

Conseil
Général
de Conthey



Commission de gestion

RAPPORT

Octroi d'un crédit d'engagement
et les emprunts y afférents
pour le financement des
travaux relatifs à la construction
d'un centre d'entretien à
Châteauneuf-Conthey,
au lieudit Les Pinèdes.

1. PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions de la loi sur les communes, du 05.02.2004, et de l'article 13 du règlement du Conseil général, du 14.12.2010, la commission de gestion (ci-après la COGES) a examiné la demande de crédits d'engagement et les emprunts y relatifs. Cette demande concerne le financement des travaux de construction d'une halle destinée aux Services techniques communaux sur le site des Pinèdes, telle que formulée par le Conseil municipal et transmis à la COGES le 06.09.2021, en vue de l'élaboration du présent rapport, dont la structure est conforme à l'article 19 dudit règlement.

2. INTRODUCTION

En 2017, le Conseil municipal a décidé de restructurer le site de St-Séverin et de construire un nouveau bâtiment, – la Maison de Commune –, qui réunit en son sein tous les Services de l'administration. Celle-ci est occupée depuis l'automne 2020.

Dans le cadre de ce projet de restructuration du site de St-Séverin, il a été prévu de déplacer les Services techniques (actuellement Infrastructures et Équipements) en plaine, au lieu-dit «Les Pinèdes». Ceux-ci prendront place dans le bâtiment administratif, construit en 2018 et habité par les Services de l'administration durant la construction de la Maison de Commune. Il est prévu d'y mettre en place les bureaux des responsables d'équipe, les vestiaires et le local de pause. Quelques aménagements, prévus dans le budget initial de ce bâtiment, sont en cours.

En prolongement de ce bâtiment, il s'agira de construire une halle adossée au chemin des berges de la Morge, sur deux niveaux, incluant les ateliers, les dépôts et les garages nécessaires pour les secteurs des forêts, parcs et jardins, entretiens et voirie ainsi que de l'énergie hydraulique et eau potable.

Le total du montant de l'investissement a été intégré dans le budget 2022 et a été inscrit dans la planification financière 2022-2026 sous le compte 615.5040.06.

3. FINANCEMENT

Un premier devis a été établi en date du 08.04.2021 par l'architecte M. Thierry Rudaz qui a été remis à la COGES en date du 27.04.2021 par M. Le Président, Christophe Germanier.

À la suite de la demande du Conseil municipal, le bureau d'ingénieur Guyaz Méry Sàrl, a révisé le devis du 08.04.2021. Cette révision a conduit à l'établissement du devis final du 19.08.2021 ci-dessous.

Tableau récapitulatif incluant les offres et devis selon leur catégorie

CFC	Libellé	Montant hors taxe	Montant TTC
0	Terrain	3'000	3'231
1	Travaux préparatoires	125'000	134'625
2	Bâtiment	3'765'500	4'055'443
3	Equipements d'exploitation	256'000	275'712
4	Aménagements extérieurs	702'500	756'593
5	Frais secondaires et comptes d'attente	73'000	78'621
Total		4'925'000	5'304'225

En raison du marché actuel des matières premières très volatile, des hausses de prix peuvent être attendues sur certains matériaux.

4. CONTRÔLE DE LA COGES RELATIF AU PROJET

En date du 07.09.2021, M. Gautier Moulin, Conseiller municipal en charge du dicastère « Finances & Economie », a présenté aux membres de la commission de gestion le projet de construction de la halle au lieudit « Les Pinèdes ». Les documents suivants ont été transmis à la COGES :

- Un dossier de présentation du centre d'entretien « Les Pinèdes »
- Une estimation des coûts du projet (19.08.2021)
- Un message du Conseil municipal au Conseil général

Pour rappel, les documents précités sont annexés au message du Conseil municipal.

La différence de CHF 605'000.- HT entre les devis du 09.04.2021 (CHF 4'320'000.- HT) et celui du 19.08.2021 (CHF 4'925'000.- HT) et l'importance des postes aléas, divers et finitions (CHF 453'000.- HT) ont incité la COGES à rencontrer l'architecte, M. Thierry Rudaz. La commission souhaitait lui poser les questions énumérées ci-après afin de mieux comprendre le contenu et l'estimation des différents postes figurant dans le devis du 19.08.2021, fondant la présente demande de crédit d'engagement.

À cet effet, la COGES s'est réunie le 14.09.2021, en présence de M. Régis Evéquoz, Conseiller municipal en charge du dicastère des « Bâtiments & Constructions », de M. Gautier Moulin, ainsi que de M. Thierry Rudaz, architecte du projet.

4.1 Questions – Réponses

(les chiffres 201 à 462 ci-après correspondent aux numéros du Code des Frais de Construction (CFC))

201 - Bâtiment / terrassements : CHF 400'000.-

Quid du montant estimé ?

Ce montant correspondant à 10 % du bâtiment est conséquent. Selon l'architecte, ce montant est dû au fait que le niveau de référence de la halle est celui du bâtiment existant (locaux du Service technique). Ce niveau définit l'altitude de la voie de circulation devant la grande halle. Comme le terrain naturel est en pente en raison du cône de la Morge (qui remonte vers l'Est), il faudra l'excaver et les déblais devront être évacués et mis en décharge.

211.5 - Béton et béton armé

Les véhicules de la commune sont-ils adaptés au quai de déchargement prévu à l'arrière du bâtiment (côté Morge) ?

Concernant ce poste, la réflexion sur le quai de déserte s'est essentiellement basée sur la faisabilité et non pas forcément sur son utilité. La hauteur du quai est notamment due au fait que la parcelle est en pente et que seul du petit matériel y sera déchargé. Les dépôts en mezzanine seront également accessibles par le rez inférieur.

221 - Portes et fenêtres : CHF 325'000.-

Quid de l'importance du montant estimé ?

Ce montant est une estimation des coûts des portes envisagées. En fait, il y a 22 portes à CHF 10'000.-. Ce prix avancé est justifié par la motorisation des portes, le vitrage, leurs diverses dimensions ainsi que la présence de portes de service pour 13 d'entre elles.

Toutefois, une discussion est menée actuellement entre l'administration et les divers Services, afin de réaliser des économies sur ce poste. Chaque Service devra se positionner quant à ses besoins réels.

224 - Couverture: CHF 155'000.- (devis du 08.04.2021) et CHF 275'000.- (devis du 19.08.2021)**Quelle est la raison de l'augmentation ?**

La différence est expliquée par une répartition des prix, car la couverture a été agrandie à la demande du Service de la protection de l'environnement du canton du Valais pour abriter des éléments extérieurs (gestion et traitement des eaux, station de lavage, stockage des huiles et pompe à essence).

De plus, cette différence tient également compte d'un ajustement des prix des matières premières utilisées notamment dans les panneaux d'isolation.

233 - Lustrerie: CHF 100'000.-**Quid de l'importance de ce montant ?**

Le montant se justifie par l'éclairage de la halle avec des néons LED. Un bâtiment de ce volume nécessite une densité d'éclairage importante.

240 - Installation de chauffage: CHF 72'000.-**Quid du faible montant estimé pour ce CFC ?**

Il convient de préciser que la halle ne sera pas chauffée. Toutefois, des panneaux radiants au gaz sont prévus pour le chauffage des emplacements spécifiques comme l'atelier de travail.

253 & 273 - Défense incendie: CHF 9'500.-**Quid du faible montant estimé pour un bâtiment de ce volume ?**

Le faible montant indiqué pour la défense incendie s'explique par le fait qu'il y a peu de séparations à l'intérieur de la halle. Le projet prévoit donc une faible quantité de portes anti-feu (Ei30).

352 - Système de lavage Kärcher: CHF 40'000.-**Quid de l'importance de ce montant ?**

Il s'agit d'une machine qui est, certes onéreuse, mais de grande qualité. Équipée d'un chauffage électrique, elle permet de produire en plus de la haute pression, de l'eau chaude. Elle est dimensionnée de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des Services et a reçu l'aval du Conseil communal.

364 - Colonne de distribution d'essence : CHF 15'000.-**Pourquoi prévoir une station essence qui est contraignante au niveau des exigences environnementales ?**

En effet, il n'y a pas eu d'analyse faite à ce sujet mais elle est expliquée par le besoin des Services qu'abritera la halle. Il y a un aspect pratique et économique pour les Services techniques. En outre, une colonne d'essence est déjà en place actuellement.

462 - Ouvrage de béton, dalle, station essence, bac 463 - Superstructure, enrobé parking – accès: CHF 271'000.- (devis du 08.04.2021) et CHF 315'500.- (devis du 19.08.2021)**Quid de l'augmentation ?**

À la suite d'une demande du Service de la Protection de l'Environnement de l'État du Valais, certains points ont dû être revus, dont la gestion et l'évacuation des eaux et des produits. Afin de répondre à ces normes, des modifications ont dû être faites pour la pompe à essence, la station de lavage et le stockage de l'huile (bac de rétention, autres matériaux etc.). Ces différents éléments expliquent l'augmentation de prix.

462 - Enceinte gabions : CHF 220'000.-**Au vu du prix élevé estimé, y a-t-il une volonté esthétique d'utiliser ce matériau ?**

Le système d'enceinte en gabions est certes plus coûteux que d'autres solutions, mais il ne nécessite pas de travaux onéreux de maçonnerie au niveau de l'implantation. Globalement, ce n'est donc pas un choix plus onéreux. En plus, il s'agit également d'une volonté esthétique.

5. ENTRÉE EN MATIÈRE

Convaincue de la nécessité d'un tel projet pour les Services techniques de la commune, la COGES, à l'unanimité de ses sept membres présents, accepte l'entrée en matière sur cette demande de crédit d'engagement et sur les emprunts y afférents.

6. ANALYSES ET REMARQUES DE LA COGES

6.1 Respect des délais pour le traitement des demandes de crédits

La COGES recommande au Conseil communal que les demandes de crédits à venir ne lui soient pas présentées dans l'urgence, mais dans un délai convenable, afin qu'elle puisse se déterminer en toute connaissance de cause, en exigeant des documents et informations complémentaires et en rencontrant, le cas échéant, le ou les architectes en charge du projet.

6.2 Coût de construction de ce centre d'entretien

M. Thierry RUDAZ, architecte du projet, a déclaré que le coût de construction de ce centre d'entretien, soit CHF 601.-/m³, était « bon marché » en comparaison avec le prix d'autres bâtiments de voirie construits dans d'autres communes voisines. Appelé à se prononcer sur cette allégation, M. Gautier Moulin a indiqué qu'il n'était pas en possession de chiffres détaillés émanant d'autres communes. Il a toutefois ajouté que les différents professionnels de la branche consultés considèrent ce prix de CHF 601.-/m³ (y compris les équipements et les aménagements extérieurs) comme correct.

Par ailleurs, l'estimation des coûts du 19.08.2021 ayant servi de base à cette demande de crédit d'engagement ne peut être considérée comme surévaluée, puisque, selon M. Gautier Moulin, les premières offres entrées à ce jour présentent des montants globalement inférieurs à cette estimation.

6.3 Aléas, divers et finitions

Lors de son analyse des estimations de coûts établies par l'atelier d'architecture Rudaz-Rudaz, les 08.04.2021 et 19.08.2021, la COGES a relevé que les postes «aléas-divers» et «aléas et finitions» représentaient un montant global de CHF 443'000 HT, soit 9 % du total de CHF 4'925'000.- HT.

Interrogé à ce sujet, M. Thierry Rudaz, architecte, a indiqué aux membres de la COGES qu'une majoration globale d'environ 10 % était usuelle pour ce genre de projets. Les aléas, divers et finitions sont intégrés dans l'estimation des coûts et correspondent en moyenne à 10 % des coûts du bâtiment.

6.4 Regroupement des activités des Services techniques sur un seul site

La COGES est d'avis que la concentration des activités des Services techniques dans un nouveau bâtiment sur le site des Pinèdes devrait favoriser la création de synergies et, entraîner, en principe, une réduction des coûts d'exploitation. Les anciens locaux, plutôt exigus, et inadaptés, ne correspondaient plus aux normes en vigueur pour l'exercice efficient d'une telle activité.

6.5 Pose de panneaux solaires

La COGES salue la décision du Conseil municipal d'inclure dans ce projet la pose de panneaux solaires sur le toit de la halle en vue de développer, en concertation avec OIKEN, un réseau d'énergie renouvelable local et de consommer une partie de sa propre énergie verte.

6.6 Conclusion

La rencontre avec M. Thierry Rudaz, architecte du projet, a permis à la COGES de mieux comprendre, à travers les questions posées, la consistance de certains postes du devis du 19.08.2021, ainsi que leur mode d'évaluation.

La COGES tient à remercier M. Thierry Rudaz ainsi que les représentants de la commune, M. Régis Evéquo, en charge du dicastère «Bâtiments & Constructions» et M. Gautier Moulin, en charge du dicastère «Finances & Economie» pour leur précieuse collaboration.

7. VOTE FINAL

Au vu de ce qui précède, la COGES, à l'unanimité des membres présents, le 28.09.2021, propose au Conseil général d'accepter cette demande de crédit d'engagement et les emprunts y afférents.

Conthey, le 7 octobre 2021

La rapporteure

Angela Arce Quezada



La présidente

Kathleen Rossier Moll



Nom	Prénom	07.09.21	14.09.21	28.09.21
Arce	Angela	X	X	X
Fournier	Julien	X	X	X
Marquis	Stéphane	X	X	X
Meyer	Nadine	excusée	excusée	excusée
Monod	Charlotte	X	excusée	excusée
Nanchen	Gérald	X	X	X
Philipposian	Frank	X	X	X
Roos	Clémentine	X	X	X
Rossier Moll	Kathleen	X	X	X