



Commune de
Val-de-Ruz

RÉHABILITATION DE LA SALLE DES PAS PERDUS AUX HAUTS-GENEVEYS

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un
crédit d'engagement de CHF 215'000

Version : 1.0 - TH 616271

Auteur : Conseil communal

Date : 25.05.2022



Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Situation actuelle et perspectives	3
2.1.	Résumé de la première proposition	3
2.2.	Projet retenu	4
3.	Appréciation et objectifs	5
4.	Travaux : nature, coûts, planification	5
4.1.	Descriptif des travaux	5
4.2.	Coûts des travaux	6
4.3.	Organisation du projet	7
4.4.	Planification	7
5.	Conséquences financières	7
6.	Impact sur le personnel communal	7
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général	8
8.	Conclusion	8
9.	Projet d'arrêté	9

Liste des figures

Figure 1 - Esquisse de l'accès	4
Figure 2 - Plan de l'étage	4
Figure 3 - Profil vue façade nord	4

Liste des tableaux

Tableau 1 - Coût des travaux	6
Tableau 2 - Planification	7

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
ECAP	Établissement cantonal d'assurance et de prévention	SIA 500	Norme concernant l'accessibilité des bâtiments
PMR	Personne à mobilité réduite		



Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

La salle des Pas perdus de l'ancienne Maison de Commune des Hauts-Geneveys (rue du Collège 1) n'est actuellement plus utilisable depuis près de sept ans pour une raison de sécurité. Le Conseil communal souhaite exécuter les travaux nécessaires pour pouvoir mettre cette salle en location.

En 2013, un dossier de demande de permis de construire (changement d'affectation) est déposé dans le but d'installer une structure parasolaire dans la Maison de Commune, désormais libérée de sa fonction du fait de la toute récente fusion. La procédure révèle que la salle des Pas perdus ne peut plus être occupée par du public, l'accès n'étant pas conforme aux règles en matière de sécurité en cas d'incendie.

À l'époque, l'expert du domaine incendie propose des mesures constructives permettant la mise en conformité. La solution est rapidement abandonnée en raison des nombreux désavantages qu'elle présente (détails explicatifs au chapitre 3.1). Après l'établissement de plusieurs variantes, l'administration de la gérance du patrimoine opte pour une proposition incluant une rampe extérieure, permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite. Sur la base de ce plan, une étude plus détaillée et une estimation des coûts sont confiés à des mandataires externes en 2016. De nouvelles possibilités d'exploitation étant aujourd'hui envisagées, la proposition a été reprise et les coûts actualisés.

2. Situation actuelle et perspectives

2.1. Résumé de la première proposition

Selon les indications données en 2013 par l'expert de l'Établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP), la salle située à l'étage du bâtiment en référence pourrait être louée pour autant que les points suivants soient respectés:

- limiter le nombre de personnes à 50 au maximum (une seule voie de fuite) ;
- doubler la paroi en plots de verre par un verre EI 30 côté intérieur de la structure d'accueil, si l'on souhaite garder les plots de verre (luminosité), ou remplacer les plots de verre par une paroi EI 60 (icb).

Cette première proposition présente plusieurs désavantages :

- le doublage de la cage d'escalier en verre EI 30 est très coûteux ;
- le doublage en plaques de plâtre serait moins coûteux, mais ferait perdre beaucoup de luminosité aux locaux adjacents ;
- l'utilisation de la partie nord de l'étage par le parasolaire obligerait à créer un couloir protégé jusqu'à la salle ;
- le nombre de personnes pouvant occuper la salle reste limité ;
- l'accès à la salle n'est pas possible pour les personnes à mobilité réduite.



Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

2.2. Projet retenu

La proposition émise par l'administration de la gérance du patrimoine consiste à réaliser un accès indépendant à la salle directement depuis l'extérieur. La déclivité du terrain est mise à profit pour réaliser une rampe avec une pente maximale de 6%, ce qui est conforme aux exigences de la norme SIA 500 pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

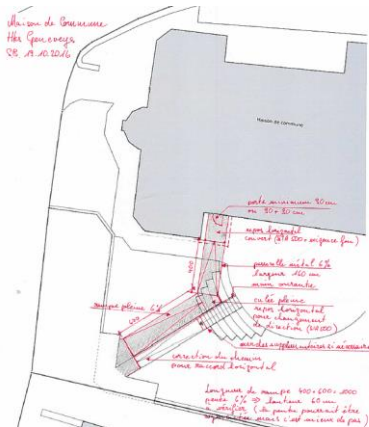


Figure 1 - Esquisse de l'accès

Le départ de la rampe d'accès est situé au point le plus élevé de la parcelle pour réduire la pente au minimum (norme : 6% de pente).



Figure 2 - Plan de l'étage

Les modifications à apporter en façade et en toiture sont minimales, la disposition existante se prête bien au nouvel accès.



Figure 3 - Profil vue façade nord

L'accès se fait par une entrée en toiture à l'ouest du bâtiment.



3. **Appréciation et objectifs**

Optimiser l'utilisation du patrimoine fait partie des prérogatives de l'administration de la gérance du patrimoine. Dans le cas d'espèce, un espace de pratiquement 120 m² est actuellement inutilisable. Il s'agit donc de donner les chances à cet espace d'être rentabilisé.

L'opportunité de louer cette surface à une institution locale (Fondation Perce-Neige) s'était déjà présentée en 2016. Les priorités communales étant ailleurs à cette époque, le projet n'a pas démarré.

À mi-avril dernier, lors de sa revue trimestrielle des investissements, le Conseil communal a pris note que plusieurs projets figurant au budget 2022 ne se réaliseraient pas, soit à cause d'un problème de planification, soit en raison d'un abandon de projet. Le Conseil communal a donc identifié quelques dossiers prévus en 2023 qui pouvaient être avancés. La création de la passerelle donnant accès à la salle des Pas perdus figure dans les objets potentiellement réalisables durant les quatre derniers mois de l'année 2022.

Récemment contactée, l'institution locale qui s'intéressait à cette salle en 2016 a reconfirmé sa volonté de louer cet espace.

4. **Travaux : nature, coûts, planification**

4.1. **Descriptif des travaux**

La première étape consiste à déposer le permis de construire. À réception de l'autorisation de construire, s'en suivront les travaux suivants :

- terrassement de la culée de la passerelle
- excavation au droit des appuis des futurs poteaux
- coffrage et bétonnage de la culée et création de la fondation béton des poteaux
- ouverture de la toiture et déconstruction de l'arase du mur
- pose de la charpente constituant le nouvel accès à la salle, pose de la couverture et des étanchéités
- maçonnerie de finition du raccord (façade / passerelle)





Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

- pose d'une porte coupe-feu
- remplissage de la culée et finition de surface en béton bitumineux
- pose de la passerelle
- installations électriques (éclairage chemin d'accès et porte d'entrée)
- installation d'un WC PMR
- remise en état du terrain alentour



4.2. Coûts des travaux

Le montant des travaux est de CHF 215'000 TTC selon l'estimation mise à jour début mai 2022.

CFC	Article	Coûts CHF
104	Perches gabarits	1'500
109	Expertise amiante	1'500
112.0	Démolition maçon	7'800
201	Fouilles	9'500
211.0	Installation chantier	6'500
211.4	Canalisations extérieures	5'500
211.5	Béton armé	35'700
211.6	Maçonnerie	3'500
213	Structure passerelle en acier	7'000
214	Construction bois	35'000
221.5	Portes extérieures	5'500
222	Ferblanterie Couverture	6'500
227.1	Peinture extérieure	2'000
23	Installations électriques	2'000
25	Installations sanitaires	15'000
273.0	Menuiserie en bois	4'000
281	Revêtement de sol	1'000
285.1	Peintures intérieures	3'000
463	Travaux génie civil	8'000
291	Honoraires et conduite des travaux	35'000
582	Divers et imprévus	15'000
	Architecte communal	3'000
	Total budget TTC (arrondi)	CHF 215'000

Tableau 1 - Coût des travaux



Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

4.3. Organisation du projet

L'organisation du projet est prévue de la manière suivante :

Maître d'ouvrage : Commune de Val-de-Ruz, administration de la gérance du patrimoine
 Chef de projet : Stephan Bernauer, architecte communal
 Ingénierie : Bureau RBA SA, Cernier
 Conduite de travaux : Bureau RBA SA, Cernier

4.4. Planification

Afin d'assurer la réalisation du projet sur 2022, la demande de permis de construire sera déposée avant fin juin afin que les travaux puissent débuter durant la dernière semaine de septembre. À l'issue du délai référendaire, les soumissions seront envoyées aux différents maîtres d'état. Les travaux devraient être terminés à mi-novembre et la mise en location sera alors possible dès le 1^{er} janvier 2023.

	sem. 18	sem. 19	sem. 20	sem. 21	sem. 22	sem. 23	sem. 24	sem. 25	sem. 26	sem. 27	sem. 28	sem. 29	sem. 30	sem. 31	sem. 32	sem. 33	sem. 34	sem. 35	sem. 36	sem. 37	sem. 38	sem. 39	sem. 40	sem. 41	sem. 42	sem. 43	sem. 44	sem. 45
Instruction administrative du dossier																												
Instruction technique du dossier																												
Dépôt du permis de construire																												
Validation CG																												
Préparation soumissions																												
Consultation des entreprises - adjudication																												
Délai référendaire																												
Durées de travaux																												

Tableau 2 - Planification

5. Conséquences financières

Le crédit d'engagement sollicité auprès de votre Conseil s'élève à CHF 215'000 toutes taxes comprises. Il est imputable au compte n° 1000075004. Le taux moyen d'amortissement appliqué pour les travaux prévus est de 5,3% soit une incidence financière au compte d'exploitation de CHF 11'300.

6. Impact sur le personnel communal

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal. La conduite du projet sera assurée par l'architecte communal, le suivi de l'exécution des travaux par un mandataire. Par conséquent, hormis les séances de coordination prévues entre le maître d'ouvrage et les maîtres d'état, l'impact sur le personnel communal sera minime et pourra être absorbé dans le cadre de l'effectif ordinaire.



Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys

Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

7. Vote à la majorité simple du Conseil général

La présente demande de crédit d'engagement, non prévue au budget des investissements 2022, mais remplaçant des projets repoussés en 2023, est une nouvelle dépense unique, inférieure à CHF 1'000'000 touchant le compte des investissements. Ne satisfaisant ainsi pas aux dispositions de l'article 3.1 du règlement sur les finances, du 14 décembre 2015, le vote à la majorité simple est requis.

8. Conclusion

La présente demande de crédit d'engagement vise donc à rentabiliser un espace actuellement inutilisable. Pour le Conseil communal, l'opportunité d'optimiser l'occupation des locaux propriété de la commune justifie pleinement le présent investissement.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 25 mai 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
R. Tschopp P. Godat



Réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys
Rapport au Conseil général à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000

9. **Projet d'arrêté**



Commune de
Val-de-Ruz

Arrêté du Conseil général **relatif à une demande d'un crédit d'engagement de CHF 215'000 pour la** **réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys**

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,
vu le rapport du Conseil communal du 25 mai 2022 ;
vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;
vu le règlement communal sur les finances, du 14 décembre 2015 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Crédit accordé

Article premier :

Un crédit d'engagement de CHF 215'000 est accordé au Conseil communal pour la réhabilitation de la salle des Pas perdus aux Hauts-Geneveys.

Comptabilisation

Art. 2 :

La dépense sera portée au compte des investissements n° 1000075004 et amortie au taux de 5.3%.

Exécution

Art. 3 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Ruz, le 20 juin 2022

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL
La ou le président-e La ou le secrétaire