

## **Crédit supplémentaire de Fr. 510'000.- pour les travaux d'assainissement du Gros-Seuc**

Le Corps électoral delémontain a accepté le 12 février 2017 un crédit de Fr. 7'300'000.- pour les travaux d'assainissement du Gros-Seuc, dont Fr. 650'000.- à charge des Services industriels pour une centrale photovoltaïque. Après la réalisation des travaux prévus durant les vacances estivales 2017 (toiture, chauffage, centrale photovoltaïque), le projet a dû être remanié suite à une opposition déposée dans le cadre de la demande de permis de construire concernant les escaliers de secours. De plus, le planning des travaux restants, notamment le remplacement des façades, initialement prévu sur trois périodes successives de vacances scolaires estivales, a également dû être revu du fait d'un retour insatisfaisant suite à l'appel d'offres, où la mise en concurrence n'a pas fonctionné et a conduit à une hausse très importante des coûts. Ces modifications impliquent une demande de crédit supplémentaire, de compétence du Conseil de Ville, qui fait l'objet du présent message.

### **1. MODIFICATION DU PROJET RENDUE NECESSAIRE POUR LES ESCALIERS DE SECOURS**

La demande de permis de construire pour les travaux d'assainissement du Gros-Seuc prévoyait l'implantation de deux cages d'escaliers de secours extérieures, détachées du bâtiment et reliées aux façades Nord et Sud par des passerelles. La section jurassienne de Patrimoine suisse s'est opposée à ces ajouts, estimant qu'ils étaient dommageables pour l'édifice, éligible à court terme en vue d'une inscription dans les registres de protection du patrimoine.

Différentes variantes d'implantation de ces cages d'escalier ont été étudiées, en concertation avec l'ECA-Jura, afin de répondre aux normes en matière de protection incendie, tout en garantissant une intégration architecturale et un fonctionnement scolaire de qualité. La solution la plus favorable, et par ailleurs la seule acceptable, consiste en l'implantation des escaliers de secours dans les deux blocs sanitaires existants au centre du bâtiment ; cela implique l'agrandissement de ces blocs sanitaires sur les couloirs pour obtenir un nombre similaire de WC, urinoirs, lavabos, etc., et la création de couloirs d'évacuation au rez-de-chaussée pour relier ces nouvelles cages d'escalier aux façades. Cette adaptation de projet entraîne effectivement une meilleure intégration de ces escaliers de secours et la préservation de l'enveloppe originelle du bâtiment, tout en ne péjorant pas le fonctionnement intérieur du bâtiment. Avec la solution retenue, Patrimoine suisse a confirmé être prêt à retirer son opposition.

Les coûts supplémentaires (découpage des dalles en béton, adaptations des cloisons, remplacement des équipements sanitaires, etc.) ont été estimés à Fr. 420'000.-.

### **2. RESULTAT INSATISFAISANT DU PREMIER APPEL D'OFFRES ET REVISION DE LA METHODE D'INTERVENTION**

Durant les vacances scolaires de l'été 2017, les premiers travaux ont été réalisés dans le strict respect des délais et des coûts : l'étanchéité de la toiture principale a été remplacée, une chaudière aux pellets de bois s'est substituée à l'installation de chauffage bicom bustible mazout et gaz et une centrale photovoltaïque a été installée par les SID sur la toiture du bâtiment scolaire. Le Conseil communal a renoncé à une installation similaire sur le toit des halles de gymnastique, ce bâtiment étant susceptible d'être surélevé à moyen-long terme ; il en résulte une marge de Fr. 320'000.- sur l'enveloppe de Fr. 650'000.- prévue dans la demande de crédit.

Au début décembre 2017, il a été procédé à un appel d'offres pour le remplacement des façades métalliques, qui constitue le marché le plus important prévu dans le crédit (2,2 millions sur un total de 7,3 millions). Une seule offre recevable a été remise, toutes les autres entreprises intéressées estimant que le planning des travaux, réparti sur trois périodes successives de 6 semaines de vacances scolaires estivales, était trop serré et ne permettait pas de réaliser les travaux prévus. De plus, le montant de l'unique offre reçue était nettement supérieur au devis (+ Fr. 660'000.-).

Ce résultat ne pouvait pas déboucher sur une adjudication et a induit l'interruption de la procédure d'appel d'offres pour ce marché, en application des bases légales y relatives. Les appels d'offres pour les autres marchés soumis à des procédures ouvertes selon les marchés publics (électricité, ventilation, faux-plafonds) ont également débouché sur une plus-value par rapport au devis, de Fr. 265'000.- considérée globalement, majoritairement due au peu d'intérêt des entreprises pour ces marchés, qui ne souhaitent pas engager leur personnel pour intervenir sur trois périodes successives de vacances estivales et dans des délais aussi courts. Le jeu de la mise en concurrence ne pouvait donc pas fonctionner dans ces conditions et les procédures pour ces marchés ont également été interrompues. Il convient de rappeler que la réalisation des travaux sur trois périodes de vacances scolaires découlait d'une volonté politique d'étaler les investissements, solution qui ne s'est pas avérée rationnelle.

La reprise des travaux, initialement prévue durant les vacances scolaires de l'été 2018, a donc été reportée afin de trouver des solutions acceptables pour, d'une part, abaisser les coûts de construction et, d'autre part,

garantir que les délais nécessaires aux travaux n'entrent pas en conflit avec l'enseignement. La réflexion a porté sur deux axes :

- recherche de simplifications constructives avec les mandataires du projet : le projet initial ayant déjà été conçu de manière très efficace et pragmatique, quelques rares pistes ont été trouvées, mais à l'impact mineur sur les coûts ;
- adaptation du planning des travaux, réalisés en un seul tenant, en espérant soulever un plus grand intérêt auprès des entreprises concernées : les solutions étudiées et retenues sont décrites dans le chapitre suivant.

### **3. LOGEMENT DES ELEVES ET ENSEIGNANTS AU 3<sup>EME</sup> ETAGE DE STRATE J DURANT LES TRAVAUX**

Le Conseil communal, tenant compte des éléments cités ci-dessus, est vite parvenu au constat qu'il était nécessaire de vider complètement le bâtiment durant les travaux, pour les raisons principales suivantes :

- suite à l'étude de détail et au premier appel d'offres, les différents intervenants ne pouvaient plus s'engager de manière certaine sur des travaux durant les vacances estivales uniquement ; malgré tous les efforts et les précautions envisageables au niveau de la planification, un gros problème aurait pu survenir durant les travaux, qui aurait pu compromettre les rentrées scolaires ; les travaux liés aux cages d'escaliers de secours à l'intérieur du bâtiment, non prévus initialement, sont compliqués et renforcent encore cette crainte ;
- les travaux durant les vacances estivales freinent la concurrence et font augmenter les prix ; la majorité des entreprises ne veulent pas s'engager sur des travaux durant les vacances scolaires sur 3 années consécutives ;
- après contact avec des écoles ayant été confrontées à des travaux similaires à ceux prévus au Gros-Seuc, il s'avère que la réalisation de tels travaux avec des classes occupées dans le bâtiment n'est pas du tout souhaitable.

Afin de loger les quelque 25 classes du Gros-Seuc, la location de pavillons provisoires a d'abord été imaginée, à disposer aux alentours du Gros-Seuc. Le coût de ces pavillons pour une location de 14 mois, permettant un déménagement et ré-emménagement durant les vacances estivales, a été devisé à 1,8 million de francs. Le Conseil communal a renoncé à cette solution, jugeant l'investissement exorbitant et n'apportant pas de valeur ajoutée.

Des contacts ont ensuite été pris avec la SI Campus, qui gère le bâtiment Strate-J, à la route de Moutier. Le niveau +3 de ce bâtiment est actuellement inoccupé. Il s'agit d'un plateau totalement ouvert de 2'288 m<sup>2</sup> à l'état brut, qui demande des aménagements intérieurs complémentaires. Une étude approfondie a démontré que cette surface peut accueillir les locaux suivants du Gros-Seuc : 15 classes standards, 1 classe pour allophones, 1 classe de couture, 2 classes de soutien, 1 salle des maîtres, le secrétariat, 1 salle de lecture, 1 local de rangement, 3 salles annexes. Les besoins restants seront couverts par les pavillons provisoires existants au Gros-Seuc (2 classes standards 3PH), les anciens locaux de la crèche à la rue du 24-Septembre 3 (2 classes 1-2PH, 1 classe de transition), des locaux partagés à la Rue de Chêtré 36 (2 classes bilingues) et au Gros-Seuc (l'aula et les salles ACM peuvent être utilisés durant les travaux).

Les conditions suivantes ont été convenues avec la SI Campus :

- le loyer de base est fixé à Fr. 176.-/an/m<sup>2</sup>, ce qui correspond au prix du marché pour un niveau d'aménagement tel que constaté actuellement. La durée du bail a été fixée à 13 mois (début juillet 2019 à fin juillet 2020) et le loyer s'élèvera donc à Fr. 435'825.- ;
- la SI Campus a décidé que l'aménagement des locaux serait exécuté de manière durable, identique à ce qui a été réalisé dans les étages inférieurs. Comparé à un aménagement provisoire qui aurait dû être démonté au départ de l'école primaire, cette solution est plus durable et permettra à l'école primaire de bénéficier d'un confort optimal. Elle est aussi avantageuse dans le sens où les locaux seront équipés pour les mettre à disposition de tiers ultérieurement. Le coût estimé (+/- 15 %) pour l'aménagement intérieur des locaux (installations électriques, cloisons, revêtements de sols, etc.) est de Fr. 1'140'000.-. Au titre de contribution à ces travaux, usuellement à charge du locataire, la Municipalité versera un forfait de Fr. 500'000.-, qui correspond au coût estimé des travaux qui auraient dû être réalisés par la Ville pour un aménagement provisoire. La maîtrise d'ouvrage pour ces travaux sera assumée par la SI Campus ;
- l'équipement destiné à l'exploitation des locaux qui ne pourra pas être déménagé depuis le Gros-Seuc (armoires, vestiaires, tableaux, informatique, etc.) sera majoritairement loué, est à charge de la Municipalité et est estimé à Fr. 120'000.-. Ce montant comprend également une réserve pour des adaptations des locaux de la rue du 24-Septembre 3 ;
- les aménagements extérieurs pour l'espace de récréation seront, eux, conçus de manière provisoire (clôtures et couvert en élément d'échafaudages, revêtements bitumineux et gazon, mobilier, etc.), à l'Est du bâtiment Strate-J, et sont estimés à Fr. 150'000.-, à charge de la Municipalité ;

- les autres charges (consommations d'énergie, entretien des installations, conciergerie, places de stationnement, locaux rue du 24-Septembre, etc.) seront financées par le budget de fonctionnement de la Municipalité, comme c'est le cas actuellement déjà.

En résumé, le montant global pour le logement des utilisateurs s'élève à **Fr. 1'210'000.-** (arrondi), hors charges de fonctionnement ; il est nettement inférieur à ce qui avait été estimé pour la location de pavillons scolaires et est affecté à un équipement qui s'inscrit dans un principe de durabilité.

Des mesures organisationnelles seront prises afin de garantir la sécurité et le confort des élèves de l'école primaire à l'approche et au sein du bâtiment Strate-J. Seuls les élèves depuis l'année scolaire 4PH s'y rendront, les passages pour piétons, si nécessaire, seront surveillés, un accès indépendant au bâtiment sera réservé à l'école primaire et le niveau +3 lui sera entièrement dédié, l'espace de récréation sera protégé par des clôtures du côté de la route de Moutier et des voies CFF, notamment.

#### 4. RESULTAT DU DEUXIEME APPEL D'OFFRES ET DEVIS REVISE

Un appel d'offres a été relancé au début septembre 2018 pour tous les travaux importants prévus dans le projet d'assainissement du Gros-Seuc et inscrits dans le crédit spécial accepté en votation populaire en février 2017. La planification des travaux en une seule étape sur une année scolaire dans un bâtiment vide, plutôt que durant trois périodes de vacances scolaires estivales, a eu l'effet escompté : plusieurs offres ont été reçues pour la plupart des marchés et la concurrence a fonctionné. Pour illustrer cet effet, on peut comparer les offres les plus avantageuses reçues pour les marchés qui avaient fait l'objet du premier appel d'offres à fin 2017 (façades métalliques, électricité, ventilation et faux-plafonds) : elles débouchaient sur un montant global de Fr. 5'025'000.- à fin 2017, contre Fr. 3'100'000.- aujourd'hui, soit une économie de 38 %.

Le coût des travaux, basé sur les offres reçues récemment et tenant compte des coûts des travaux déjà réalisés (toiture, chauffage et centrale photovoltaïque), s'élève désormais à **Fr. 6'600'000.-**, y compris les travaux liés à l'implantation des escaliers de secours à l'intérieur du bâtiment, selon l'arrangement convenu avec Patrimoine suisse, qui devaient engendrer une plus-value estimée à Fr. 420'000.-.

#### 5. DEMANDE DE CREDIT SUPPLEMENTAIRE ET FINANCEMENT

Le coût global pour les travaux d'assainissement du Gros-Seuc, y compris les frais liés au déplacement des utilisateurs durant les travaux, selon les points 3 et 4 ci-dessus, s'élève à Fr. 7'810'000.-. Le crédit voté en février 2017 est de Fr. 7'300'000.-. Le crédit supplémentaire de **Fr. 510'000.-** est de compétence du Conseil de Ville, notamment pour les raisons suivantes :

- selon l'article 29, chiffre 19 du ROCM, le Conseil de Ville est compétent pour l'octroi de crédits supplémentaires ne dépassant pas les 10 % du crédit initial, lorsque ce dernier est décidé par le Corps électoral ;
- le montage financier proposé implique l'utilisation de la marge de Fr. 320'000.- subsistant sur l'investissement de Fr. 650'000.- à charge des SID pour l'installation de la centrale photovoltaïque, du fait qu'il a été renoncé à équiper la toiture des halles de gymnastique. Consultée, la Commission de gestion et de vérification des comptes a demandé que ce changement d'affectation soit soumis au Conseil de Ville.

<b>Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Remarques</b>
Intégration du crédit dans le plan financier		<b>x</b>	510'000.00
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée	<b>x</b>		
Prélèvement comptable sur un fonds existant		<b>x</b>	
Solde du fonds au 31.12.2016			
Financement nécessaire par voie d'emprunt	<b>x</b>		510'000.00

<b>Charge financière - montants en CHF</b>		
Taux de l'amortissement comptable (10 ans = 10 % / 20 ans = 5 % / 50 ans = 2 %)	%	5*
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %**		15'300.00
<b>Total de la charge financière annuelle</b>		<b>40'800.00</b>

\*L'amortissement retenu globalement de 5% est un taux pour une durée de vie moyenne de 20 ans, sachant que certains éléments du crédit devront être amortis à court terme, d'autres comme les équipements techniques à moyen terme (25 ans) et les plus durables selon le terme habituel pour un objet immobilier (50 ans).

\*\*L'amortissement financier et le taux d'intérêt ne peuvent pas être déterminés de cas en cas. La Municipalité procédant à des emprunts à court, moyen et long termes. La liste des emprunts peut être consultée dans les comptes 2017.

Au titre de l'assainissement énergétique (Minergie, Programme Bâtiment, suppression énergie fossile), des subventions ont été promises à hauteur de Fr. 126'000.- pour l'ensemble des travaux d'assainissement.

## **6. DEROULEMENT DES TRAVAUX**

Le calendrier suivant a été retenu pour permettre la réalisation des travaux au Gros-Seuc durant l'année scolaire 2019-2020 :

- début décembre 2018 : mise à l'enquête de la demande de permis de construire pour les aménagements extérieurs à Strate-J, appel d'offres définitives pour les travaux à Strate-J et adjudication des travaux du Gros-Seuc ;
- janvier 2019 : début des travaux du niveau +3 à Strate-J ;
- mars 2019 : début des travaux des aménagements extérieurs à Strate-J ;
- début juillet 2019 : déménagement de l'Ecole primaire du Gros-Seuc vers Strate-J et début des travaux au Gros-Seuc ;
- fin juin 2020 : fin des travaux au Gros-Seuc et déménagement de l'Ecole primaire de Strate-J vers le Gros-Seuc.

## **7. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL**

Ce crédit supplémentaire permet la réalisation de l'ensemble des travaux, qui sont obligatoires à court terme, dans les délais initialement prévus et en limitant les nuisances pour les élèves et enseignants. Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter le crédit supplémentaire de Fr. 510'000.-, que la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, la Commission de construction et la Commission d'école ont préavisé favorablement. La Commission des finances se réunissant le 19 novembre 2018, son préavis sera transmis oralement lors de la présentation au Conseil de Ville.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 12 novembre 2018

## ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

---

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
  - le rapport du Conseil communal du 12 novembre 2018 ;
  - les dispositions de l'art. 29, al. 19 et 22 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
  - les préavis favorables de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, de la Commission de construction et de la Commission d'école ;
  - le préavis de la Commission des finances qui sera donné oralement lors de la séance du Conseil de Ville ;
- sur proposition du Conseil communal :

### arrête

1. Le crédit supplémentaire de Fr. 510'000.- pour les travaux d'assainissement du Gros-Seuc est accepté.
2. Ce crédit est financé par voie d'emprunt.
3. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Olivier Montavon

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 26 novembre 2018