



Bévilard, le 5 novembre 2021

Séance du Conseil général du 22 novembre 2021

- 5. Approuver un crédit complémentaire de CHF 470'000.00 pour la rénovation du bâtiment de Chemenay 11**

COMMUNE DE VALBIRSE

HANGAR POMPIERS / TRAVAUX PUBLICS

CRÉDIT ADDITIONNEL POUR LE PROJET DE RÉNOVATION



COMMUNE DE VALBIRSE
SERVICES TECHNIQUES
Rue Aimé Charpiloz 2
2735 Bévilard
Tél : 032 491 61 66
manuel.hennet@valbirse.ch
Bévilard, 5 novembre/MH

CONTENU

1	L'ESSENTIEL EN BREF	3
2	HISTORIQUE	3
3	DETAIL DES COUTS SUPPLÉMENTAIRES	4
3.1	Souhaits des utilisateurs	4
3.2	Montants non planifiés ou sous-estimés par les mandataires (hors eaux pluviales)	5
3.3	Montants spécifiques pour l'évacuation des eaux pluviales	6
3.4	Protection incendie.....	6
3.5	Renchérissements	7
3.6	Frais liés « inévitables ».....	7
4	DÉCISIONS PRISES PAR LE CONSEIL COMMUNAL.....	7
5	CONCLUSION.....	8
6	ANNEXE : TABLEAU DETAILLE DES COÛTS.....	9

1 L'ESSENTIEL EN BREF

Le crédit de CHF 1'050'000.00 pour la rénovation du bâtiment abritant le hangar des pompiers et des Travaux publics, à Chemenay 11, a été voté le 11 juin 2018 par le Conseil général. Un premier crédit additionnel de CHF 250'000.00 a été accepté par le législatif le 25 janvier 2021.

Face aux nouvelles plus-values qui sont apparues, le Conseil communal a décidé de stopper tous les travaux non impératifs et de revenir devant le Conseil général pour lui soumettre une dépense complémentaire de CHF 470'000.00. Au final, si le législatif approuve ce montant, le crédit total demandé s'élèvera à CHF 1'770'000.00.

Coûts des travaux

Estimation juin 2018	CHF 1'032'000.00
Estimation octobre 2020	CHF 1'280'150.00
Estimation octobre 2021	CHF 1'762'373.42

Entre la situation d'octobre 2020 et d'octobre 2021, le montant des travaux non prévus s'élève donc à CHF 482'223.42. Ceux-ci sont détaillés dans le présent rapport. Au préalable, il convient de dresser un bref historique du dossier.

2 HISTORIQUE

Le bâtiment de Chemenay 11, construit au début des années 80, réunit le hangar des Travaux publics, celui des sapeurs-pompiers ainsi qu'un abri communal et son poste de commandement. De construction béton, il a subi les outrages du temps. Entre le toit plat qui coule et la dalle qui mène aux deux hangars qui menaçait de s'effondrer, le Conseil municipal de Bévillard avait mandaté une étude pour savoir si la sécurité des usagers était en danger. C'est ensuite le Conseil communal de Valbirse qui a lancé un projet de rénovation. Le dossier a donc traversé quelques législatures, avec des responsables politiques et administratifs différents.

A l'origine, le responsable des « Infrastructures » avait demandé deux avant-projets au bureau d'architecture Heimann et ce dernier avait proposé une variante modulable à la Rue du Frête à Malleray ou une rénovation de Chememay 11. La première variante était estimée à CHF 1'700'000.00 et avait été écartée en raison du coût. Les autorités de l'époque voulaient réduire les coûts et procéder à une rénovation basique et fonctionnelle. En fonction des discussions avec les autorités et les utilisateurs le devis estimatif est passé de CHF 620'000.00 (août 2016) à CHF 670'000.00 (avril 2017) puis CHF 710'000.00 (mai 2017).

Le projet du Conseil communal de Valbirse se limitait dans un premier temps à assainir les toitures et la dalle, puis est venu l'opportunité de couvrir la dalle afin offrir des espaces « au sec », ainsi que de créer une annexe en surélévation créant ainsi des bureaux pour les deux services. Des séances réunissant les usagers, les services techniques ainsi que le conseiller communal en charge des bâtiments ont permis de lister les différents besoins. Toutefois, certains ont été supprimés par souci d'économie, comme la rénovation des sols.

Cela a abouti, en 2018, à une demande de crédit de CHF 1'050'000.00 auprès du Conseil général. Les travaux prévus étaient, en résumé :

- Pose de portes au sous-sol afin de fermer les espaces sous la dalle
- Construction d'une place de lavage pour véhicules
- Pose d'un silo à sel pour le service hivernal
- Suppression du silo à gravier afin de l'utiliser comme volume de stockage
- Assainissement de la dalle et des escaliers extérieurs
- Rénovation des sanitaires
- Remplacement de radiateurs
- Remplacement des fenêtres et portes

Le même Conseil général a demandé au Conseil communal d'étudier la possibilité d'utiliser du bois pour la surélévation.

Dans les conditions fixées pour le permis de construire, celles concernant la protection incendie imposaient à la commune de s'adjoindre les services d'un bureau spécialisé en la matière. Les exigences formulées par ce bureau ont nécessité de soumettre un crédit complémentaire au Conseil général de janvier 2021, celles-ci n'étant pas prévues dans le projet initial.

Force est de constater que ce crédit n'était pas suffisant. Les tares se sont en effet multipliées depuis janvier 2021. Selon le Conseil communal, ces montants supplémentaires peuvent être classés en six catégories :

- Les souhaits des utilisateurs
- Les montants non-planifiés ou sous-estimés par les mandataires
- Les montants pour l'évacuation des eaux pluviales
- Les (nouvelles) exigences en matière de protection incendie
- Les renchérissements
- Les dépenses liées (inévitables).

Toutes ces dépenses supplémentaires – CHF 482'223.42 – sont listées dans le tableau annexé. Elles sont expliquées dans les chapitres ci-dessous.

3 DETAIL DES COUTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme dit ci-dessus, on peut catégoriser les dépenses supplémentaires en plusieurs catégories :

3.1 Souhaits des utilisateurs

Dans cette catégorie se rangent les dépenses qui se sont avérées judicieuses durant les travaux. Certaines d'entre elles avaient été envisagées lors des prémices du projet mais retirées pour limiter les coûts. Les principaux montants et leur explication :

- 29'550.45 La place de lavage était initialement prévue en bitume avec un mini acodrain pour récolter les eaux ; ce dispositif était insuffisant pour traiter les eaux de la balayeuse ou d'autres véhicules. Le supplément prévoit une grille dimensionnée en conséquence et une place en béton.
- 9'450.70 Par souci d'économie, la réfection des sols de la partie Travaux publics n'était pas prévue malgré leur état. Ils étaient en enrobé et n'auraient pas supporté le poids des nouveaux rangements.
- 36'000.00 Dans le projet initial, seul un extracteur d'air était prévu pour les vestiaires des sapeurs-pompiers. Le CSP Moron souhaite le remplacer par une ventilation professionnelle. **Montant pas encore engagé.**
- 6'500.00 Déplacement de la robinetterie pour le lavage des équipements de protection respiratoire souhaité par le CSP Moron. Son maintien à l'emplacement initial aurait entraîné une plus-value car il aurait fallu remplacer un tronçon de tuyauterie en conflit avec les nouvelles portes sectionnelles.
- 3'500.25 Les petites cuisines prévues par l'architecte dans les locaux du rehaussement n'étaient pas équipées de frigo ni de protection contre les éclaboussures (crédences).
- 7'683.50 Le remplacement des luminaires du sous-sol n'était pas prévu. Néanmoins, il a fallu les démonter pour les travaux de terrassement. Ces luminaires sont des anciens néons et le montant est l'offre pour le remplacement par des LEDS. **Montant pas encore engagé.**
- 20'000.00 Aucune peinture n'a été prévue pour le rez-de-chaussée et le sous-sol. Elle sera réalisée si le crédit est accepté. **Montant pas encore engagé.**
- 10'880.93 Le nettoyeur haute pression de la place de lavage n'est pas hors gel. Ce poste prévoit la création d'un abri pour celui-ci. **Montant pas encore engagé.**

Ce sont au total **CHF 125'565.83** qui sont prévus dans cette catégorie.

3.2 Montants non planifiés ou sous-estimés par les mandataires (hors eaux pluviales)

Un tel projet est conçu par des mandataires sur lesquels nous nous appuyons, d'une part dans la conception mais également dans le suivi. Il apparaît clairement ici que de gros postes ont été insuffisamment comptés ou sous-dimensionnés :

- 6'253.40 L'entreprise qui a réalisé la soumission sanitaire n'a pas prévu les châssis pour les urinoirs.
- 8'292.90 Montant oublié par l'architecte et qui était dans l'offre pour l'aménagement d'une place pour la tente provisoire pour les véhicules pompiers.
- 30'000.00 Etanchéité de la dalle pas prévue par le bureau d'ingénieur. Ce dernier ne l'avait pas intégrée dans sa soumission pour cet ouvrage.
- 2'417.87 Le plancher sur dalle plafond des WC a dû être changé suite à l'infiltration d'eau dans le bâtiment, le raccordement provisoire n'était pas posé par l'entreprise Wahli.
- 5'000.00 La révision des aérochauffeurs n'a pas été prévue par l'architecte. Elle était pourtant nécessaire afin de prolonger leur durée de vie.
- 4'323.20 Des serrures anti paniques ont été demandées alors qu'elles n'étaient pas prévues. Des télécommandes supplémentaires ont été demandées par le CSP Moron.
- 2'370.45 Le bureau d'architecture n'avait pas vu que la sirène était en conflit avec la nouvelle toiture. Ce montant correspond au déplacement de son alimentation.
- 6'281.15 Le remplacement des grilles de sols des locaux TP et CSP n'était pas prévu dans le projet. Elles étaient hors d'usage.
- 9'866.05 L'architecte n'avait prévu que quelques rhabillages de carrelage des sanitaires dans son projet. Or, au vu des transformations tout de même importantes de ces locaux, il est nécessaire de le remplacer entièrement. **Montant pas encore engagé.**
- 27'853.40 Les canalisations du sous-sol étaient hors service. Il a fallu les remplacer avant de réaliser la place en enrobé.
- 6'356.85 Supplément d'échafaudage pour intervenir en façade nord pour la pose des chéneaux.
- 20'000.00 La géométrie choisie du toit peut provoquer une accumulation de neige ou glace dans le chéneau central. La pose d'un câble chauffant évite tout problème de reflux d'eau. **Montant pas encore engagé.**
- 5'000.00 La barrière de l'escalier extérieur est hors d'usage. **Montant pas encore engagé.**

Ce sont au total **CHF 148'060.07** qui sont prévus dans cette catégorie.

3.3 Montants spécifiques pour l'évacuation des eaux pluviales

Dans son projet, l'architecte avait prévu un montant minimal pour l'évacuation des eaux pluviales des toitures, pensant utiliser les écoulements existants, Or, il s'est avéré que les eaux de la dalle extérieure étaient récoltées dans un déshuileur pour être envoyées aux eaux usées. La nouvelle toiture devait donc être raccordée aux eaux pluviales.

Il a fallu concevoir et dimensionner un nouveau système pour cela.

20'689.20 Ce premier montant correspond au creusage et la pose d'une nouvelle canalisation.

2'209.50 Au vu du montant causé par l'évacuation des eaux pluviales, il a été demandé un avis au bureau ATB, afin de confirmer les dires de l'entreprise de sanitaire.

3'567.00 Le chéneau encastré a dû être modifié pour le nouveau système d'évacuation des eaux pluviales.

11'000.00 Suite des installations d'évacuation des eaux pluviales. Il s'agit ici de la pose des canalisations dans le bâtiment.

24'736.00 Pour l'évacuation des eaux pluviales, le seul système de chéneau permettant une récolte de l'eau d'une telle surface de toit est le système Pluvia. Le montant ci-contre représente la pose de ce système

Ce sont au total **CHF 62'201.70** qui sont prévus dans cette catégorie.

3.4 Protection incendie

Comme indiqué dans le préambule, le bureau mandaté pour la protection incendie (Safe-T) a revu ses exigences à la hausse durant la construction. Les postes principaux :

3'677.95 Local stockage des produits dangereux : Initialement prévu à l'intérieur du bâtiment, il a été déplacé au sous-sol suite à une exigence de Safe-T au vu de la liste des produits stockés.

21'850.00 Au moment du permis, les seules charges concernant la protection incendie étaient de nous adjoindre les services d'un bureau spécialisé (Safe-T). Ce dernier a exigé ensuite plusieurs ajouts et modifications. Ce montant est pour des luminaires de sécurité.

15'000.00 Exigence d'asservir 2 fenêtres et une porte coupe-feu à la détection incendie par Safe-T, confirmé par l'AIB.

10'489.25 Les bureaux de la surélévation étaient prévus en panneau bois OSB. Le bureau Safe T et l'AIB ont exigé par la suite le remplacement de ce matériau par du Fermacell. Ce montant correspond à sa peinture.

11'252.05 Paroi intérieure dans l'ancien silo à gravier demandé par Safe-T et l'AIB.

5'000.00 Création d'un habillage béton pour étancher davantage une porte coupe-feu. Demandé par Safe-T et l'AIB.

14'750.65 Plusieurs obturation demandées par Safe-T et l'AIB. **Montant pas encore engagé.**

Ce sont au total **CHF 82'019.90** qui sont prévus dans cette catégorie.

3.5 Renchérissements

Certaines entreprises prétendent à des renchérissements sur certains travaux. Bien que prévus dans ce crédit, ils font actuellement l'objet d'une analyse sur leur bien-fondé.

16'726.00 Renchérissement des tôles de la nouvelle toiture.

9'860.00 Renchérissement demandé par l'entreprise de sanitaire pour les installations sanitaires.

3'392.55 Renchérissement demandé par l'entreprise de menuiserie pour les cloisons.

2'178.77 Renchérissement demandé par l'entreprise de menuiserie pour les portes.

8'201.35 Renchérissement demandé par l'entreprise de charpente pour la structure bois.

Ce sont au total **CHF 40'358.67** qui sont prévus dans cette catégorie.

3.6 Frais liés « inévitables »

Dans ce poste sont compris quelques frais divers comme l'assèchement de l'ancienne isolation de toiture (maintenue) qui a été gorgée d'eau par les précipitations.

20'000.00 Proposition de ventilation mécanique de l'isolation de l'ancienne toiture qui a été gorgée d'eau par les intempéries de juin. **Montant pas encore engagé.**

1'578.90 Raccordement provisoire des eaux pluviales pour éviter de nouvelles inondations.

Ce sont au total **CHF 24'017.25** qui sont prévus dans cette catégorie.

4 DECISIONS PRISES PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Entre le 25 janvier 2021 et le 22 octobre 2021, le Conseil communal a traité du dossier de Chemenay 11 à plusieurs reprises. Il convient ici de relever les points les plus importants.

- Suite à la demande de crédit complémentaire de janvier 2021 et à une dépense non prévue pour le déshuileur, le Conseil communal a convoqué l'architecte lors de sa séance du 25 février pour une mise au point. A cette occasion, l'architecte a assuré faire le nécessaire pour que ce chantier aille au plus simple, pour ne pas perdre de temps et pour respecter le crédit.

- Durant cette période de dix mois, le Conseil communal a validé quatre crédits complémentaires pour un montant total de CHF 79'436.00, à savoir :

- CHF 11'000.00 Déshuileur (18 février) (compris dans le montant de CHF 27'853.40 d'assainissement des canalisations)
- CHF 20'700.00 Evacuation des eaux pluviales (3 juin) (montant exact CHF 20'689.20)
- CHF 24'736.00 Evacuation des eaux pluviales (17 juin) (système Pluvia)
- CHF 23'000.00 Place de lavage (1^{er} juillet) (différence entre CHF 29'550.45 prix effectif et montant de CHF 6'533.00 inscrit au projet)

Ces décisions ont été prises dans le cadre des compétences du Conseil communal. Certaines d'entre elles avaient été comptabilisées sur le compte des eaux usées. Eu égard à des interventions lors des séances du Conseil général de juin et septembre 2021, elles font désormais toutes parties du projet Chemenay et sont intégrées dans le crédit complémentaire de CHF 470'000.00 demandé aujourd'hui au Conseil général.

La responsable du dicastère a demandé un contrôle des coûts à l'architecte à maintes reprises. Après plusieurs sommations, un premier décompte est parvenu au Conseil communal le 30 septembre 2021. Celui-ci faisait état de CHF 400'000.00 de dépenses supplémentaires. Le Conseil communal a alors décidé d'exiger un tableau précis et complet de la part de l'architecte, de demander un crédit complémentaire au Conseil général de novembre et de prendre la décision de principe de mandater, en temps voulu, un expert externe (audit extra-juridique) pour analyser les raisons de cette explosion des coûts. Le détail a ensuite fait apparaître des coûts pour CHF 470'000.00. Le 22 octobre, le maire et la responsable du dicastère ont rencontré les chefs de groupes pour leur communiquer la situation.

Le 4 novembre 2021, le conseil communal a décidé de s'assurer qu'une garantie bancaire a bien été demandée à chaque entreprise. Un contrôle sera effectué avant le terme des garanties.

5 CONCLUSION

Sur le total de fr. 482'223.42 de travaux supplémentaires :

CHF 79'436.00 a été décidé par le conseil communal (voir page 7)

CHF 144'181.13 se compose de travaux pas encore engagés

CHF 258'606.29 fera l'objet de l'audit pour clarifier qui a validé les dépenses.

Le Conseil communal regrette de devoir requérir un deuxième crédit complémentaire pour ce chantier. Il juge toutefois nécessaire que les travaux - qui ne relèvent pas d'options luxueuses - puissent être terminés afin que les sapeurs-pompiers et les Travaux publics disposent d'un outil de travail fini et performant.

Bien conscient du caractère critique de la situation, l'exécutif souhaite qu'un bureau externe réalise, en temps voulu, un audit sur ce dossier, dont l'objectif sera de comprendre ce qui a dysfonctionné et, surtout, d'apprendre de cette situation afin qu'elle ne se répète pas. De même, les procédures au niveau politique et à l'administration devront être revues et modifiées afin que l'évolution de chaque crédit d'engagement soit surveillée régulièrement. C'est sur la base de cet audit que les responsabilités seront déterminées et les mesures adoptées. L'exécutif souhaite éviter toute stigmatisation avant de disposer de conclusions externes et factuelles.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil général à accepter un crédit complémentaire de CHF 470'000.00.

Au nom du Conseil communal

Le président

Le secrétaire

6 ANNEXE : TABLEAU DETAILLE DES COÛTS

Montant	Travaux	CFC	Artisan	Genre de frais					
				Souhaits utilisateurs	Aurait dû être planifié par les mandataires	Eaux pluviales	Renchérissement	Protection incendie	Frais liés inévitables
6'253.40	Châssis urinoirs	250	Wahli		6'253.40				
8'292.90	place tente provisoire	139	Faigaux		8'292.90				
30'000.00	étanchéité dalle	211	Annoni		30'000.00				
2'417.87	plancher dalle plafond	273	Sprunger		2'417.87				
29'550.45	place lavage	211	Annoni	29'550.45					
9'450.70	sols partie TP	211	Annoni	9'450.70					
3'677.95	local stockage sous-sol	211	Annoni					3'677.95	
432.85	Alimentation électrique tente	230	Telec Renggli		432.85				
36'000.00	Ventilation vestiaire pompiers	240	Paerli	36'000.00					
5'000.00	Révision aérochauffeurs	240	Paerli		5'000.00				
6'500.00	Déplacement robinetterie et	250	Wahli	6'500.00					
3'500.25	Petits frigos + crédence au mur	273	Sprunger	3'500.25					
2'209.50	Honoraires ATB pour mandat évacuation des eaux	292	ATB			2'209.50			
7'683.50	Remplacement luminaires sous-sol	230	Telec Renggli	7'683.50					
4'323.20	Serrures anti-paniques, plus-value pour télécommande et récepteur	221	Schnider		4'323.20				
20'000.00	Peinture rez + sous-sol	285	Burgunder	20'000.00					
2'000.00	Caisson ventilation, surélévation y.c. peinture	273	Sprunger	2'000.00					
581.60	Ventilation toiture existante après inondation	214	Houmard						581.60
20'689.20	Canalisation descente toit selon rapport ATB	211	Annoni			20'689.20			
3'567.00	Modification chéneau encastré selon rapport ATB	214	Houmard			3'567.00			
2'800.00	Location supplémentaire tente Durée d'utilisation plus longue	139	Faigaux		2'800.00				
16'726.00	Renchérissement tôles enduit	222/224	Amarca				16'726.00		
2'370.45	Adaptation alimentation sirène	230	Telec Renggli		2'370.45				
21'850.00	Luminaires sécurité	230	Telec Renggli					21'850.00	
15'000.00	Asservissement fenêtres et portes	236	Casa Segura					15'000.00	

Montant	Travaux	CFC	Artisan	Genre de frais					
				Souhaits utilisateurs	Aurait dû être planifié par les mandataires	Eaux pluviales	Renchérissement	Protection incendie	Frais liés inévitables
20'000.00	Ventilation mécanique toiture	240	Paerli						20'000.00
649.45	Réparation fuite toiture	250	Wahli						649.45
495.40	Débouchage et nettoyage grilles sous-sol	250	Wahli						495.40
711.90	Ouverture toiture pour évacuation	250	Wahli						711.90
6'281.15	Réparation tuyaux abimés en dalle + remplacement grilles des sols	250	Wahli		6'281.15				
1'578.90	Raccordement provisoire eaux pluviales	250	Wahli						1'578.90
11'000.00	Tuyau gravitaire selon rapport ATB	250	Wahli			11'000.00			
24'736.00	Mise en place système Pluvia selon nécessité et place à disposition	250	Wahli			24'736.00			
9'860.00	Renchérissement sanitaire	250	Wahli				9'860.00		
3'392.55	Renchérissement cloisons	273	Sprunger				3'392.55		
2'178.77	Renchérissement portes	273	Sprunger				2'178.77		
10'489.25	Peinture surélévation							10'489.25	
11'252.05	Paroi intérieure bois	214	Houmard					11'252.05	
1'667.20	Isolation pied façade	214	Houmard		1'667.20				
5'000.00	Habillage béton	211	Annoni					5'000.00	
9'866.05	Carrelage WC	281.6	A adjudger		9'866.05				
27'853.40	Assainissement canalisations	211	Annoni		27'853.40				
20'000.00	Câble chauffant dans chéneau	230	Telec Renggli		20'000.00				
8'201.35	Renchérissement bois	214	Houmard				8'201.35		
1'192.20	Modification avant-toit	214	Houmard		1'192.20				
6'356.85	Supplément échafaudages	211.1	Roth		6'356.85				
2'952.55	Pose virevents	222/224	Amarca		2'952.55				
14'750.65	Obturations coupe-feu	225.4	A adjudger					14'750.65	
5'000.00	Barrière, nouvelle barrière pour escalier Est	272	JM Serrurerie		5'000.00				
10'880.93	Local extérieur karcher	273	Sprunger	10'880.93					
5'000.00	Plinthes surélévation	273	Sprunger		5'000.00				
482'223.42				125'565.83	148'060.07	62'201.70	40'358.67	82'019.90	24'017.25