



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à

1. une demande d'un crédit complémentaire de CHF 1'200'000.00 relative au dépassement du coût de construction de la salle de polyvalente Espace ta'tou;
 2. une demande d'un crédit complémentaire de CHF 530'000.00 afin de finaliser la rénovation partielle du bâtiment sis Fontaines 10 (ancien collège);
 3. une demande d'un crédit complémentaire de CHF 300'000.00 destiné à financer les travaux du premier étage du bâtiment sis rue des Fontaines 10 et qui seront à supporter par la commune de Cornaux.
-

Monsieur le vice-président,
Mesdames, Messieurs,

Le 21 juin 2011, votre Autorité acceptait une demande de crédit de CHF 6'200'000.00 pour un projet de construction d'une nouvelle salle polyvalente et pour la rénovation et la transformation de deux bâtiments communaux sis rue des Fontaines 10 (ancien collège) et Clos St-Pierre 1 (maison de commune).

Ce projet prévoyait dans une première phase la construction d'une nouvelle salle de spectacles, puis dans un second temps la rénovation et la transformation du bâtiment sis rue des Fontaines 10, puis finalement la création de 4 appartements dans les locaux actuels de l'administration communale, sis Clos St-Pierre 1.

Pour rappel, bien que la demande de crédit ait été formulée globalement pour la somme ci-avant, le rapport de présentation mentionnait que les coûts étaient répartis comme suit :

• salle de spectacle	CHF	2'500'000.00
• Vieux collège	CHF	3'000'000.00
• Clos St-Pierre 1	CHF	700'000.00
• Total du crédit	CHF	6'200'000.00

Pour le détail des projets dont il est question, il faut se reporter au dossier qui vous a été remis pour la séance du Conseil général du 21 juin 2011.

Espace ta'tou

Après une année et demie de travaux, en novembre 2014, les habitants de la Commune de Cornaux ont participé à l'inauguration de la nouvelle salle de spectacles qui est désormais connue sous l'appellation "Espace ta'tou".

Cette salle polyvalente par son lieu géographique, son équipement et sa conception est un lieu très prisé pour les diverses manifestations publiques ou privées, que ce soient concerts, spectacles, pièces de théâtre, réunions, assemblées, anniversaires, mariages, etc.

Si la construction est une réussite et offre un lieu de grande qualité pour tous les utilisateurs, sa conception finale couplée à des imprévus de chantier et des éléments non pris en compte au moment de l'étude du projet en ont fortement péjoré le coût final. Sans être exhaustif, il est possible de mentionner dans les imprévus, des fouilles de liaison pour le chauffage sis dans le bâtiment de l'école, une modification de l'isolation sous dallage, l'étanchéité des terrasses, l'obligation de mettre des coupoles de cuisine. Dans les choix du maître d'œuvre, il faut relever une conception différente des murs du bâtiment, un équipement de cuisine professionnel, un équipement de fermeture électronique, une fermeture des gradins et du foyer sis dans la salle omnisports avec le plafonnage de la cage des escaliers, des réparations de câblage dans la salle omnisports, etc.

Il a fallu également revoir l'acoustique de la salle au vu des changements dans la conception des murs en lieu et place de parois vitrées, de nouvelles portes de secours, etc. De plus, l'équipement intérieur a dû être complété par l'achat de chaises et d'autres matériels non comptabilisés dans le dossier préparatoire.

En finalité, le coût de la salle polyvalente de Cornaux, connue sous le nom d'Espace ta'tou s'élève dans les comptes 2014 à CHF 3'710'554.85.

Rue des Fontaines 10

Considérant que ce fort dépassement se trouvait toujours dans la limite du crédit total voté par le Conseil général en 2011, le Conseil communal a poursuivi les travaux par la deuxième phase soit la rénovation du bâtiment sis rue des Fontaines 10 tout en prenant plusieurs dispositions afin de connaître l'impact financier à venir dans la rénovation du bâtiment (sis rue des Fontaines 10).

Aussi, le Conseil communal a exigé un nouveau calcul des coûts des travaux de rénovation du vieux collège. De fait, le bureau d'architecte en charge du dossier a effectué des sondages dans ce bâtiment d'époque. Les résultats ont révélé que celui-ci se trouvait dans un état beaucoup plus alarmant que relevé lors de l'étude du dossier initial. Au vu de l'état des planchers des deux niveaux, il a fallu se rendre à l'évidence que ceux-ci ne pouvaient pas être gardés tel qu'il était prévu et que de nouvelles dalles devaient être créées. Divers murs n'étaient pas conçus et isolés comme estimés dans l'étude et que des travaux de consolidation ou de transformation se devaient d'être effectués. La structure de la charpente devait également être en partie réparée, notamment au niveau du clocheton. De fortes infiltrations d'eau ont été découvertes au niveau du sous-sol et de la base des murs de l'angle nord-ouest.

Les exigences imposées par les services de l'Etat en matière de sécurité future à l'extérieur ont fait que le passage couvert prévu pour les piétons a été abandonné au vu des surcoûts des mesures exigées.

Il est ressorti que le devis général présenté sur les rénovations telles que mises à l'enquête publique mentionnait en finalité un très fort dépassement de la somme attribuée pour ces travaux.

Courant 2015, le Conseil communal a été informé par l'EOREN que la commune de Cornaux devrait ouvrir dans le collège de Cornaux, une nouvelle classe pour la rentrée d'août 2016 afin de recevoir le niveau 8^{ème} Harmos.

Il s'est trouvé dans l'obligation de déplacer la structure parascolaire Rayon de Soleil et la garderie Boule de gomme afin de libérer la salle occupée par ces deux structures et située dans le bâtiment sud du collège.

Aussi, le Conseil communal, face à un obstacle financier conséquent et à l'obligation d'avoir de nouveaux locaux dans un laps de temps ne permettant pas de nouvelles réflexions, a souhaité modifier l'affectation des locaux et la conception de la rénovation tout en restant dans le cadre du dossier mis à l'enquête publique, par une redistribution des surfaces disponibles tout en étant au plus près du montant alloué en 2011.

Après plusieurs versions sur les possibilités offertes, il a pris la décision de mettre le premier étage en attente, en état brut, et que seuls le sous-sol, le rez-de-chaussée et le deuxième étage seraient finalisés.

Simultanément, il a étudié le fait que ce bâtiment devait avoir un apport financier notable qui couvrirait une partie des amortissements relatifs à ces travaux. De fait, il a réfléchi à l'utilisation des futurs locaux disponibles.

Lors d'une visite de chantier par les membres de la commission des constructions et de la commission financière, l'idée de créer un appartement au deuxième étage a été émise et retenue. Il a également été décidé de déplacer le local de la société de musique afin qu'elle puisse bénéficier d'une infrastructure plus adaptée et une location a été négociée avec les responsables.

Au terme des travaux en cours, les locaux utilisés à fin 2016 seront répartis de la manière suivante

Rez-de-chaussée :

- 1 local pour la structure d'accueil parascolaire Rayon de Soleil
- 1 local pour la garderie Boule de gomme
- 1 local pour la psychomotricité

Premier étage :

- Etat brut, 4 locaux réservés pour l'usage commercial ou entreprises du tertiaire

Deuxième étage :

- 1 appartement de 4 pièces
- 1 local pour l'orthophonie
- 1 local pour la Société de musique

Dans cette configuration admise par le Conseil communal et les membres des commissions précitées, les travaux de transformation du bâtiment, son équipement et la redistribution des locaux, s'élève à CHF 3'530'000.00.

Comme relevé, dans ce montant, il n'a pas été comptabilisé les finitions du 1^{er} étage du bâtiment.

Par le fait que celui-ci est destiné à la location commerciale, nous nous devons de prévoir un montant à mettre en réserve afin de couvrir les coûts de finition que la Commune de Cornaux devra supporter. Afin d'en déterminer le montant, il a été pris en compte la pose du chauffage au sol, la chape sur la dalle, la pose d'une surface de finition, la construction de sanitaires, un faux plafond et la pose de luminaires.

L'ensemble de ces travaux a été calculé à CHF 300'000.00.

Ce crédit d'engagement complémentaire qui comme mentionné est destiné à couvrir les frais que devra supporter la Commune de Cornaux pour louer les locaux de l'étage, a une validité de trois ans, ceci en regard de l'article 10 alinéa 5 du règlement communal sur les finances du 12 mars 2015. Passé ce délai et non utilisé, il sera caduc et une nouvelle demande devra vous être présentée.

Clos St-Pierre 1

Nous parlons ici de la 3^{ème} partie du dossier qui prévoyait que l'administration communale soit placée au 1^{er} étage du bâtiment sis rue des Fontaines 10 libérant ainsi les locaux actuels, lesquels étaient transformés en 4 appartements de grandeurs différentes. Le projet initial avait prévu au premier étage un grand appartement de 137 m² avec terrasse et accès au jardin et un studio

de 43 m². Au troisième étage, il était prévu de créer 2 lofts de 75 m². Le deuxième étage comprend déjà deux appartements qui sont loués. Le rez-de-chaussée quant à lui n'était pas touché par les transformations et restait tel qu'aujourd'hui avec les mêmes affectations.

Le dossier de fusion des 6 communes qui est actuellement en cours, influencera la suite des travaux prévus dans la transformation de ce bâtiment.

En cas de fusion avérée, la nouvelle administration communale se situera à l'extérieur de la localité de Cornaux et les locaux de l'administration communale seront disponibles pour la poursuite des travaux qui seront pilotés par les nouvelles Autorités communales de la commune d'Entre-deux-Lacs.

En cas de refus du dossier sur la fusion, la Commune de Cornaux continuera à être ce qu'elle est aujourd'hui. Dans ce contexte, les nouvelles autorités communales pourront prendre le temps de réfléchir sur la suite du dossier.

Actuellement la somme budgétisée en 2011 de CHF 700'000.00 reste disponible et utilisable à futur.

Lors de l'acceptation des comptes 2014, l'Etat de Neuchâtel a informé le Conseil communal que ceux-ci étaient conformes aux exigences de l'équilibre financier visé par la loi. Toutefois, les arguments de la commune de Cornaux sur le fort dépassement du crédit voté pour la salle polyvalente n'étaient pas réunis. Dès lors il est attendu que le Conseil général de Cornaux valide un **crédit d'engagement complémentaire de CHF 1'200'000.00** pour le dépassement de la construction de l'Espace ta'tou.

L'entrée en vigueur de la loi sur les finances de l'Etat et des communes au 1er janvier 2015 et de son règlement d'application a imposé un nouveau règlement communal sur les finances lequel a été accepté le 12.03.2015.

L'article 9, mentionne que *"Si un crédit d'engagement se révèle insuffisant et que le Conseil communal n'est pas compétent pour l'augmenter lui-même, il ne peut être dépassé aussi longtemps qu'un crédit complémentaire n'a pas été accordé par le Conseil général."*

De fait, en sachant que les travaux de rénovation du bâtiment Fontaines 10, dépassent le crédit alloué, le Conseil communal fait une demande d'un **crédit complémentaire de CHF 530'000.00** afin de finaliser ceux-ci dans la configuration telle qu'elle a été mentionnée précédemment.

Conscient que cette situation financière ne peut être admise en l'état, le Conseil communal a recherché diverses solutions dont celle de rentabiliser les nouveaux locaux du bâtiment sis rue des Fontaines 10.

Comme mentionné plus haut, un appartement de 4 ½ pièces d'une surface de 123 m² est installé au sud-ouest du deuxième étage et sera mis en location. Pour les autres locaux, il est également prévu des locations pour leurs usages.

Quant au premier étage, il est prévu qu'il soit en totalité affecté à de la location commerciale. Sachant que nous avons une surface totale de 302 m² (sanitaires compris) répartie en 4 locaux de grandeurs diverses et ayant trois entrées séparées, le Conseil communal a considéré que les prix de location seraient fixés en fonction du mètre carré et se situeraient entre CHF 150.00 et CHF 190.00 selon la participation financière de la Commune dans les finitions.

Ce qui représente :

Prix du m ²		CHF 150.00 / m ²	CHF 170.00 / m ²	CHF 190.00 / m ²
1 ^{er} local	153 m ²	CHF 22'950.00	CHF 26'010.00	CHF 29'070.00
2 ^{ème} local	52.5 m ²	CHF 7'875.00	CHF 8'925.00	CHF 9'975.00
3 ^{ème} local	50 m ²	CHF 7'575.00	CHF 8'585.00	CHF 9'595.00
4 ^{ème} local	46 m ²	CHF 6'900.00	CHF 7'820.00	CHF 8'740.00

<i>Total locations annuelles du 1^{er} étage</i>	<i>CHF 45'300.00</i>	<i>CHF 51'340.00</i>	<i>CHF 57'380.00</i>
--------------------------------------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

L'ensemble des locations du bâtiment sis rue des Fontaines 10 représente les apports financiers annuels suivants :

Rez-de-chaussée :	Psychomotricité	CHF	7'800.00
	Structure Rayon de Soleil	CHF	0.0
	Garderie Boule de gomme	CHF	600.00
2 ^{ème} étage :	Appartement	CHF	21'600.00
	Société de musique	CHF	1'200.00
	Total	CHF	31'200.00
1 ^{er} étage	CHF 150.00 / m², soit CHF 45'300.00	CHF	76'500.00
	CHF 170.00 / m², soit CHF 51'340.00	CHF	82'540.00
	CHF 190.00 / m², soit CHF 57'380.00	CHF	88'580.00

Ainsi l'impact des amortissements des surcoûts et dépassements des chantiers dont il est question dans le présent rapport serait en partie couvert par les revenus créés par les locations des divers locaux futurs.

Au vu des éléments mentionnés précédemment, et afin de répondre favorablement aux exigences émises par l'Etat et de respecter les dispositions légales en vigueur, il est soumis à l'autorité du Conseil général trois arrêtés spécifiques :

1. Demande d'un crédit complémentaire de CHF 1'200'000.00 relatif au dépassement du coût de construction de la salle polyvalente Espace ta'tou.
2. Demande d'un crédit complémentaire de CHF 530'000.00 afin de finaliser la rénovation partielle du bâtiment sis rue des Fontaines 10 (ancien collège).
3. D'une demande d'un crédit complémentaire de CHF 300'000.00 destiné à financer les travaux du premier étage du bâtiment sis rue des Fontaines 10 et qui seront à supporter par la commune de Cornaux.

Le Conseil communal vous demande, Monsieur le vice-président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter les projets d'arrêtés qui vous sont proposés.

Cornaux, le 21 mars 2016

CONSEIL COMMUNAL