



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

concernant une demande de crédit complémentaire de Fr. 720'000.- pour l'assainissement de l'Ancienne Poste

(Du 12 juin 2013)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Première réalisation de la commune après la Révolution neuchâteloise de 1848, le bâtiment Marie-Anne-Calame 5, propriété communale, est une pièce maîtresse du plan d'urbanisation de la Mère commune des Montagnes neuchâteloises. Ce bâtiment monumental connu, durant sa longue histoire, différentes affectations, passant de première Ecole d'horlogerie des Montagnes, d'Hôtel des Postes et de Cercle de l'Union républicaine à celle, durant la deuxième moitié du XX^{ème} siècle de maison des associations (Conservatoire, Musique scolaire,...).

En juin 2009, votre Conseil octroyait un crédit de Fr. 3'585'000.- pour la stabilisation et l'assainissement de l'enveloppement de l'immeuble M.-A.-Calame 5, appelé plus familièrement l'Ancienne Poste. Dans le même rapport, il accordait un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 99 ans à la Fondation Ancienne Poste, aujourd'hui constituée.

Au vu de la qualité urbanistique et architecturale de cette bâtisse, la Confédération, le Canton ainsi que la Ville de La Chaux-de-Fonds ont participé au financement en allouant une subvention d'un montant ascendant à Fr. 1'405'385.-. Cette aide financière a eu pour corollaire de réduire l'investissement communal à Fr. ~~2'619'615.-~~
2'179'615.-.

Dès le printemps 2010, les premiers travaux ont été engagés. Toutefois, au vu de la complexité des travaux et des diverses problématiques rencontrées, une adaptation quotidienne a dû être réalisée. Au final, ces travaux ont nécessité des interventions spécifiques occasionnant des surcoûts.

Ce rapport a bien évidemment pour objet de vous apporter des explications relatives au dépassement de crédit alloué par votre Conseil, mais aussi de vous exposer d'une part la situation sur l'état général de l'intervention sur le bâtiment et de son état

dégradé rencontré au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et d'autre part la situation compliquée dans laquelle se trouve aujourd'hui la Fondation.

2. Travaux

2. 1. Ville du Locle

Dans son rapport 4.6.1, la ville s'engageait à procéder notamment à l'assainissement de l'enveloppe extérieure (façade, pierres de taille, fenêtres), à la stabilisation du bâtiment, à la reprise du toit et à la réalisation d'un escalier pour un montant global de Fr. 3'585'000.-.

2. 1. 1. Stabilisation du bâtiment

Les travaux de la ville consistèrent, en toute logique, à procéder rapidement à la stabilisation du bâtiment notamment par la pose de plus de 220 micropieux plantés à une profondeur de 13 à 14 mètres, soit jusqu'au terrain solide.

L'état de dégradation des supports porteurs et des murs, conjugué à la construction parfois peu académique de cet immeuble, a significativement compliqué son intervention en sous-sol. Le système de reprise en sous-œuvre a par ailleurs dû être adapté aux nouvelles données identifiées après la phase de terrassement. L'ampleur des travaux fut particulièrement conséquente, nécessitant des adaptations quotidiennes. Ces dernières ont, en tout état de cause, eu des conséquences sur les coûts devisés.



D'une ampleur particulièrement importante, la réhabilitation de l'Ancienne poste a nécessité des adaptations et des solutions quotidiennes.

Nous tenons par ailleurs à saluer le travail remarquable réalisé par les différents maîtres d'ouvrage, dans des conditions particulièrement difficiles.

2. 1. 2. Restauration des pierres de taille

Un autre motif peut expliquer les circonstances qui ont généré des frais plus importants que ceux annoncés. Il s'agit de la restauration des pierres de taille. En effet, l'état d'altération de ces dernières n'a pu être déterminé de façon précise que lorsque l'échafaudage a été installé. Il s'est avéré, à l'instar de l'état général du bâtiment, que ces éléments en pierre jaune et en roc se trouvaient dans un état de dégradation plus important qu'estimé. Néanmoins, les travaux de restauration se sont limités à assurer statiquement la sécurité et à présenter un aspect satisfaisant, mais sans luxe, aucune intervention somptuaire n'ayant été réalisée.

2. 1. 3. Rénovation des façades

Lors de la phase de rénovation des façades, il a été convenu, sur demande de la Fondation et en accord avec les organismes subventionnants, une reprise complète de la façade Est. En raison de l'état de cette façade, jugé satisfaisant, les coûts n'étaient pas compris dans le budget initial. Néanmoins, l'harmonisation de l'ensemble des façades semble particulièrement réussie.

2. 1. 4. Aspects financiers

A elles seules, la stabilisation des fondations, la restauration des pierres de taille et la rénovation de la façade Est expliquent le dépassement de Fr. 155'000.- du montant du crédit. Nonobstant le fait que ce montant est certes important, il reste cependant mesuré, représentant env. 4% des coûts globaux budgétés, eu égard à la complexité, aux contraintes et aux mauvaises surprises rencontrées. En outre, il est à relever que l'image de l'entrée de Ville s'en trouve grandement valorisée.



Bâtiment particulièrement imposant, l'Hôtel des Postes a repris sa place au sein du patrimoine de notre centre-ville historique. Néanmoins de gros travaux d'aménagement restent encore à réaliser.

2. 2. Interventions intérieures

S'agissant de l'état général du bâtiment, nous avons déjà explicité ci-dessus que le niveau d'obsolescence rencontré lors des travaux déjà réalisés est également observé pour la majorité des espaces intérieurs.

2. 2. 1. Reprises des voûtes de cave et dallage

Pour corroborer notre propos, la quasi-totalité des voûtes de cave du secteur sud de l'immeuble a atteint le degré proche de l'effondrement, l'une d'entre elles s'est même partiellement détruite. Après une expertise de l'ingénieur civil mandaté par la Fondation de l'Ancienne Poste, il a fallu se résoudre, pour des raisons statiques évidentes, à remplacer partiellement le plancher du rez-de-chaussée par un nouveau dallage en béton armé. Ces travaux intérieurs n'étaient pas planifiés dans le crédit voté, mais ils n'ont pas non plus été inclus dans les travaux initiaux que la Fondation s'engageait à réaliser.

2. 2. 2. Remplacement des poutres

Lors de la réfection de l'enveloppe et plus particulièrement de la toiture, les éléments et pièces de bois présentant des faiblesses, telles que les poutres faisant apparaître des taches d'humidité, ont été analysés ponctuellement pour en vérifier la résistance statique, mais également pour identifier la présence de champignons. Rien de réhibitoire n'a été observé.

La campagne de sondages effectuée sur une plus large échelle par l'ingénieur civil de la Fondation a mis en exergue une autre surprise désagréable de taille. En effet, le solivage à l'angle sud-est de l'édifice du plafond du dernier niveau et séparant les combles s'est révélé être totalement rongé par le feu de façon significative. Des poutres calcinées ont été découvertes. Après différentes recherches historiques, il a été découvert que le bâtiment avait subi, en 1866, un important incendie, occasionnant notamment le décès d'un habitant. Précisons de surcroît que ces éléments n'étaient pas visibles puisque le plafond et le plancher avaient été refaits et ne laissaient rien paraître d'anormal. Toujours est-il que dans le contexte d'une transformation globale, il a été jugé nécessaire de procéder au remplacement de ce solivage qui ne présentait plus les garanties de résistance à long terme. Cet élément s'est révélé également être une mauvaise surprise particulièrement coûteuse qui n'avait pas été financièrement planifiée.



Par endroit, le solivage a été rongé par le feu, vraisemblablement intervenu en 1866.

2. 2. 3. Aspects financiers

Considérant que ces éléments appartenait à la structure porteuse du bâtiment et afin de ne pas hypothéquer la restauration des espaces intérieurs devisés initialement par la Fondation, une prise en charge financière de la ville, à hauteur de Fr. 558'000.- a été privilégiée.

3. Coûts globaux des travaux

Il est à noter que la plupart de ces travaux, mandatés soit par la Ville soit par la Fondation, et des coûts supplémentaires y relatifs ont été réalisés, afin de ne pas retarder la continuité du chantier. En date du 10 juin 2013, la commission de l'ATUEE a été informée de ce crédit complémentaire.

L'ensemble de ces surcoûts représente un montant de Fr. 713'000.-.

Stabilisation des fondations et pierre de taille :	155'000.-
Solivage, plancher des combles et construction en bois :	263'000.-
Dalles sur voûtes et fermetures « sous-sol » :	208'000.-
Honoraires :	87'000.-
Total TTC :	713'000.-
Total TTC arrondi	720'000.-

4. Incidences financières

Le crédit complémentaire demandé dans le présent rapport n'est pas compris dans le budget 2013. Il viendra en augmentation du crédit existant voté par votre Autorité le 25 juin 2009.

Avec le crédit complémentaire qui vous est soumis, le crédit brut total pour l'assainissement de l'Ancienne Poste, partie gros-œuvre, se montera à Fr. 3'710'000.-, un crédit brut total de Fr. 595'000.- pour l'assainissement de l'Ancienne Poste, partie second-œuvre, restant inchangé. Cela porte ainsi le crédit total à Fr. 4'305'000.-.

Les frais d'intérêts liés à la réalisation de ce crédit complémentaire net total de Fr. 720'000.-, compte tenu d'un taux d'emprunt moyen de 3% sur la période d'emprunt, représentent une annuité constante de Fr. 10'800.-.

Les incidences financières sont les suivantes :

	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Compte des investissements</i>					
Ancienne poste, crédit complémentaire	720'000				
Total	720'000				
<i>Compte de fonctionnement</i>					
Amortissement "Ancienne poste, crédit complémentaire" (20 ans)		36'000	36'000	36'000	36'000
Total		36'000	36'000	36'000	36'000

5. Fondation et aménagement intérieur

Votre Conseil avait accepté la mise en place d'un partenariat de type « public-privé », en créant une Fondation. Ce type d'entité permet de drainer des fonds extérieurs, par le biais de donations privées et d'un recours à un prêt hypothécaire.

En tant qu'organe financier, la Fondation, présidée par M. Francis Matthey, a effectué différentes recherches de fonds, notamment auprès des entités institutionnelles et privées. Elle a ainsi obtenu plus de Fr. 750'000.- de la part de la Confédération et Fr. 400'000.- de la part du canton. D'autres donateurs privés (Loro, Ecap, entreprises horlogères,...) se sont également manifestés pour un montant d'environ Fr. 1'500'000.-. L'intervention de la protection civile a également permis de procéder à des interventions à moindre coût. Enfin, un prêt hypothécaire, à un taux préférentiel, sera prochainement contracté pour permettre la finalisation des travaux, le but étant une réouverture de l'ensemble du bâtiment **courant 2016 à fin 2015, avec la mise à disposition des surfaces du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage à fin 2014 déjà.**

Le rez-de-chaussée accueillera différents espaces et un établissement public en ouest. Bénéficiant d'un ascenseur, les étages seront destinés à la création artistique, à accueillir différentes associations, ainsi que des groupes de musique. Par ailleurs, le service de la jeunesse de la Ville et la musique scolaire seront à terme intégrés dans le bâtiment.

Il est à noter que les membres de la Fondation, issus de différents milieux, travaillent de manière bénévole et s'impliquent totalement au réaménagement des 3'500 m² de surface que compte l'Ancienne Poste. Nous tenons à les remercier très chaleureusement de leur travail et engagement sans faille. La gestion du futur Centre sera également assumée par la Fondation.

6. Conclusion

Au vu de l'importance du bâtiment au niveau du plan d'urbanisation de la Mère commune, reconnu au patrimoine mondial de l'humanité, de sa volumétrie et du fait que celui-ci lui appartient encore à la Ville, nous avons souhaité, en commun accord avec la Fondation, lui remettre un bâtiment optimal aussi bien au niveau de son enveloppe extérieure que de sa statique.

Afin de ne pas retarder les travaux, les différentes problématiques et spécificités rencontrées nous ont contraints à absorber un surcoût supplémentaire, objet du présent rapport.

Au vu des arguments précités et certains que vous en admettez le bien-fondé, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir accepter le présent rapport et de voter l'arrêté ci-après.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	
Le président,	Le secrétaire,
D. de la Reussille	P. Martinelli

ARRETE

concernant un crédit complémentaire de Fr. 720'000.- pour l'assainissement de l'Ancienne Poste

Le Conseil général de la Commune du Locle
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964
Vu le rapport du Conseil communal, du 12 juin 2013

Arrête :

- Article premier.- Un crédit complémentaire de Fr. 720'000.- est accordé au Conseil communal pour l'assainissement de l'Ancienne Poste.
- Art. 2.- La dépense sera portée au compte 503.062.
- Art. 3.- Les modalités d'amortissement seront de 5%.
- Art. 4.- Le Conseil communal est autorisé à se procurer le financement nécessaire du crédit.
- Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président, Le secrétaire,
R. Resmini M. Ghielmetti