



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui d'une demande de crédit de CHF 427'000.-- TTC pour des travaux de réfection de la toiture du bâtiment de l'école du secteur tertiaire (ESTER), sis à la rue du Progrès 38-40 à La Chaux-de-Fonds.

(du 4 avril 2007)

AU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

Les travaux de transformation de l'ancienne école technique en nouvelle école du secteur tertiaire ont été réalisés en 2 étapes. La première étape réalisée en 1998, suite à un crédit voté par votre Conseil en novembre 1997 comprenait un montant d'environ CHF 3 millions pour la réfection de l'enveloppe du bâtiment. La dépense la plus importante était le remplacement de toutes les fenêtres. D'autres interventions comme le crépis des façades, la pose de stores ont été exécutées ainsi qu'une simple révision des descentes en ferblanterie. A l'époque, il y a bientôt 10 ans, les toitures bien que relativement âgées étaient en état et ne nécessitaient pas de rénovation particulière. De plus, les travaux extérieurs à l'édifice, considérés comme des travaux d'entretien, n'étaient pas subventionnés par la Confédération. Il s'agissait donc, par souci d'économies, de n'entreprendre que les travaux strictement nécessaires.

La deuxième étape commencée en 2003 après le départ du secteur « mécaniciens autos » au Locle, ne comprenait, à l'exception de la construction de l'Aula aucune intervention sur l'enveloppe du bâtiment ; à cette époque, la toiture ne donnait pas encore de signes de faiblesse.

2. Constat

Les infiltrations d'eau ont commencé à apparaître en 2005 et des travaux de réfection très sommaires ont aussitôt été entrepris. Malheureusement, les problèmes d'étanchéité en toiture dus au mode d'écoulement des eaux pluviales n'ont pas pu être définitivement maîtrisés par ces interventions légères et provisoires et il est apparu indispensable aux services de l'Intendance des bâtiments de la Ville et du Canton, qui travaillent en étroite collaboration, de procéder à une remise en état complète de ces systèmes d'écoulement.

En effet une corniche imposante borde l'ensemble de l'édifice et au sein de cet élément d'ornement architectural est incorporé le chéneau récoltant les eaux pluviales de la toiture. Celles-ci se déversent ensuite dans les tuyaux de descentes qui traversent les murs de façades en partie Nord et Ouest de l'édifice et à l'intérieur en partie Sud et Est.

Vu les rudes conditions climatiques en saison hivernale, la vétusté du mode d'évacuation des eaux pluviales, du type « chénaux encastrés » laisse l'eau s'infiltrer sous la toiture et les joints de ferblanterie de la corniche ne sont plus étanches. Ce phénomène provoque d'importants dégâts au droit de chaque tuyau de descente, en particulier dans la salle « médiathèque », et met en péril la pérennité des murs de façades supportant ladite toiture.

En outre, une quinzaine de tabatières de type Velux sont aussi intégrées dans cette toiture et présentent toutes des défauts d'étanchéité dus à leur vieillissement. Il n'est pas envisageable de réparer ces pièces, il convient de les changer.

3. Travaux envisagés

Pour l'ensemble du bâtiment, il s'agira de déposer les chénaux actuels, de découvrir une bande de tuiles de deux mètres de large. Ainsi il sera possible de refaire l'étanchéité de la face supérieure de la corniche et d'y remplacer la ferblanterie des nouveaux chénaux (cf. croquis ci-après).

Il sera également nécessaire de percer les murs des façades au droit de toutes les descentes des eaux pluviales afin de remplacer le départ de ces descentes et d'assainir les murs avoisinants. Sur la partie Ouest de l'édifice, les descentes des eaux pluviales seront remplacées sur toute leur hauteur. Sur la partie Est, l'option prise est de sortir les tuyaux des

descentes des eaux pluviales à l'extérieur de la façade afin d'éviter à l'avenir toute inondation à l'intérieur des locaux.

Cette option impliquera des travaux de terrassement au pied des façades pour raccorder les nouvelles descentes aux canalisations périphériques existantes.

Toutes ces interventions sont de nature à garantir une excellente protection durable et de qualité.

Il est à signaler que ces travaux seront suivis par le service de l'Intendance des bâtiments de la Ville qui facturera des honoraires internes.

4. Coûts

CFC 141	terrassements, drains	CHF	23'237.--
211	maçonnerie + échafaudages	CHF	65'994.--
222	ferblanterie	CHF	121'684.--
224	couverture	CHF	92'020.--
224	vitrage de toits en pente	CHF	23'150.--
273	menuiserie	CHF	4'650.--
285	peinture	CHF	18'700.--
289	divers + imprévus	CHF	17'665.--
290	honoraires internes	CHF	<u>30'000.--</u>
total brut		CHF	397'100.--
TVA 7,6 %		CHF	<u>30'179,60</u>
Total TTC		CHF	427'279,60
Arrondi à		CHF	<u>427'000.--</u>

5. Délais

La première phase de travaux dans le secteur « médiathèque » le plus touché par les infiltrations doit impérativement être effectuée pendant la période de vacances afin de pouvoir y entreprendre les réfections intérieures sans perturber le fonctionnement de l'école ; cette partie représente environ 6 semaines pour l'ensemble du travail extérieur et intérieur.

La totalité des travaux s'étendra sur une période de 3 à 4 mois selon les intempéries.

6. Engagement financier de l'Etat dans ces travaux

L'école ESTER fait partie des bâtiments qui seront repris par l'Etat dans le cadre du 2^e volet du désenchevêtrement. Suite à différentes difficultés dont notre Ville n'est pas la cause, l'Etat a décidé de reporter cette acquisition et nous sommes toujours propriétaire de cet immeuble. Cette situation « transitoire » imprévue ne nous a pas permis d'inscrire dans le budget 2007 ces travaux dont le montant sera répercuté dans le prix de vente lors de l'achat effectif de l'immeuble par l'Etat.

Les engagements que nous avons obtenus du Conseil d'Etat nous garantissent la prise en compte financière de ce dernier investissement (voir à ce sujet la lettre du 14 mars 2007, en annexe).

7. Conséquences sur les finances

Ce crédit ne figure pas au budget des investissements 2007, puisque les travaux envisagés n'étaient pas planifiés.

En application des directives établies par le Service des communes, la charge financière, calculée sur une durée d'amortissement d'environ 20 ans (4,5 %), au taux moyen des emprunts de la Ville de 3,8 % sur la moitié de l'investissement sera de :

	Amortissements annuels CHF	Intérêts annuels moyens CHF	Coûts annuels moyens CHF
Travaux	19'215.--	8'113.--	27'328.--

Actuellement le bâtiment occupé par l'ESTER fait l'objet d'une location à l'Etat ; malgré quelques difficultés à obtenir le solde de la location 2006, le Conseil d'Etat s'est engagé à régler au plus vite cette situation et un nouveau calcul locatif tenant compte de ce dernier investissement sera établi (voir annexe).

8. Conséquences sur les ressources humaines

Aucune

9. Rapprochement et collaborations avec Le Locle

La Ville du Locle n'est pas concernée par cet investissement; elle se trouve néanmoins dans une situation identique à la nôtre dans ce dossier « désenchevêtrement » à savoir que les immeubles du secondaire 2 qu'elle possède ne sont toujours pas repris par l'Etat.

10. Eléments relatifs au développement durable

Le changement des Velux par des nouveaux ayant des coefficients d'isolation thermique supérieurs ainsi que la réfection partielle de la toiture, améliorera l'isolation thermique globale de l'édifice.

11. Conclusion

Les travaux projetés ont été limités aux seules interventions strictement nécessaires. Ils ont été établis en collaboration avec les services de l'Intendance des bâtiments de l'Etat à qui incombera l'entretien de l'immeuble.

La Commission des infrastructures recevra ce rapport pour information.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir approuver l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Pierre Hainard

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

Annexe : ment.

LE CONSEIL GENERAL
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS
Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

Article premier.- Un crédit de CHF 427'000.-- est accordé au Conseil communal pour des travaux de réfection de la toiture du bâtiment de l'école du secteur tertiaire ESTER, sis à la rue du Progrès 38-40 à La Chaux-de-Fonds.

Article 2.- Ce crédit figurera au compte des investissements.

Article 3.- L'investissement sera amorti au taux de 4,5 %.

Article 4.- Le Conseil communal est autorisé à conclure les emprunts nécessaires au financement desdits travaux.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Président: Le Secrétaire:
Alain Parel Fabien Fivaz

**LE CONSEIL D'ÉTAT**

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Au conseil communal de la Chaux-de-Fonds
Monsieur Didier Berberat
Tour Espacité
2301 La Chaux-de-Fonds

Assainissement urgent des toitures du bâtiment de l'ESTER

Monsieur le Conseiller communal,

Votre courrier du 2 février 2007 nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Nous sommes satisfaits de constater que la ville de la Chaux-de-Fonds est disposée à assumer pleinement son statut de propriétaire et reconnaît la nécessité d'une intervention rapide à même de garantir la pérennité de la bâtisse et l'utilisation des locaux directement concernés.

Nous saluons également l'intention du Conseil communal de saisir dans les meilleurs délais le Conseil général concernant ce crédit.

Eu égard aux deux conditions fixées, nous prenons position comme suit :

- Le Conseil d'Etat confirme que cet investissement supplémentaire sera pris en compte dans la valeur des bâtiments utilisés par le CIFOM en ville de la Chaux-de-Fonds, en cas d'achat ou de location des bâtiments
- Le Conseil d'Etat a l'intention de régler au plus vite le solde de la location 2006 dès lors qu'une solution globale semble pouvoir être négociée avec la ville de Neuchâtel et que l'option rachat des bâtiments avec étalement du paiement dans le temps est approuvée par notre Conseil.

Nous espérons ainsi que le Conseil communal dispose de tous les éléments nécessaires permettant de convaincre le législatif et donnant l'opportunité d'effectuer les travaux cet été encore.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous remercions d'ores et déjà de la suite que vous voudrez bien y donner.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller communal,
l'expression de nos sentiments distingués.

Neuchâtel, le 14 mars 2007

Au nom du Conseil d'Etat:

La présidente,
S. PERRINJAQUET

Le chancelier,
J.-M. REBER

