



CONSEIL GÉNÉRAL

Législature 2020 – 2024

6^{ème} séance

<u>SOMMAIRE</u>		RAPPORT
1. Introduction	1	DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL
2. Évolution du projet et devis révisé	2	
3. Contrôle et suivi des coûts	3	
4. Identification des coûts supplémentaires	3	
5. Montant du crédit complémentaire et supplémentaire	4	
6. Conclusion	4	
7. Projet d'arrêté	5	
		RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE ET SUPPLÉMENTAIRE DE CHF 170'000.00 POUR LA RÉNOVATION DE L'HÔTEL COMMUNAL, GRAND'RUE 35

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

En date du 28 mars 2019, le Conseil général a approuvé un crédit de CHF 1'976'000.00 pour la transformation et la rénovation de l'Hôtel communal, Grand'Rue 35.¹

À la suite de l'approbation de ce crédit, un appel d'offres en procédure ouverte a été lancé pour le choix d'un architecte en tant que mandataire principal (projet et direction des travaux). C'est le bureau d'architectes MSBR Nouvelle génération SA, La Chaux-de-Fonds, qui a remporté l'appel d'offres.

Pour superviser le projet, le Conseil communal a nommé une Commission de construction composée des personnes suivantes :

- Alain Jeanneret conseiller communal en charge des bâtiments
- Roland Canonica conseiller communal en charge de l'administration
- Yves Ehret administrateur communal
- Véronique Flückiger responsable communale de l'urbanisme
- Thierry Schmidlin chef d'exploitation, remplacé dès le 4.10.2021 par
Sébastien Saam chef des infrastructures

Le bureau d'architectes a débuté son mandat en décembre 2019, en utilisant comme base l'avant-projet réalisé lors de la phase précédente.

Après l'étude du projet, la mise à l'enquête et les appels d'offres, les travaux de transformation et de rénovation proprement dits ont débuté le 18 janvier 2021.

La fin des travaux est prévue en décembre 2021, pour une entrée en jouissance du bâtiment en janvier 2022.

¹ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit d'engagement de CHF 1'976'000.00 pour la rénovation de l'Hôtel communal, Grand'Rue 35 » du 11 mars 2019.

2. ÉVOLUTION DU PROJET ET DEVIS RÉVISÉ

Par rapport à l'avant-projet ayant servi de base à la demande de crédit d'engagement, l'étude a conduit à modifier trois aspects fondamentaux du projet :

Position de l'ascenseur et reconstruction de la cage d'escalier

La modification de la position de l'ascenseur a permis de mieux respecter les salles existantes et d'optimiser l'impact sur la structure du bâtiment, nécessitant cependant la démolition et la reconstruction de la cage d'escalier.

Occupation des étages

Une rocade dans l'occupation des étages a été effectuée, permettant un meilleur fonctionnement des activités respectives des services sociaux et de l'administration communale, ainsi qu'une amélioration des circulations respectives des employés communaux et du public ; les services sociaux ont ainsi été placés au premier étage et l'administration communale au troisième étage.

Implémentation d'un système de rafraîchissement

Les simulations climatiques détaillées ont montré qu'il y avait un certain risque de surchauffes estivales, conduisant la direction de projet, en accord avec le Service de l'énergie et de l'environnement, à mettre en place un réseau de distribution de froid (plafonds et convecteurs rafraîchissants) en profitant de la présence d'une production de froid dans les collèges de Vigner (pour le rafraîchissement de l'auditoire).

Pour le reste, l'étude du projet a confirmé dans les grandes lignes les choix opérés lors de l'avant-projet.

Devis révisé

Sur la base du projet modifié et des rentrées des offres correspondantes reçues des différents corps de métier, un devis révisé a été établi, en collaboration étroite entre l'architecte et la Commission de construction.

Il s'est agi de passer en revue toutes les options de construction et d'équipement, afin de respecter le crédit d'engagement accordé. Il a fallu en particulier tenir compte des coûts supplémentaires importants engendrés par deux des trois modifications indiquées ci-dessus, soit environ :

- CHF 80'000.00 pour la démolition/reconstruction de la cage d'escalier
- CHF 128'000.00 pour l'implémentation d'un système de rafraîchissement.

En compensation il a été renoncé aux éléments de projet suivants, pour un montant total d'environ CHF 160'000.00 :

- rénovation des toilettes existantes	24'337.00
- agrandissement des fenêtres de la cage d'escalier entre 1 ^{er} et 2 ^{ème}	11'238.15
- plus value pour un ascenseur avec 3 faces vitrées	24'357.70
- équipement du local WC-douche personnel au rez	19'454.50
- cloison vitrée entre le hall d'entrée et la réception du GSR	26'402.40
- cloisons vitrées entre les couloirs et les bureaux au 1 ^{er}	17'945.60
- cloisons vitrées dans les combles	34'622.45
- parquets non vernis mais traités à l'huile	585.20

TOTAL CHF 158'943.00

Il en est résulté le devis révisé de janvier 2021 qui s'élevait à :

devis sans réserve :	CHF 1'933'234.00
réserve :	CHF 57'552.00

En incluant la réserve, le devis révisé dépassait ainsi de CHF 14'786.00 le crédit d'engagement accordé de CHF 1'976'000.00, soit 0.75 %.

3. CONTRÔLE ET SUIVI DES COÛTS

Sur la base du devis révisé, un suivi détaillé des coûts a été mis en place, mis à jour régulièrement en fonction des travaux effectivement réalisés et des événements favorables ou défavorables rencontrés en cours de travaux.

Ce suivi détaillé des coûts a été présenté et discuté à chaque séance de la Commission de construction. Il a également fait l'objet d'une information régulière au Conseil communal. Au fil des travaux de transformation et de rénovation, les montants devisés ont été remplacés par les montants des travaux effectivement réalisés et facturés.

À quelques semaines de la fin des travaux, le suivi détaillé des coûts montre qu'il a été nécessaire d'utiliser l'entier de la réserve financière et que le coût final dépassera le crédit demandé.

En effet, au 15 octobre 2021 le :

- coût final probable s'élève à CHF 2'090'159.00
- correspondant à un dépassement de CHF 114'159.00 par rapport au crédit d'engagement (+ 5.78 %).

Il faut rappeler que le crédit d'engagement a été établi sur la base de l'avant-projet, avec un degré de précision de +/- 20 % (voir chapitre 6.2 du rapport du 11 mars 2019).

Le Conseil communal a donc décidé d'établir la présente demande de crédit complémentaire et supplémentaire, tout en sachant que le coût final effectif ne sera connu qu'après la fin des travaux, lorsque toutes les factures finales des entreprises auront été reçues et vérifiées.

4. IDENTIFICATION DES COÛTS SUPPLÉMENTAIRES

Les coûts supplémentaires sont principalement dus :

1. aux fluctuations de quantités de travaux qui se sont révélées différentes de celles initialement devisées ; ces fluctuations sont naturellement plus importantes pour des travaux de rénovation que pour un immeuble construit à neuf
2. à certains travaux qu'il a fallu entreprendre suite à la rencontre de situations particulières inconnues lors de l'élaboration du projet, ou non prévus.

Pour information, la liste des travaux imposés par la nature des choses ou non prévus (type 2 ci-dessus) est actuellement la suivante :

- renforcement plancher sur salle de Justice (6 profilés métalliques)	19'500.00	(devis)
- démolition et reconstruction mur escalier combles ouest	2'800.00	(devis)
- évacuation isolation plafond salle du Conseil communal	700.00	(devis)
- changement de pièces bois sur charpente (dégâts dus à l'humidité)	6'500.00	(devis)
- doublage et égalisation charpente pan est avec carrelets bois	3'800.00	(devis)
- renforcement charpente avec pièces métalliques (contreventement)	4'800.00	(devis)
- pièces de recharge sous les arêtiers	3'800.00	(devis)
- fermetures entre solives des surcombles (étanchéité du pare-vapeur)	4'000.00	(devis)
- renforcement planchers sur salle du CC et futur bureau AVS	1'100.00	(devis)
- réparation de la joue de la lucarne nord	900.00	(devis)
- remplacement verres fenêtres combles (verres sécurisés)	8'400.00	(devis)
- déviation de conduites sous la fosse d'ascenseur	2'400.00	(devis)
- repérage et adaptation du réseau d'eau Gd'Rue 33 - 35	1'000.00	(devis)
- recherche et réparation fuite d'eau vers toilettes existantes	1'700.00	(devis)

- couche d'accrochage suppl. au rez après démontage tapis	2'400.00	(devis)
- doublages coupe-feu complémentaires	9'800.00	(devis)
	TOTAL CHF	73'600.00

Le solde des coûts supplémentaires, soit actuellement **CHF 40'559.00**, est principalement dû aux fluctuations de quantités telles que décrites au chiffre 1. ci-dessus.

5. MONTANT DU CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE ET SUPPLÉMENTAIRE

Le montant de CHF 114'159.00 pour le dépassement du crédit d'engagement est basé sur le coût final probable tel qu'il peut être établi actuellement (valeur au 15 octobre 2021).

Bien qu'il ne reste que quelques semaines de travail sur le chantier, seules quelques factures finales ont été établies à ce jour et plusieurs prestations ne font donc l'objet que de seuls devis (voir la liste du chapitre précédent, par exemple). De même, bien qu'assez improbables vu l'avancement de la rénovation, des surprises nécessitant des travaux supplémentaires ne peuvent pas être totalement exclues.

De ce fait, et afin d'éviter le risque de devoir revenir plus tard avec une seconde demande, le Conseil communal demande un crédit complémentaire et supplémentaire de :

CHF 170'000.00

correspondant à un dépassement de crédit de 8.60 %, largement inférieur à la précision du devis initial (+/- 20 %).

6. CONCLUSION

Les travaux de transformation et de rénovation réservent presque toujours des surprises, qui se répercutent généralement négativement sur les coûts finaux.

Malgré la mise en place d'un devis de projet respectant le crédit d'engagement approuvé et un suivi très serré des coûts tout au long des travaux, il a fallu constater un dépassement final, qui est estimé actuellement à CHF 114'159.00 (5.78 %).

Le montant de ce dépassement, sans réserve, est basé sur le coût final probable tel qu'il peut être établi actuellement (valeur au 15 octobre 2021).

Afin de garder une marge de manœuvre suffisante jusqu'à la facture finale, qui ne pourra être établie au mieux qu'au premier trimestre de 2022, le Conseil communal sollicite de votre autorité un crédit complémentaire et supplémentaire de

CHF 170'000.00

qui permettra en principe de couvrir toutes les prestations et les éventuels imprévus encore à venir jusqu'à la fin du chantier.

Au vu de ce qui précède nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Nous vous remercions de votre attention.

Saint-Blaise, le 29 octobre 2021

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	
le vice-président	le responsable du
	dicastère des bâtiments
Pierre Schmid	Alain Jeanneret

7. PROJET D'ARRÊTÉ

ARRÊTÉ RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE ET SUPPLÉMENTAIRE DE CHF 170'000.00 POUR LA RÉNOVATION DE L'HÔTEL COMMUNAL, GRAND'RUE 35

Le Conseil général de la Commune de Saint-Blaise,

vu le rapport du Conseil communal du 29 octobre 2021,
entendu le rapport de la Commission financière et de gestion,
vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014,
vu le règlement communal sur les finances du 24 juin 2021,
sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit complémentaire et supplémentaire de **CHF 170'000.00** est accordé au Conseil communal pour la rénovation de l'Hôtel communal, Grand'Rue 35 ; les éventuelles subventions ne sont pas déduites du crédit sollicité.

Art. 2.- Cette dépense, après déduction d'éventuelles participations financières, sera portée au compte des investissements et amortie à raison de 2.5 % à charge du chapitre 2901, Hôtel communal Grand'Rue 33-35.

Art. 3.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 4.- Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'État à l'expiration du délai référendaire.

Saint-Blaise, le 25 novembre 2021

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

le président

la secrétaire

Rajesh Ambigapathy

Helene Eberhard