

Crédit de Fr. 1'295'000.- pour des travaux d'assainissement et de rénovation à l'Hôtel de Ville et aux immeubles de la rue de l'Hôpital 31-33-35

Dans le but de répondre à la crise actuelle et de soutenir l'économie régionale de la construction, le Conseil communal a adopté un plan de relance qui permettra notamment, dans le cadre de la gestion des bâtiments communaux, de réaliser certains travaux reportés de longue date et d'engendrer ainsi des économies d'énergie et de coût d'entretien. Certains travaux d'assainissement et de rénovation à l'Hôtel de Ville et aux trois immeubles de la rue de l'Hôpital 31-33-35, nommés également autrefois Home les Fontaines, entrent dans ce cadre et font l'objet de la présente demande de crédit.

1. LES BATIMENTS EN BREF

L'Hôtel de Ville a été construit entre 1742 et 1745 par l'architecte J.C. Bagnato, rehaussé d'un étage en 1869 et totalement assaini en 1941. En 2008, les dernières fenêtres dépourvues de vitrage isolant ont été remplacées et la salle de Conseil de Ville a été totalement rénovée.

L'Hôtel de Ville est le siège principal de l'administration communale ; il abrite la Mairie, la Chancellerie, les Services de la police, du contrôle des habitants, des finances et de l'informatique, ainsi que les salles du Conseil communal et du Conseil de Ville. Si l'on ajoute l'accès au bâtiment contigu (Maison Braun) où se trouve le Service de la culture et des sports, on peut sans doute affirmer que ce bâtiment génère, au sein du patrimoine immobilier communal, le plus grand nombre de visites de la part des citoyens delémontains. Cet impact prépondérant est encore accentué par son implantation prédominante au centre de la Vieille Ville, par sa grande qualité architecturale et le symbole qu'il représente au niveau patrimonial.

Achetés en 1951 et totalement rénovés et réorganisés en 1965 par la Municipalité de Delémont, les trois immeubles contigus de la rue de l'Hôpital 31, 33 et 35 sont principalement dédiés au logement de personnes âgées, encore suffisamment indépendantes pour vivre seules. Vu la demande quelque peu réduite au cours des dernières années, les 22 appartements (19 x 1,5 pce et 3 x 2,5 pces) ont également été loués à des personnes plus jeunes. Les loyers mensuels sont actuellement de Fr. 400.- pour les personnes en âge AVS et de Fr. 500.- pour les autres. Globalement, ces appartements restent très prisés et les vacances restent très réduites. Depuis 1965, aucune rénovation significative n'a été entreprise ; seuls des rafraîchissements de peinture sont effectués, si nécessaire, lors de libération d'appartements.

2. PROBLEMES CONSTATES, INTERVENTIONS PREVUES ET COUT DES TRAVAUX

2.1. Hôtel de Ville

2.1.1 Problèmes constatés

Les volets en bois ont été fortement atteints par les intempéries. Sur les 100 volets disposés sur les 4 façades, une vingtaine de pièces doivent être remplacées, cinquante autres peuvent être réparées et le solde doit simplement être repeint. En ce début d'année 2009, trois volets ont dû être remplacés en urgence, car certaines parties en bois s'étaient détachées, étaient tombées sur l'escalier principal et les volets risquaient de tomber. D'autres pièces menacent dangereusement et cette intervention doit être réalisée à très court terme.

Les marches et paliers de l'escalier monumental en façade ouest se désagrègent fortement. Les gels et dégels successifs, ainsi que le sel qui doit être obligatoirement épandu en hiver, ont attaqué le calcaire, qui est devenu très friable ; des « morceaux » de marches se sont détachés, ce qui engendre des risques d'accident des usagers, fréquemment mis en évidence au cours des dernières années par des citoyens. La pollution atmosphérique provoque un noircissement du calcaire, du plus mauvais effet. Les joints des paliers et des marches ne sont plus étanches et permettent des infiltrations d'eau ; les points d'ancrage des pieds de la balustrade en fer forgé posent les mêmes problèmes. A noter que depuis quelques années, après chaque hiver, des rhabillages urgents, sans garantie de durabilité, ont dû être entrepris sur les marches et paliers pour des montants oscillant chaque fois entre Fr. 3'000.- et Fr. 5'000.-. La balustrade mérite également une rénovation complète.

Au niveau de l'enveloppe du bâtiment, un point faible réside dans le plancher des combles (sur la salle du Conseil de Ville notamment), dont la composition et le pouvoir isolant est très variable. Une étude approfondie doit encore être menée au moyen de sondages multiples, afin de préciser ces paramètres et le type d'intervention.

2.1.2 Interventions prévues et coûts des travaux

Les constats ci-dessus démontrent bien la nécessité et l'urgence de ces travaux, particulièrement pour garantir la sécurité des usagers de l'Hôtel de Ville. Dans ce sens, les interventions suivantes sont prévues et leur coût a été estimé avec l'appui d'entreprises spécialisées :

| | |
|---|----------------------|
| • Remplacement ou réparation, peinture des 100 volets | Fr. 74'000.- |
| • Escalier monumental : travaux préparatoires, dépose des marches et paliers (sauf palier supérieur qui sera bouchardé sur place), fourniture et pose de nouvelles marches et paliers en calcaire idem à l'existant, remise en état du mur d'escalier | Fr. 150'000.- |
| • Balustrade sur escalier monumental : démontage, sablage, rénovation, peinture, remontage avec modification des ancrages | Fr. 30'000.- |
| • Isolation des combles : pose d'un matelas isolant épaisseur 180 mm et d'un plancher en bois pour permettre le stockage de matériel (montant réservé dans l'attente d'une analyse approfondie) | Fr. 35'000.- |
| • Honoraires pour étude et suivi des travaux, divers et imprévus | Fr. 16'000.- |
| Total | Fr. 305'000.- |

2.1.3 Economies envisageables

Vu les incertitudes quant à la composition actuelle du plancher des combles et à l'assainissement énergétique y relatif, qui resterait isolé, il n'est pas possible d'évaluer le potentiel d'économie au niveau de la consommation énergétique globale du bâtiment. De plus, nous n'avons pas suffisamment de recul pour prendre en compte l'impact des fenêtres qui ont été remplacées en 2008. Selon une estimation très sommaire, on peut cependant escompter, par l'assainissement de ce plancher uniquement, sur une économie annuelle de 10'000 kWh, soit au tarif actuel (8,2 cts par kWh) une réduction de Fr. 820.-.

La rénovation complète et définitive des volets, de l'escalier et de la balustrade permettront de supprimer les frais d'entretien provisoire qui ont dû être consentis ces dernières années.

2.2. Hôpital 31, 33 et 35

2.2.1 Problèmes constatés

Les façades, les avant-toits et les volets méritent un important rafraîchissement. Les fenêtres en bois datent de 1965 et ne répondent plus du tout au standard énergétique ; certains éléments (cadres, ferrements) ne peuvent plus être réparés. Il en va de même pour les portes d'entrée des immeubles, qui ne sont pas isolées et qui ne sont plus étanches à l'air.

Afin d'améliorer encore la performance énergétique, il est envisageable d'isoler le plafond du sous-sol ou le plancher des combles. Une étude approfondie doit encore être menée afin de préciser le mode d'intervention le plus opportun.

Les salles de bains et les cuisines ne correspondent plus aux usages actuels. Les salles de bains sont équipées de baignoires assises, difficilement accessibles pour les personnes âgées et dépourvues de carrelage sur les parois, ce qui entraîne des moisissures. La plupart des cuvettes de WC sont souillées par des tâches de calcaire irrécupérables ; certaines sont fréquemment bouchées en raison de l'inadéquation du réseau d'écoulement. La robinetterie des lavabos est également désuète et ne ménage pas la consommation d'eau. L'agencement de cuisine comporte souvent deux bacs de plonge, ce qui est inutile. Les plans de travail en inox ne peuvent plus être entretenus. Il n'y a pas de hotte de ventilation et les appareils ménagers doivent être régulièrement remplacés (les plus récents seront bien entendu conservés). Certaines portes d'armoires de cuisine ne peuvent plus être réglées. Les revêtements de sols, de plafonds et de parois des salles de bains, des cuisines et des halls d'entrée sont défraîchis et doivent être rénovés ou remplacés ; de plus, ils seront mis à mal durant les travaux. Les installations électriques ne sont plus aux normes en vigueur.

Depuis l'installation d'une chaudière à gaz, le local citerne au sous-sol est devenu inutile ; il est proposé de le réaffecter pour y entreposer les vélos, machines et autre matériel qui encombrant fréquemment les corridors.

Enfin, l'installation de chauffage central présente quelques avaries, notamment en relation avec l'installation de chauffage de l'eau sanitaire ; le chauffe-eau doit être remplacé. Les conduites de distribution principale de l'eau au sous-sol sont en fonte et surdimensionnées ; elles provoquent des surplus de consommation et peuvent engendrer des défauts au niveau de l'hygiène.

2.2.2 Interventions prévues et coûts des travaux

Les interventions suivantes sont prévues :

| | |
|---|----------------------|
| • Peinture des façades, des volets et des avant-toits, y c. échafaudages | Fr. 54'000.- |
| • Remplacement des fenêtres en bois (coefficient U 1,0 W/m2K) et des portes extérieures, avec gâches électriques | Fr. 120'500.- |
| • Isolation du plafond du sous-sol ou du plancher des combles par un panneau isolant, épaisseur 180 mm (montant réservé dans l'attente d'une analyse approfondie) | Fr. 34'000.- |
| • Remplacement de l'agencement de 22 cuisines, adaptation des conduites sanitaires et électriques (mise aux normes), remplacement du revêtement de sol et du carrelage des parois, peinture du solde des parois et des plafonds | Fr. 354'000.- |
| • Remplacement de l'équipement des 22 salles de bains, pose d'une douche à niveau, adaptation des conduites sanitaires et électriques, nouvelles colonnes d'écoulement des eaux usées dans une gaine, remplacement du carrelage de sol et de parois, peinture du solde des parois et des plafonds | Fr. 331'000.- |
| • Remplacement du revêtement de sol des halls d'entrée, peinture des parois et plafonds | Fr. 25'000.- |
| • Démontage et évacuation de la citerne, adaptation du local, peinture et installations diverses pour un local de dépôt | Fr. 8'000.- |
| • Remplacement du chauffe-eau et diverses adaptations de la distribution principale de l'eau potable | Fr. 25'500.- |
| • Honoraires ingénieur pour étude et suivi des travaux, divers et imprévus | <u>Fr. 28'000.-</u> |
| Total | Fr. 990'000.- |

Pour les travaux dans les appartements, il faut prévoir 3 semaines de libération de chaque appartement. Il faudra mettre à disposition du locataire concerné un appartement non loué. La perte de loyer y relative (16 mois à Fr. 500.- = Fr. 8'000.-) a été prise en compte dans le poste "Divers et imprévus".

2.2.3 Economies envisageables

Le remplacement des fenêtres et l'isolation au sous-sol ou dans les combles entraîneront une économie de consommation d'énergie, difficilement évaluable en raison de l'intervention très ponctuelle au niveau de l'enveloppe. Selon une estimation très sommaire, on peut cependant escompter sur une économie annuelle de 10'000 à 15'000 kWh, soit au tarif actuel (8,2 cts par kWh) une réduction de Fr. 820.- à Fr. 1'230.-.

3. FINANCEMENT

Récapitulation des coûts par site :

| | |
|---|------------------------|
| • Hôtel de Ville : | Fr. 305'000.- |
| • bâtiments rue de l'Hôpital 31, 33 et 35 : | <u>Fr. 990'500.-</u> |
| Total | Fr. 1'295'000.- |

Les prix ci-dessus sont arrêtés à l'indice de mai 2009 et pourront être indexés en fonction de la date de réalisation effective des travaux. Ce crédit entre dans le cadre du plan de relance au niveau communal.

La somme de Fr. 300'000.- sera prélevée sur le fonds d'entretien de la rue de l'Hôpital 31-33-35 (solde au 31.12.2008 : Fr. 337'000.-).

Des demandes de subventionnement seront adressées aux organismes suivants :

- au Programme Bâtiments de la Fondation Centime Climatique, qui soutient les mesures touchant à l'enveloppe de bâtiments construits avant 1990 ; selon une estimation très sommaire, on peut escompter une subvention globale sur les 2 sites approchant Fr. 14'000.- ;
- à la République et Canton du Jura, par l'Office de la culture, en matière de rénovation du patrimoine architectural et historique (pour l'Hôtel de Ville).

Sous réserve d'octroi de ces subventions, le solde du crédit sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale (intérêts et amortissement calculés sur Fr. 995'000.-), s'élèvera à Fr. 54'700.- par année.

Il y a encore lieu d'ajouter que l'amélioration du confort des appartements de la rue de l'Hôpital permettra de quelque peu augmenter le loyer des 22 appartements, éventuellement de Fr. 100.- par appartement et par mois (soit globalement Fr. 26'400.- par année). Pour information, environ Fr. 105'000.-/an de loyer sont encaissés pour des charges de fonctionnement de l'ordre de Fr. 55'000.-.

4. PREAVIS DES AUTORITES ET CONCLUSION

Le projet a été présenté aux commissions concernées. Elles ont donné leur préavis dans le sens suivant :

- Commission de l'urbanisme et de l'environnement : favorable, à l'unanimité;
- Commission des finances : favorable à l'unanimité moins une voix

La rénovation de l'escalier et des volets de l'Hôtel de Ville, des façades, volets et fenêtres des immeubles de la rue de l'Hôpital sont urgents, pour garantir la durabilité et l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments. Les autres interventions vont dans le sens d'une mise en conformité des appartements de la rue de l'Hôpital en matière d'hygiène et de confort. Dans toute la mesure du possible, les choix des matériaux et les modes d'exécution des travaux seront définis en favorisant les principes de préservation de la santé des ouvriers et utilisateurs, ainsi que la construction écologique.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter la demande de crédit et de voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Pierre Kohler

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 15 juin 2009