



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour des rénovations au collège de Chaumont

(Du 23 mai 2006)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Introduction

Afin d'entretenir correctement nos bâtiments et, par conséquent, d'en assurer la pérennité, nous vous présentons une demande de crédit pour des rénovations au collège de Chaumont.

Le présent rapport vous renseignera tout d'abord sur l'histoire de ce bâtiment. Suivra un descriptif des travaux, accompagné de leurs coûts et de leur incidence en matière de développement durable. Avant de conclure, nous aborderons encore un chapitre relatif à la mise en valeur d'une partie du bâtiment.

1. Historique

Le bâtiment, d'architecture simple et soignée, se situe à la route de Chaumont 62 et fut réalisé par l'architecte Léo Châtelain de 1874 à 1875. Outre le collège, ce dernier abrite également une chapelle. Il se compose d'un sous-sol, d'un étage-socle rachetant la déclivité du terrain,

d'un étage sur le rez-de-chaussée et de combles. La toiture est à deux pans et est munie d'un clocheton.

L'inauguration a eu lieu le 1^{er} novembre 1876. La municipalité de Neuchâtel répondait ainsi à une réelle demande de la part de la population de Chaumont qui ne cessait de croître.

Nous pouvons citer dans les transformations les plus récentes, la réfection complète du clocheton en 1998 pour une somme de 26'000 francs.

A cette occasion, rappelons que le Service des bâtiments avait donné la possibilité aux élèves du collège d'y glisser un témoignage de notre époque. C'est ainsi qu'un cylindre a été placé à son sommet, juste sous la flèche. Ce dernier contient un journal du jour, quelques pièces de monnaie et des messages rédigés par les enfants du collège à l'intention des générations futures.

En 2003, le couple d'instituteurs résidant au collège, décida, après 18 ans d'activité, de revenir enseigner en ville. L'appartement devenait ainsi vacant. Nous en avons profité pour aménager une salle de classe et une salle des maîtres au rez-de-chaussée. Ces travaux mineurs ont été pris en charge par le crédit d'investissement pour un montant de 23'000 francs. Par manque d'argent, il ne fut pas possible de réhabiliter le reste de l'appartement.

Actuellement, le collège abrite une classe à tous ordres, c'est-à-dire qu'il accueille des enfants de la première à la cinquième année scolaire. Le nombre d'élèves est de 18 et l'enseignement est donné par deux instituteurs non résidents. Au vu de la situation démographique, la pérennité de l'école semble assurée, dans la mesure où le bassin de recrutement ne comprend pas uniquement la Ville de Neuchâtel, mais également les communes de Savagnier et de Fenin-Vilars-Saules.

2. Descriptif des travaux

En complément aux travaux de première urgence, il nous est paru nécessaire d'entreprendre un diagnostic complet de l'état du bâtiment à l'aide d'un outil informatique appelé « diagnostic EPIQR ¹ ». Nous constatons que malgré les faibles montants à disposition pour entretenir ce bâtiment, ce dernier a été relativement bien « soigné ».

¹ Votre autorité sera informée plus en détail sur cette procédure dans le cadre d'une demande de crédit retenue à la planification financière des investissements 2006-2009. Ce diagnostic s'inscrit dans une démarche plus globale en vue de connaître en détail l'état du parc immobilier communal.

Grâce à cet outil, nous avons pu apprécier l'état général du bâtiment et également hiérarchiser les parties de l'ouvrage en mettant en évidence les éléments nécessitant une intervention rapide, voire urgente. Afin de dresser la liste des interventions en fonction de leur degré d'urgence, nous avons également demandé au secrétaire général des écoles, de nous transmettre un cahier des charges des interventions souhaitées ou nécessaires à un fonctionnement optimum de cette école.

2.1 Travaux extérieurs

Eléments	Descriptif
Fenêtres	Remplacement des fenêtres actuelles par des fenêtres en bois-métal avec verre isolant d'une valeur k de 1.1 W/m^2
Volets	Remplacement des volets car la plupart sont fissurés et voilés. La réparation ne présente pas un bon rapport durabilité / investissement.
Portes	Remplacement des portes en bois donnant sur la façade sud. Ces dernières laissent passer une grande quantité d'air froid car il n'est plus possible, dans l'état actuel, de les fermer correctement. La réparation n'est pas envisageable pour la même raison que celle évoquée pour les volets.
Avant-toits	Remplacement, aux niveaux des berceaux et avant-toits, des parties pourries ou fortement dégradées.
Toit	Remplacement des chéneaux et descentes d'eaux pluviales dans l'angle sud-ouest du bâtiment ainsi qu'au niveau du hangar. Remplacement des éventuelles tuiles cassées qui provoquent des infiltrations dans les combles
Cheminée	Tubage de la cheminée car d'importantes fuites de suie s'écoulent sur un des murs de la chapelle.

2.2. Travaux intérieurs

Le mur nord du hall d'entrée est attaqué par le salpêtre. Il convient de l'assainir et de l'assécher au moyen de la technique par électro-osmose qui a déjà fait ses preuves dans ce genre de situation. Avec le recul nécessaire, nous pouvons affirmer que c'est une bonne solution pour remédier à ce genre de situation. Toujours en ce qui concerne ce local, il y a lieu d'y installer un radiateur.

Afin de répondre aux exigences de la Police du feu, nous devons mettre en conformité les points ci-dessous :

Éléments	Descriptif
Structure	Doubler deux piliers dans la classe sud par un matériau de résistance au feu F60
Sortie de secours	Poser en lieu et place de la porte existante séparant l'appartement de l'école, une porte de résistance au feu T30, munie d'un ferme-porte et complétée par un attique de résistance égale
Détection incendie	Mettre en place une détection incendie.

Il faut encore ajouter les travaux à entreprendre en vertu de l'ordonnance fédérale du 7 novembre 2001 sur les installations électriques à basse tension (OIBT). Cette dernière, sur la base d'un rapport effectué par les Services industriels en date du 3 avril 2006, nous demande de remédier aux défauts constatés suivants :

- Les anciennes boîtes de dérivations en céramique doivent être remplacées par des boîtes ayant une borne assurée contre le desserrage intempestif ;
- Les douilles métalliques des luminaires doivent être remplacées par un modèle en matière isolante ;
- Les installations électriques de l'immeuble ont été réalisées au moyen d'anciens conducteurs à isolation coton du type « GS » qui ne présentent plus les qualités requises. Il est indispensable d'échanger ces conducteurs ;
- Remplacement aux différents étages des prises non conformes.

Nous devons, par ailleurs, procéder au remplacement de la chaudière à gaz qui a récemment cédé.

2.3. Mise en valeur d'une partie du bâtiment

Au chapitre 1, nous vous avons informés du fait que, pour des raisons financières, une partie de l'ancien appartement de fonction n'avait pu être réhabilitée. Il s'agit plus précisément de 4 pièces plus une salle de bains réparties sur deux étages.

Il nous est apparu opportun d'y remédier afin que de telles surfaces puissent être exploitées et puissent donner lieu à une rentrée locative.

Dès lors, nous avons étudié la transformation de ces surfaces en un appartement en duplex.

2.3.1 Descriptif des travaux

Cette transformation nécessite tout d'abord la création d'une entrée séparée de celle du collège.

L'ancienne cuisine ayant été transformée en salle des maîtres, il faut ensuite créer un nouvel agencement.

Comme indiqué au chapitre 2.2, les installations électriques ne répondent plus aux normes en vigueur et devront être adaptées.

Les radiateurs sont d'anciens modèles, mais fonctionnent bien. Nous nous contenterons de remplacer les vannes existantes par des vannes thermostatiques.

Au niveau des murs et plafonds nous sommes obligés de refaire la peinture dans sa totalité.

En ce qui concerne les revêtements de sol, la plupart des pièces sont équipées de parquet en chêne massif. Nous pourrions donc nous contenter de les poncer et de les imprégner. Nous ajouterons du carrelage dans la salle de bains et dans la cuisine.

Les travaux de menuiserie se résumeront à quelques réparations.

2.3.2 Aspect financier

Le calcul de rendement effectué nous montre que cet appartement, un trois pièces en duplex, pourrait être loué entre 1'300 francs et 1'350 francs par mois, charges non comprises.

3. Devis estimatif des travaux

	Fr.	Fr.	
Travaux extérieurs	Maçonnerie	20'000.00	170'000.00
	Assèchement par électro-osmose	16'000.00	
	Fenêtres	100'000.00	
	Volets et portes extérieurs	18'000.00	
	Ferblanterie	2'000.00	
	Echafaudage	5'000.00	
	Peinture extérieure	9'000.00	
	Installations électriques et détection feu	20'000.00	97'000.00
Travaux intérieurs	Mise aux normes OIBT	25'000.00	
	Chaudière et radiateurs	20'000.00	
	Fumisterie	6'000.00	
	Menuiserie	6'000.00	
	Revêtement de sol	10'000.00	
	Peinture intérieure	10'000.00	
	Création d'une entrée indépendante	8'000.00	93'000.00
	Agencement d'une cuisine	15'000.00	
Appartement	Electricité	7'000.00	
	Chauffage	5'000.00	
	Sanitaire	8'000.00	
	Peinture	20'000.00	
	Carrelage et faïence	10'000.00	
	Revêtement de sol	15'000.00	
	Menuiserie	5'000.00	
Total		360'000.00	

Outre par la décision de mettre en valeur l'ancien appartement de fonction, la différence entre ce devis de 360'000 francs et le montant de 170'000 francs figurant à la planification financière s'explique principalement par les exigences de l'OIBT, celles de la police du feu ainsi que par la nécessité de changer la chaudière.

4. Calendrier des travaux

Le délai pour la fabrication des fenêtres en bois-métal étant assez important, ces dernières seront posées pendant les vacances scolaires d'automne, soit du 9 au 20 octobre 2006.

Les travaux extérieurs et intérieurs pourront se réaliser pendant les vacances scolaires d'été, soit du 10 juillet au 18 août 2006. De cette manière, les nuisances liées aux travaux ne viendront pas perturber les écoliers.

Les travaux liés à l'appartement s'étendront de juillet à début octobre 2006.

5. Développement durable

En élaborant son Agenda 21, la Ville de Neuchâtel s'est engagée dans un processus visant à favoriser et à encourager le développement durable. Ce projet de transformation sera respectueux des 3 critères du développement durable, soit :

5.1. Aspect économique

Dans la mesure du possible et de la nécessité, les différentes entreprises seront mises en concurrence. Des critères de volume de travail et de délais nous permettront d'estimer la meilleure des procédures.

Les travaux d'entretien prévus permettront en outre d'augmenter la durée de vie du bâtiment et la mise en valeur de l'appartement d'en améliorer la rentabilité.

5.2. Aspects environnementaux

Lors de l'établissement des offres, nous travaillons avec les éco-devis, ce qui signifie qu'une attention particulière est portée au choix des matériaux. Ainsi, nous exigeons que les peintures soient exemptes de solvants. La plupart des entreprises rechignent à utiliser des produits dits « écologiques » parce qu'ils sont un peu plus difficiles à appliquer. Toutefois, il est de notre devoir d'exiger que les entreprises utilisent des produits respectueux de l'environnement, et c'est ce que nous faisons depuis plusieurs années maintenant.

Les travaux entrepris au collège de Chaumont ne sont pas considérés comme un assainissement énergétique à proprement parler. Ils ont toutefois une influence positive sur les besoins de chauffage du bâtiment.

L'établissement d'un bilan énergétique détaillé de l'immeuble nous permet d'estimer que le remplacement des fenêtres générera des économies de combustible de l'ordre de 1'600 m³ de gaz par an.

La nouvelle chaudière à gaz à condensation améliore quant à elle le rendement de production de la chaleur, ce qui occasionne une réduction supplémentaire de l'ordre de 1'900 m³ de gaz par an. Ainsi, cette

intervention aura permis de faire passer les besoins énergétiques du collège de 14'000 m³ de gaz par an à 10'500 m³ par an, ce qui représente des économies financières de 2'500 francs par an.

Ces économies d'énergie correspondent à la consommation de quatre ménages moyens et contribuent également à une réduction des émissions de CO₂ dans l'atmosphère d'environ 7 tonnes chaque année.

Nous avons évidemment examiné la possibilité de remplacer la chaudière à gaz par une chaudière au bois, mais y avons renoncé au vu de la différence de coût entre les deux solutions. L'investissement s'élève en effet à 12'000 francs pour une chaudière au gaz contre 45'000 francs environ pour une installation au bois déchiqueté, ce qui s'explique par le fait que le bâtiment est déjà alimenté par une conduite de gaz alors que l'approvisionnement d'une chaudière à bois nécessiterait l'aménagement d'un lieu de stockage des copeaux et la mise en place d'un système d'alimentation par vis sans fin. Les calculs effectués par le délégué communal à l'énergie montrent que malgré la prise en compte des coûts externes, le choix du bois ne serait en l'occurrence pas raisonnable.

5.3. Aspect social

Au niveau social, nous pouvons également rappeler que seules les entreprises respectant les conventions collectives de travail et étant en règle avec le paiement de leurs charges sociales, peuvent soumissionner.

Les entreprises formant des apprentis sont également avantagées, même si ce critère est actuellement contesté par la jurisprudence.

6. Finances

Le budget des investissements 2006 prévoit une dépense de 170'000 francs pour la rénovation du bâtiment.

Compte tenu du coût des travaux prévus, qui s'élève à 360'000 francs, la commission financière sera consultée.

Conformément aux directives du Service des communes, le taux d'amortissement annuel pour ces investissements est fixé à 5 %. Quant aux intérêts passifs, ils ont été calculés sur la base d'un taux moyen de 3.4%.

La situation se présente dès lors de la manière suivante du point de vue des charges financières annuelles :

	Charges anciennes	Charges nouvelles	Charges totales
	Fr.	Fr.	Fr.
Amortissement	3'725	18'000	21'725
Intérêts passifs	4'629	12'200	16'829
Total	8'354	30'200	38'554

Rappelons toutefois que la mise en location de l'appartement nous permettra d'encaisser des loyers à hauteur d'environ 16'000 francs par année.

Comme il s'agit d'un bâtiment scolaire, les amortissements et intérêts passifs seront imputés aux comptes des écoles. Ceux-ci enregistreront toutefois une rentrée sous la forme d'une imputation interne au titre des loyers encaissés par l'urbanisme.

7. Conclusion

Compte tenu :

- de l'état général du bâtiment abritant l'école de Chaumont,
- de la nécessité de sa mise en conformité par rapport aux exigences de la police du feu et de l'OIBT,
- du devis présenté, proposant une rénovation douce et raisonnable pour ce qui est des travaux extérieurs et intérieurs,
- des économies d'énergie que nous pourrons réaliser,
- du respect des critères du développement durable,
- des rentrées financières attendues de la mise sur le marché d'un appartement supplémentaire.

Nous vous prions dès lors, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de prendre acte du présent rapport et de bien vouloir adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 23 mai 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant une demande de crédit pour des rénovations au collège
de Chaumont

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit de 360'000.— francs est accordé au Conseil communal pour des rénovations au collège de Chaumont.

Art. 2. – Ce crédit sera amorti au taux de 5% ; la charge financière sera imputée à la Section de la Jeunesse et de l'Intégration.

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