



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit complémentaire pour la construction d'un centre forestier et d'un chauffage au bois déchiqueté avec réseau aux Ponts-de-Martel

(Du 15 septembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

A l'appui du rapport 05-005 du 9 février 2005, votre Conseil acceptait un crédit de 800'000 francs et, à l'appui du rapport 05-013 du 12 décembre 2005, un crédit complémentaire de 300'000 francs, soit au total un crédit de 1'100'000 francs pour la construction d'un centre forestier et d'une centrale de chauffage à distance aux Ponts-de-Martel, crédit prélevé au Fonds forestier de réserve.

Le Service des Forêts, représentant du maître de l'ouvrage, la Ville de Neuchâtel, a mandaté un architecte de la région des Ponts-de-Martel pour réaliser le projet. La demande de sanction a été déposée le 15 mai 2006 et préavisée positivement le 26 juillet 2006 par le Département de la gestion du territoire.

2. Historique du dossier

Le mandataire avait planifié le lancement des travaux pour le début de l'été 2006 et leur échéance au printemps 2007, calendrier contenu dans la convention conclue avec la Coopérative Le Marais Rouge, exploitante du réseau. En raison principalement d'une surcharge de travail du mandataire, le projet a cependant pris du retard, lequel s'est par la suite à tel point accumulé qu'il est devenu évident que les délais ne seraient pas respectés. Au surplus, il est apparu, avant les travaux, que plusieurs montants devisés par le mandataire semblaient manifestement sous-évalués alors que le poste génie civil était sous-dimensionné, éléments qui auguraient d'un dépassement du crédit voté par votre Autorité. Partant, le maître d'ouvrage a résilié le mandat avec effet au 25 août 2006.

Le dossier a alors été repris à l'interne, par le Service des bâtiments. Le projet a dû être intégralement retravaillé. La Commune des Ponts-de-Martel a accepté et sanctionné les modifications le 11 septembre 2006. Après avoir consulté des mandataires spécialisés dans le but de déterminer un budget aussi précis que possible, l'ensemble des travaux a été mis en soumission.

Le constat est alors tombé : le devis ayant servi pour l'établissement de la demande de crédit n'était pas fiable et, corollairement, la garantie du respect de l'enveloppe financière était incertaine. Plusieurs postes étaient effectivement sous-évalués et d'autres éléments manquaient dans le calcul des coûts de cet ouvrage. Pour permettre la construction souhaitée par le Service des forêts, sur un terrain gorgé d'eau, qui plus est dans un périmètre souvent inondé (zone de marais), le devis initial laissait apparaître un manque de 209'800 francs, soit un coût estimé à 1'309'800 francs.

Le Centre forestier et la centrale de chauffage des Ponts-de-Martel ont finalement été inaugurés le 11 novembre 2007.

3. Coût de construction

Une grande partie du manco porte sur les travaux de terrassement estimés à 145'000 francs par le mandataire alors que leur coût s'est élevé à 277'000 francs.

Sans entrer dans les détails, un autre point du devis permet de comprendre cette sous-estimation : le poste concernant les honoraires de l'ingénieur civil mentionnait un montant de 4'000 francs. Ce montant

correspond à un mandat pour une villa traditionnelle mais en aucun cas à un mandat pour la construction d'un bâtiment de cette taille et, de surcroît, sur un terrain particulier comme la zone des marais aux Ponts-de-Martel.

4. Aspects financiers

4.1 Enveloppe budgétaire

Le cumul de ces différentes erreurs ainsi que quelques postes oubliés lors du devis initial comme par exemple : agencement d'une cuisinette, grilles de sol, poêle, honoraires de l'ingénieur civil, etc. nous conduisent donc à un dépassement du crédit. Nous avons évidemment tout mis en œuvre pour diminuer les coûts en mettant en concurrence les entreprises et, surtout, en rationalisant la construction. Les murs sont en béton brut, sans crépi ni peinture. Le plancher de la salle de l'étage est en sapin identique à la construction d'un plancher de grange. Un système de caisson préfabriqué pour la toiture nous a également permis de réduire les coûts car l'utilisation de ces éléments nous nous permet de cumuler une poutre traditionnelle avec de l'isolation et un plafond fini.

4.2 Indexation par rapport au prix de la construction

Le calcul de l'indexation des montants figurant au devis initial par rapport à la date de conclusion des contrats aboutit à un montant de renchérissement de 57'220 francs qu'il convient d'ajouter au montant du crédit voté pour aboutir au montant du devis indexé, à savoir 1'157'220 francs.

4.3 Travaux à charge de la coopérative de chauffage

Comme initialement prévu, un certain nombre de travaux a été effectué à charge de la coopérative de chauffage pour un montant de 34'700 francs qui sera facturé à la Coopérative Le Marais Rouge, notamment, à titre exemplatif : la création d'une porte de communication avec cylindre pour un accès direct à la chaufferie, la pose de racleurs pour « pousser » les copeaux de bois, la fourniture et pose de grilles de ventilations (pour le fonctionnement de la chaudière).

En fonction des éléments énumérés ci-dessus, la situation financière est la suivante :

a) Devis initial (selon crédit voté)	1'100'000 TTC
b) Indexation prix de la construction (indice IPC selon OFS)	57'220 TTC
c) Devis indexé (devis initial + IPC)	1'157'220 TTC

4.4 Coût final

Le montant des factures payées s'élève à 1'465'547 francs dont 34'700 francs qui seront remboursés par la Coopérative Le Marais Rouge.

d) Devis indexé (devis initial + IPC)	1'157'220 TTC
e) Coût final	1'430'847 TTC
f) Dépassement	-273'627 TTC

Le dépassement effectif ascende en conséquence à 273'627 francs.

Ce dépassement est constitué pour environ 50'000 francs de travaux de terrassement et de gros œuvre. Une importante plus-value est due à la mauvaise qualité du terrain. Avant les travaux, le Service des bâtiments a pourtant effectué deux sondages (qui ont donné lieu à un rapport de la part d'un géologue) pour déterminer la quantité de marne à évacuer. Il est à relever que le mandataire n'avait pas jugé nécessaire cette démarche. Malheureusement, il s'est avéré que cette couche de marne n'était pas d'une épaisseur constante.

Le solde du dépassement est du à une sous-estimation des travaux de génie civil (partie béton) de la part de l'ingénieur.

Malgré tous les efforts mis en œuvre pour garantir l'enveloppe budgétaire, les manquements initiaux étaient trop importants pour pouvoir être rattrapés et, surtout, pour contenir les coûts sous-estimés.

La Commission financière sera consultée.

5. Conclusion

A futur, pour chaque construction nouvelle ou rénovation d'une certaine ampleur, des crédits d'étude destinés à en déterminer avec précision les coûts devraient être libérés au préalable, sous réserve des compétences internes des services de l'administration communale. En cas de mandats externes, la supervision des services de l'administration communale devrait au surplus intervenir systématiquement et ab initio.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport et à adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 15 septembre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Pascal Sandoz

Le chancelier,

Rémy Voirol

Arrêté
concernant une demande de crédit complémentaire pour la
construction d'un centre forestier et d'un chauffage au bois
déchiqueté avec réseau aux Ponts-de-Martel

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Un crédit complémentaire de 275'000 francs, prélevé au Fonds forestier de réserve, est accordé au Conseil communal pour la construction d'un centre forestier et d'un chauffage au bois déchiqueté avec un réseau CAD aux Ponts-de-Martel.

Art. 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.