



R A P P O R T

du Conseil communal au Conseil général de la Ville et Commune de Boudry relatif à une demande de crédit d'engagement supplémentaire de CHF 72'000.00, ayant pour objet la couverture des plus-values de la construction de l'unité parascolaire, l'agrandissement du parking et la création d'une place de jeux multisports (crédit initial voté le 8 mai 2017)

Résumé

Le bilan final de la réalisation de cet important chantier vous est présenté dans ce rapport. Il en résulte un dépassement du crédit initial de 2.2% que nous vous demandons d'avaliser par ce crédit supplémentaire.

Rapport n° : CG-2170.680-2
Date : 02.04.2019
Dicastère : Bâtiments communaux

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Historique

Le 8 mai 2017, le rapport concernant la construction d'une unité parascolaire avec l'agrandissement du parking, ainsi que la création d'une place de jeux multisports pour un montant total de CHF 3'250'000.00 a été accepté par le Conseil général.

Dans les mois qui suivirent, les travaux se sont essentiellement portés sur l'établissement du dossier de mise à l'enquête ainsi que sur le cahier des charges et de tous les documents pour la procédure d'appel d'offre publique en entreprise totale, avec le concours d'un bureau d'ingénieurs.

A la mi-août, une réunion a été organisée avec les voisins directs afin de leur présenter le projet. La mise à l'enquête a débuté en septembre.

L'enquête fut scindée en deux volets, d'une part le parking et, d'autre part, l'unité parascolaire avec le terrain multisports, ceci afin de pouvoir avancer avec l'une ou l'autre partie du projet en cas d'opposition.

Les permis de construire définitifs sanctionnés avec les différentes remarques ont été délivrés le 10 janvier 2018.

En parallèle, le dossier de demande d'appel d'offres a été publié à mi-septembre avec dépôt et ouverture des soumissions début novembre.

Trois entreprises ont déposé leur dossier. La présentation ainsi que l'estimation, selon des critères préétablis, notamment le respect du planning très serré et des coûts, a eu lieu mi-novembre avec une confirmation de commande à mi-décembre, après la publication des résultats dans la Feuille officielle et l'attente d'un délai de 10 jours.

Le contrat en entreprise totale prévoyait un coût TTC de CHF 2'901'984.45. La différence de CHF 348'015.55 correspond à diverses positions payées directement par la Commune et qui concernent les Codes des frais de constructions (CFC) suivants :

- 29 : Honoraires ingénieurs et divers spécialistes
- 45 : Raccordements au réseaux
- 5 : Taxes et frais secondaires
- 9 : Ameublements et décorations

Déroulement du chantier

La planification fut très courte et intense pour permettre la pose des premiers modules à fin mai 2018.

Certaines décisions entraînant des plus-values ont dû être prises, d'une part pour améliorer le confort des occupants et, d'autre part, pour des raisons d'utilisation et pour faciliter l'entretien futur.

Toutefois, au vu de la rapidité du projet, l'entreprise a tardé à nous fournir le décompte du suivi des coûts. De plus, nous avons eu à déplorer une très mauvaise surprise au mois de mai, concernant les aménagements extérieurs. En effet, certains détails nécessaires à la pérennité du goudronnage, par exemple les bordures, n'étaient pas comprises dans l'offre de base, car pas dessinées sur les coupes faisant partie du cahier des charges de la demande d'offre. L'obligation de poser ces bordures fut confirmée par le Bureau MSA, ainsi que par le responsable des travaux publics.

Une autre complication est venue gonfler les coûts : le drainage des surfaces pour l'infiltration des eaux. En l'occurrence, l'étude faite par le bureau de géologue mandaté lors du projet initial, qui consistait à positionner la nouvelle structure d'accueil le long du collège de Vauvilliers, ne correspondait pas à ce qui a été constaté lors des travaux d'excavation sur le site définitif. Il a donc

fallu creuser davantage que prévu, afin de pouvoir infiltrer ces eaux de surfaces. Les couches géologiques n'étaient pas de même épaisseur entre l'emplacement du parascolaire et le collègue.

Lors de la réception de ces plus-values, en mai 2018, à peine trois mois avant l'ouverture de la structure, une séance de crise eut lieu avec le constructeur, l'ingénieur, le conseiller communal en charge du dicastère des bâtiments, l'administrateur et les responsables des travaux publics et des bâtiments. Le dépassement s'élevait à CHF 115'000.00.

Il s'en suivi une grande étude, tant technique que financière afin de déterminer, partout où il était possible, de réduire les coûts ainsi que de supprimer tout ce qui pouvait l'être sans péjorer les utilisateurs de la structure ainsi que son fonctionnement.

A ce stade, on peut évidemment s'interroger sur la procédure et considérer que c'est à ce moment qu'un crédit supplémentaire aurait sans doute dû être présenté. Toutefois, les espoirs d'économies sur d'autres postes, ainsi que certaines marges prises lors de la demande de crédit initiale laissaient présager que l'exercice était possible sans dépassement de budget. A cela s'ajoute évidemment le fait que le suivi financier d'un tel chantier est difficile en temps réel, preuve en est que les dernières factures le concernant nous sont parvenues très récemment.

Explication des plus et moins-values

	Plus-value	Economie
<u>Multisports</u>		
Frais d'enquêtes pose gabarits	375.65	
<u>Parking</u>		
01 Frais d'enquêtes séparés	640.85	
02 Heures services techniques	6'489.00	
03 Signalisation pour horodateur	1'306.70	
04 Drainage parking	4'732.40	
05 Bordures entre bitume et places de parking	13'499.00	
06 Socle Symalit pour éclairage public	1'323.95	
07 Suppression des arbres		-13'570.20
08 Remplacement des pavés par du bitume sur places handicapés et motos		
TOTAL	27'991.90	-16'357.05
Plus-value	11'634.85	
<u>Parascolaire</u>		
09 Couche supplémentaire Fermacell au sud	11'704.30	
10 Alarme stores + commande selon température	3'963.35	
11 Film thermique sur sortie de secours vitrée	1'984.90	
12 Capot inox pour châssis urinoirs	3'876.65	
13 Rigole de sol au lieu des grilles	2'649.40	
14 Sonnette + gong supplémentaire dans cafétéria	445.85	
15 Raccordement informatique par CEG	2'730.15	
16 Luminaire pour escalier accès sous-sol	536.85	
17 Batardeau pour escalier du sous-sol	4'233.35	

18	Extension des fondations pour agrandissement futur	5'429.90	
19	Drainages supplémentaires	18'397.85	
20	Bordures le long du bitume	26'560.20	
21	Pose d'un séparateur de graisses et canalisations	12'322.70	
22	Agrandissement du sous-sol pour la ventilation	10'068.85	
23	Remplacement couvert entrée en verre par de la tôle		-1'615.55
24	Moins-value drainage sous synthétique		-4'115.00
25	Suppression haie entrées + divers arbustes		-12'649.75
26	Suppression saut de loup du sous-sol		-721.60
27	Suppression trappe accès pour toiture		-4'415.70
28	Suppression pompe de relevage EU		-4'146.45
29	Suppression beamer et écran		-17'893.85
TOTAL		104'904.30	-45'557.90
Plus-value		59'346.40	

TOTAL DES PLUS-VALUES**71'356.90**

Ce dépassement représente environ le 2.2% de la somme totale des budgets alloués soit CHF 3'250'000.00.

- 04,05,19,20 Sont les problèmes expliqués ci-dessus concernant les drainages et les bordures de routes, tant pour le parking que pour le parascolaire.
- 09,10,11 Concerne surtout des améliorations thermiques pour le confort des occupants, afin d'éviter les surchauffes en été. Le point 09 était mentionné explicitement dans la demande d'offre. Il est ressorti lors de la répartition minutieuse des coûts avec l'entreprise Blumer, que cette couche supplémentaire pour le plafond était mentionnée dans le descriptif d'offre, mais pas celles pour les murs.
- 21 Au vu de l'expérience rencontrée avec les canalisations du Pervou, régulièrement obstruées par la graisse de cuisine, ainsi que de la très faible pente des canalisations suite à la suppression de la pompe de relevage, il a été décidé de poser un séparateur de graisses. Ceci permet de stopper le gras à la sortie de la cuisine dans un regard qui fait office de stockage. Celui-ci est vidé une fois par année.
- 22 Ceci est une conséquence de l'agrandissement du local de la ventilation pour permettre l'installation de l'appareillage prévu par Blumer. Il n'a pas été possible d'établir la faisabilité avérée de la pré-étude du local de ventilation prévu pour la demande d'offre. Dès lors, nous avons pris en charge une partie des frais, soit CHF 10'068.85, alors que les coûts totaux s'élèvent à CHF 26'475.00. De plus, l'étude réalisée pour une éventuelle pose de ventilation en toiture pour une somme de CHF 10'770.00 est restée à la charge de Blumer.

Conclusion

Le défi à relever pour la construction de ce bâtiment et des infrastructures attenantes était de taille, tout comme le montant de l'investissement. S'il faut bien admettre qu'il n'est guère agréable de devoir revenir devant le législatif pour constater un dépassement de crédit avéré et dépensé, nous ne pouvons pas cacher notre grande satisfaction d'avoir réussi à tenir les délais extrêmement serrés et bâti cet édifice parfaitement adapté à son emploi et qui remporte l'enthousiasme de tous.

Une formidable énergie a été déployée par l'ensemble des services concernés, de l'administration aux services techniques en passant par la sécurité publique et évidemment l'accueil parascolaire. Tous se sont mobilisés pour atteindre l'objectif fixé, l'ouverture à la rentrée scolaire d'août 2018.

Nous ne cacherons pas que la gestion d'un tel projet ne va pas sans mal, sans heurt et sans peine. Nous devons constater un dépassement de crédit d'un peu plus de 2% dont les causes sont décrites dans ce rapport. D'intenses négociations ont été menées tout au long du projet pour en minimiser l'impact. Nous sommes convaincus que vous saurez apprécier le travail effectué et valider ces plus-values, en définitive raisonnables en regard de l'investissement consenti et dues à des mauvaises surprises ou à des aménagements rendus nécessaires pour un certain confort des utilisateurs des lieux et des alentours.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers généraux, à accepter l'arrêté proposé ci-après.

Annexe : - comptes

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE BOUDRY

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,
Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014,
Vu le règlement général de Commune du 23 mai 2016,
Vu le règlement communal sur les finances (RCF) du 29 juin 2015,
Entendu la commission de gestion et des finances,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

- Article premier :** Un crédit d'engagement supplémentaire de CHF 72'000.00 ayant pour objet le financement du dépassement des trois crédits votés le 8 mai 2017 concernant la construction d'un bâtiment dédié à l'accueil parascolaire, d'un terrain multisports et de l'aménagement d'un parking de 65 places sur le site du collège de Vauvilliers est mis à disposition du Conseil communal.
- Article 2 :** Ce dépassement est dû aux plus-values dues, d'une part, pour améliorer le confort des occupants et, d'autre part, pour des raisons d'utilisation et pour faciliter l'entretien futur. Il représente 2,2% du montant total initialement alloué.
- Article 3 :** La dépense est comptabilisée au compte des investissements n°20190503 et amortie au taux de 2% l'an.
- Article 4 :** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Boudry, le 8 avril 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Le secrétaire

Marisa Braghini

Pierre Quinche