours, cuisinière, plans de travail, chariots de transport, station de lavage, armoires de rangement, vaisselle, petit électroménager et tous les ustensiles nécessaires ; honoraires de planification de la cuisine	Fr. 370'000.-
- cuisinettes pour les « biberonneries » de la nurserie et pour le local du personnel	Fr. 40'000.-
- équipement de buanderie : lave-linge et sèche-linge nécessaires à l'exploitation de l'institution	Fr. 25'000.-
- mobilier et matériel éducatif : tables, chaises, armoires mobiles, panneaux d'affichage, obscurcissement des salles de sieste, jeux d'intérieur, jeux d'extérieur (mobiles), etc. ; prise en compte des possibilités de récupération du mobilier et matériel existants.	Fr. 350'000.-
- matériel de conciergerie : appareils divers et acquisition initiale de produits	Fr. 20'000.-
- jeux extérieurs : fourniture des jeux fixes pour les 3 groupes (balançoires, paysages à grimper, parcours d'équilibre, bacs à sable, etc.) ; les revêtements amortissants et les socles béton sont à la charge du projet de construction et compris dans le loyer de base	Fr. 100'000.-
<b>Total</b>	<b>Fr. 955'000.-</b>

A titre indicatif, une estimation des frais d'exploitation pour ce pôle de 150 places de crèches, calculés annuellement, a été réalisée et mise en comparaison, d'une

part, avec les frais comptabilisés sur les 8 sites existants en 2014 (155 places) et, d'autre part, avec les frais sur les 6 sites existants qui seront libérés (100 places).

