



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant le financement de la déconstruction de l'ancien collège primaire de la Maladière

(Du 10 novembre 2010)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Dans le cadre du crédit de déconstruction de l'ancien collège primaire de la Maladière (voir rapport 09-016 du 10 juin 2009), un crédit de 450'000 francs a été voté par votre Autorité le 29 juin 2009.

Or, ce crédit s'avère insuffisant, pour les raisons que nous vous expliquons ci-dessous. Conformément à l'article 154 alinéa 1 du Règlement général de la Commune, nous avons sollicité l'approbation préalable de la Commission financière pour engager un montant complémentaire net de 250'000 francs.

Réunie le 21 octobre 2010, cette dernière nous a accordé son approbation préalable par neuf voix et deux abstentions. Le présent rapport reprend les informations et les analyses transmises à la Commission financière.

2. Crédit 2009

La demande de crédit comprenait, sur la base d'une offre d'entreprise, la déconstruction du bâtiment, l'extrait et la conservation de certains éléments du bâtiment, les prestations de Viteos, les mesures de fermeture de chantier, l'expertise des matériaux potentiellement dangereux, la documentation historique et les divers et imprévus.

Dans notre rapport 10-015, du 11 août 2010, chapitre 4.4, nous indiquions que le concours d'entreprise totale avait retenu le projet Microcity, avec une option pour la déconstruction du collège dont le coût de 634'445 francs était plus élevé que la moyenne des offres remises, et au-delà du crédit voté.

Nous avons donc décidé de relancer une procédure pour ce marché, conformément à la Loi cantonale sur les marchés publics (LCMP), du 23 mars 1999, son règlement d'exécution (RELCMP) du 3 novembre 1999, et l'Arrêté portant modification du RELCMP, du 2 juillet 2004.

En fonction des seuils des marchés, la procédure de gré à gré a été utilisée. Tenant compte du calendrier de l'ensemble de l'opération, cette procédure ne devait pas retarder le projet Microcity. Pour ce faire, la déconstruction de l'ancien collège doit être achevée pour le 15 décembre, les travaux de Microcity commençant à mi-janvier.

Nous mentionnions également : « *La commission financière sera informée ultérieurement des résultats des démarches entreprises.* ».

3. Besoins supplémentaires

Les besoins principaux suivants, non prévisibles au printemps 2009 lors de la demande du crédit de déconstruction, sont apparus après études supplémentaires :

3.1 Dépollution du bâtiment

Le rapport d'expertise sur la présence d'amiante et autres substances dangereuses a été rendu à fin juin 2010. Le coût des travaux n'a pu être estimé que dans une deuxième phase. Le résultat de la mise en concurrence des entreprises de dépollution a, lui, été reçu le 27 septembre. Signalons également que dans le cadre de cette mise en concurrence, les montants des offres reçues variaient du simple au triple. Les problèmes qui sont ainsi apparus doivent être traités.

3.1.1. Quantité de plomb

Des peintures à teneur très élevée en plomb ont été détectées sur les éléments suivants :

- sur les boiseries (fenêtres, armoires, portes),
- sur les radiateurs,
- sur les murs de la cage d'escalier,
- sur les murs de certaines pièces.

Les mesures effectuées sur site, au moyen d'un appareil à fluorescence X, ont révélé que la majorité des surfaces présentait une teneur en plomb supérieure à 5000 microg/cm². La valeur limite habituellement admise pour exiger l'assainissement est de 1000 microg/cm².

Les surfaces de murs et de plafonds comportant des peintures au plomb correspondent à 1950 m².

En considérant l'ensemble des surfaces de murs et de plafonds nécessitant un assainissement, et en admettant une teneur égale à 5000 microgrammes/cm², on obtient une masse totale de plomb de 84 kg. En raison des hypothèses de calcul adoptées, cette quantité doit être considérée comme minimale.

Notons également que le plomb contenu dans les boiseries, ainsi que dans les radiateurs, n'est pas inclus dans cette estimation. Il est prévu de démonter ces deux catégories d'éléments et de les évacuer en incinération (comme bois à problème), respectivement en aciérie (récupération des métaux lourds dans les fumées).

Au vu de ce qui précède, les experts recommandent d'effectuer l'assainissement des peintures au plomb présentes dans le bâtiment de l'ancien collège de la Maladière, avant sa démolition. La loi sur la protection de l'environnement interdit en effet la dilution de polluants. L'article 10 de l'Ordonnance sur le traitement des déchets (OTD) indique clairement l'interdiction de mélanger ou de diluer une pollution dans le but de rendre les déchets admissibles pour une filière de traitement. Cette dilution ne permettrait d'ailleurs pas d'utiliser ces matériaux comme matériaux de recyclage.

Cette mesure permettra d'éviter une dispersion d'une quantité significative de plomb, que ce soit dans l'air, dans les eaux d'arrosage de la démolition ou dans les déchets de démolition qui devront être déposés en décharge pour matériaux inertes.

3.1.2. Quantité d'amiante

L'amiante ne constitue pas un danger s'il n'est pas manipulé, scié ou percé et pour autant que les surfaces concernées ne présentent pas de dégradations. Il représente par contre des dangers pour les ouvriers qui le travailleraient sans traitement particulier.

Il a été repéré :

- des matériaux ou éléments fortement agglomérés contenant de l'amiante dans les plaques en fibro-ciment,
- des matériaux ou éléments faiblement agglomérés contenant de l'amiante dans les colles de faïence, les revêtements muraux synthétiques, les joints de fenêtre, le revêtement de sol synthétique et les calorifugeage de tuyaux,
- des matériaux ou éléments susceptibles de contenir de l'amiante faiblement aggloméré dans le carton amianté, les matériaux cachés, l'isolation des boilers et les joints de tuyauterie.

Les experts recommandent bien évidemment aussi l'assainissement lié à l'amiante par une entreprise spécialisée agréée par la SUVA.

3.1.3. Bilan de la dépollution

Concernant les aspects liés à la présence d'éléments polluants, il était difficile de prévoir leur présence au moment de la demande de crédit initiale, dans la mesure où l'on n'imaginait pas que ce bâtiment, construit en 1915, contenait de l'amiante. On peut formuler l'hypothèse, mais sans en avoir la certitude, que c'est notamment lors de transformations en 1976, que de l'amiante a été utilisé. Par contre, celui se trouvant entre les cadres de fenêtre et la maçonnerie a certainement été introduit lors de la pose de doubles fenêtres, à une période plus ancienne.

Si le montant de la dépollution n'était donc pas possible à évaluer, n'ayant pas de bilan par immeuble de notre parc immobilier, celui pour les études a bel et bien été prévu dans le crédit initial. Ceci a permis, à la remise du rapport d'étude cet été concernant les sondages réalisés, de se rendre compte de la nature, ainsi que de l'ampleur des travaux à réaliser. Leur montant a été connu en septembre 2010, après la mise en concurrence des entreprises, conformément à la Loi sur les marchés publics.

Suite à cette analyse, une expertise va être menée pour l'ensemble des collèges, afin d'évaluer d'éventuelles présences de plomb et d'amiante. Le cas échéant, un programme d'assainissement sera réalisé.

3.2 Prestations du bureau d'ingénieurs civils

Celles-ci sont nécessaires afin d'assumer la coordination des travaux de déconstruction : contacts avec les entreprises, propositions d'adjudications, élaboration des contrats, respect des normes de sécurité, suivi environnemental, coordination des travaux.

3.3 Détournement du chauffage à distance

Début septembre 2010, CUM SA a annoncé les coûts des travaux à effectuer pour le détournement des conduites traversant l'ancien collège et du raccordement à une station provisoire de chauffage à distance.

Après négociation, le 5 octobre, avec l'ensemble des parties concernées, il a été décidé de la prise en charge, par la Ville, d'une partie du montant des travaux. Les conditions de sanction d'août 2009 ne parlaient en effet que d'aspects techniques et ne mentionnaient pas que les coûts seraient à la charge du maître de l'ouvrage.

La répartition de 105'000 francs s'est faite finalement à parts égales entre la Ville, l'Etat et CUM SA. La part de l'Etat (35'000 francs) apparaît dans les dépenses, alors qu'elle est compensée par sa participation de 50'000 francs en recettes.

3.4 Prélèvement des marches d'escalier, faïences de façades, pour l'aménagement du parc public

Afin de pouvoir assurer une plus large conservation des remarquables décors en faïence fournis en 1915 par la manufacture parisienne Gentil & Bourdet et de plusieurs éléments de pierre de taille, ainsi que leur remise en valeur dans le parc de Microcity, nous souhaitons prélever des pièces supplémentaires par rapport au projet ayant fait l'objet d'un arrêté de subvention du Conseil d'Etat. Ceci augmente bien entendu les coûts, mais sauvegarde des éléments de grande valeur patrimoniale.

Cette demande fait notamment suite à la présentation, le 23 septembre, à la Commission nature et paysage, ainsi qu'à la présentation publique du 28 septembre, dans le cadre de l'aménagement du parc public « Microcity ». Il s'agit de réutiliser des matériaux de qualité du bâtiment. D'une part, les marches d'escalier seront réutilisées dans le cadre du cheminement à travers le parc ; d'autre part, les faïences actuellement en façade sud de l'ancien collège seront implantées, en fond, dans le bassin également prévu dans le parc.

Ces éléments seront donc récupérés et figurent dans le devis en tant que prestations supplémentaires.

Nous avons ainsi trouvé une bonne solution, permettant de réinterpréter l'usage des matériaux dans un projet contemporain.

3.5 Publication illustrée des résultats de l'étude historique et de la déconstruction

Les mandataires et le conservateur cantonal ont proposé, en cours des études, de préparer une publication sur l'historique du collège à l'intention des habitants et des personnes intéressés. La forme et le coût de l'opération ne sont pas encore définis avec précision. Un montant a été inscrit dans le cadre de cette demande de crédit supplémentaire. Pour réaliser cette publication, des recherches de financement complémentaires seront menées.

3.6 Autres éléments

Les autres éléments prévus dans ce crédit complémentaire sont moins importants, mais doivent également être introduits :

- Evacuation du mobilier restant : cette évacuation est à la charge du dernier locataire du bâtiment. Comme tout n'a pas encore été évacué, nos mandataires ont proposé cette position au cas où il resterait encore quelques éléments à transporter.
- Mesures par sismographe : comme il y a des activités sensibles aux vibrations dans les bâtiments existants du CSEM, il est indispensable d'en vérifier l'intensité lors de la déconstruction.

4. Tableau récapitulatif des coûts et comparatif avec le crédit voté

L'évolution des coûts de l'opération est résumée dans le tableau ci-après. La comparaison est faite entre le montant du crédit obtenu en 2009 et les devis reçus au 11 octobre 2010 (y.c. TVA 7,6 %).

Déconstruction collège Maladière		Crédit 2009	Devis 2010	différence	différence
CFC	Libellé	Fr.	Fr.	Fr.	%
112	Déconstruction bâtiment	311'000	310'695	-305	0%
113	Extrait et conservation	45'000	72'350	27'350	38%
153	Prestations Viteos	11'000	14'526	3'526	24%
131	Mesures fermeture chantier	17'000	8'070	-8'930	-111%
196	Expertise amiante	11'000	15'925	4'925	31%
101	Documentation historique	20'000	15'429	-4'571	-30%
199	Divers et imprévus	35'000	35'000	0	0%
	Sous-total 1	450'000	471'995	21'995	5%
	Evacuation mobilier restant	0	2'152	2'152	100%
	Vibrations-mesures sismographes	0	3'228	3'228	100%
	Dépollution : travaux et direction	0	119'864	119'864	100%
	Mandat d'ingénieurs déconstruction	0	49'165	49'165	100%
	Détournement CAD	0	70'000	70'000	100%
	Prélèvement marches	0	36'907	36'907	100%
	Prélèvement faïences façade sud	0	33'000	33'000	100%
	Publication étude historique	0	5'000	5'000	100%
	Divers et imprévus	0	4'253	4'253	100%
	sous-total 2	0	323'569	323'569	100%
	Total TTC	450'000	795'564	345'564	43%

5. Proposition de financement

Financement		Crédit 2009	Devis 2010
	Crédit Ville	450'000	450'000
	Subventions monuments et sites	0	35'564
	Participation Etat	0	50'000
	Vente d'objets patrimoniaux	0	10'000
	Total	450'000	545'564
	Solde à couvrir	0	-250'000

En fonction du tableau ci-dessus, le besoin de financement supplémentaire est le suivant :

Coût de l'opération total brut : 795'564 francs.

Crédit Ville : 450'000 francs.

Subventions de l'Office de la protection des monuments et des sites (OPMS) de 25 % : 35'564 francs (dont 15'000 francs acquis concernant les prestations liées au projet initial et 20'564 francs acceptés par le Conseil d'Etat le 27 octobre 2010, liés à la reprise des marches d'escalier de l'ancien collège et des faïences de la façade sud pour le parc public).

Participation de l'Etat au détournement du CAD (35'000 francs) et à la déconstruction des éléments du collège qui seront intégrés au parc (15'000 francs) : 50'000 francs.

Vente d'objets patrimoniaux tels que bassins : 10'000 francs.

Total du financement existant : 545'564 francs.

Montant brut nécessaire : 345'564 francs (323'569 francs + 21'995 francs).

Financement à déduire : 95'564 francs.

Montant net nécessaire : 250'000 francs.

6. Procédure et calendrier

En fonction des éléments ci-dessus, nous avons sollicité l'approbation préalable de la commission financière pour engager le montant net de 250'000 francs, en application de l'article 154, alinéa 1 du Règlement général dont nous reproduisons ci-dessous la teneur :

« Art. 154.- 1 S'il y a urgence et nécessité et impossibilité d'obtenir en temps utile une décision du Conseil général, le Conseil communal peut, avec l'approbation préalable de la commission financière, engager jusqu'à concurrence de 250 000 francs par objet une dépense pour laquelle un crédit n'avait pas été ouvert ou l'avait été pour une quotité insuffisante; la dépense doit être strictement limitée au montant indispensable à une bonne gestion jusqu'à ce que la procédure ordinaire puisse être respectée et le Conseil général en est informé à sa prochaine séance ».

Au vu des enjeux liés à Microcity et du respect du calendrier de sa réalisation, cette solution permet un gain de temps ou, plus précisément, de ne pas prendre trop de retard. Une décision du Conseil général nécessiterait en effet le respect du délai référendaire et la sanction de l'arrêté par le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, et afin de ne pas bloquer le processus du projet Microcity, les travaux de prélèvement des éléments patrimoniaux du bâtiment sont en cours, dans la mesure où ils sont financés par le crédit voté, les prestations supplémentaires étant financées par les subventions de l'OPMS et par la vente de certains éléments. De plus, les travaux de dépollution et de déconstruction proprement dits, ont été adjugés par notre Autorité et confirmés par l'approbation préalable de la Commission financière. Ceci a permis de prendre les dispositions appropriées immédiatement après la décision de celle-ci.

Dans la mesure où le crédit de base a été adopté par le Conseil général à sa grande majorité, qu'il n'y a eu ni référendum à ce moment là, ni aucune opposition lors de la mise à l'enquête publique de la déconstruction de l'ancien collège, on peut admettre que le recours à la procédure définie à l'article 154 du Règlement général n'enfreint pas la volonté populaire.

7. Adjudications

7.1. Adjudication éléments patrimoniaux

De manière à ne pas retarder le processus et le chantier, nous avons déjà adjugé à un atelier de restauration la reprise des éléments patrimoniaux, pour un montant de **72'350 francs** comprenant :

- éléments décoratifs de céramique en façade,
- 3 bassins de pierre taillée et ses décors de céramique,
- 1 tronçon de balustrade en fer forgé.

Coût : 60'525 francs.

- transfert du décor d'un bassin sur un nouveau support.

Coût : 11'825 francs.

Coût total de l'atelier de restauration et de l'entreprise de maçonnerie mandatés : **72'350 francs**.

La différence par rapport au crédit voté pour ce poste (45'000 francs) s'explique de la manière suivante :

- Transfert du décor sur un nouveau support : 11'825 francs,
- Prélèvement de 3 bassins au lieu d'un : 15'202 francs,
- Changement de méthode d'extraction des carrelages en fonction de la statique du bâtiment suite à rapport d'ingénieur : 914 francs.

Total : 27'941 francs.

Recettes supplémentaires liées à ces interventions complémentaires, subventions de l'OPMS : 17'000 francs sur l'ensemble.

Vente escomptée de bassins : 10'000 francs environ.

La plus-value de 27'000 francs est donc financée.

Les éléments patrimoniaux récupérés documenteront le patrimoine historique au Musée d'art et d'histoire.

7.2. Adjudication de la dépollution du bâtiment

Nous avons adjudgé la dépollution du bâtiment, et confirmé celle-ci suite à l'approbation préalable de la Commission financière, pour un coût de **119'864 francs**. A noter que les offres allaient jusqu'à 390'000 francs !

Cette dépollution est obligatoire en fonction de la réglementation en vigueur.

7.3. Adjudication de la déconstruction du bâtiment

La déconstruction du bâtiment confirme les montants qui avaient été pris en compte dans le cadre de la demande de crédit en 2009. Nous avons adjudgé ces travaux pour un montant de **310'695 francs TTC**, ceux-ci faisant partie du crédit initial voté. Le contrat a été signé suite à l'approbation de la Commission financière.

8. Calendrier et processus

Le calendrier des opérations est le suivant :

- 21 octobre : présentation du rapport à la Commission financière.
- 22 novembre: présentation à votre Autorité d'un rapport d'information relatif au financement de la déconstruction de l'ancien collège de la Maladière.
- Les travaux de dépollution et de déconstruction sont en cours et seront achevés d'ici à la fin de l'année.
- La mise à l'enquête du plan de quartier CSEM-EPFL-IMT n'a suscité aucune opposition. La mise à l'enquête du permis de construire Microcity a lieu du 29 octobre au 29 novembre 2010.
- Le début des travaux de Microcity, commençant par la déconstruction des bâtiments Maladière 71 et 73, est fixé au 15 janvier.

9. Aspects financiers

En relation avec notre rapport 09-016, du 10 juin 2009, les aspects financiers se présentent ainsi :

Déconstruction ancien collège Maladière	Fr.	Fr.
Investissement net	250'000.—	
Amortissement (20 %)		50'000.—
Intérêts moyens (3,5 %)		4'375.—
Charge annuelle moyenne sur 5 ans		54'375.—

Ajoutée à la charge annuelle moyenne de 97'900 francs, liée au crédit voté en 2009, la charge annuelle moyenne totale sera ainsi de 152'275 francs.

L'amortissement est calculé sur 5 ans, durée maximum possible pour un bâtiment qui est déconstruit et qui sort par conséquent du bilan de la Ville. En fonction des résultats financiers des prochains exercices, le crédit pourrait être amorti plus rapidement.

Dans le budget des investissements 2010, nous avons prévu 450'000 francs de dépense. Dans celui qui vous sera soumis pour 2011, nous avons d'ores et déjà mentionné une prévision de 600'000 francs de dépense pour 2010, le solde de 100'000 francs étant budgétisé sur l'exercice 2011.

10. Conclusion

Tenant compte :

- que le crédit de déconstruction proprement dit est respecté,
- qu'il n'y a pas eu d'opposition au plan de quartier et à la déconstruction de l'ancien collège,

- des enjeux liés au projet Microcity, de l'importance et de l'urgence du calendrier dans la réalisation de ce projet,
- des aspects financiers,
- de l'approbation préalable de la Commission financière pour une dépense nette de 250'000.- destinée au financement de la déconstruction de l'ancien collège de la Maladière,

nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

Neuchâtel, le 10 novembre 2010

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Daniel Perdrizat

Rémy Voirol