

Rapport

Date de la séance du CE : 5 février 2020
Direction : Direction des travaux publics et des transports
N° d'affaire : 2019.BVE.6700
Classification : Non classifié

Köniz, Landorfstrasse 94, Centre de pédagogie spécialisée Landorf Köniz (CPSKK), optimisation de l'exploitation et remise en état partielle du bâtiment principal ; Crédit d'engagement pour la réalisation

Table des matières

1	Synthèse	2
2	Bases légales.....	2
3	Description de l'affaire	2
3.1	Rappel.....	2
3.2	Justification du besoin	4
3.3	Description du projet.....	4
3.4	Locaux provisoires.....	5
3.5	Alternatives et conséquences en cas de refus.....	5
4	Conséquences financières	5
4.1	Récapitulatif des coûts.....	5
4.2	Financement.....	6
4.3	Répercussions sur le personnel et coûts induits	6
4.4	Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux généralant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements	6
4.5	Ecart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré	7
5	Calendrier.....	7
6	Proposition.....	7



1 Synthèse

Le bâtiment principal du Centre de pédagogie spécialisée Landorf Köniz (CPSKK) a été transformé pour la dernière fois en 1994. La cuisine ne satisfait plus aux exigences en matière de production, de sécurité et d'hygiène. En outre, les différentes affectations (cuisine, bureaux, salles de cours) sont sources de conflits et le bâtiment, bien que d'utilisation publique, n'est pas accessible en fauteuil roulant. Ce sont les raisons pour lesquelles le bâtiment principal doit être optimisé. Pour exploiter les synergies, des mesures d'entretien seront aussi réalisées. Il s'agit en l'occurrence de remplacer le chauffage, pour lequel une décision de mise en conformité a déjà été arrêtée, ainsi que de procéder à des travaux de peinture sur la façade et au remplacement d'un petit nombre de fenêtres. Pour assurer l'exploitation du centre pendant la durée du chantier, il est nécessaire de mettre des locaux provisoires à disposition.

Le crédit demandé s'élève à 4 985 000 francs (coût total de CHF 5 370 000 moins les frais d'étude de projet déjà approuvés de CHF 385 000).

L'arrêté ci-joint est soumis à la votation populaire facultative.

2 Bases légales

- Ordonnance du 8 janvier 2006 sur les institutions pédagogiques et socio-pédagogiques cantonales de la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale (Ordonnance sur les institutions pédagogiques, OIPS ; RSB 862.61)
- Loi du 20 juin 1995 sur l'organisation du Conseil-exécutif et de l'administration (Loi d'organisation, LOCA ; RSB 152.01), article 33
- Ordonnance du 29 novembre 2000 sur l'organisation et les tâches de la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale (Ordonnance d'organisation DSSI, OO DSSI ; RSB 152.221.121), article 3, alinéa 2, lettre c
- Ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (Ordonnance d'organisation DTT, OO DTT ; RSB 152.221.191), article 14
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), articles 42 ss
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136 ss

3 Description de l'affaire

3.1 Rappel

Le Centre de pédagogie spécialisée Landorf Köniz (CPSKK) est subordonné à la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale du canton de Berne. Le CPSKK fait partie des institutions d'aide à la jeunesse cantonales qui seront détachées de l'administration cantonale au 1^{er} janvier 2022 et sera placé sous la responsabilité de la DIJ (JCE jusqu'à fin 2019). Cette dernière définira les conditions-cadres de ce détachement au cours des prochains mois.

On ne sait pas encore si les bâtiments utilisés seront détachés et si oui, à quelles conditions. Pour des raisons de sécurité de l'assistance et sur la base de la nouvelle décision de mise en conformité, il serait préférable de ne pas attendre pour procéder aux optimisations et aux mesures d'entretien prévues. Le cas échéant, les investissements effectués seront pris en compte dans le bilan de transfert.

Le CPSKK assure, avec la collaboration des parents, l'encadrement sociopédagogique d'enfants et d'adolescents inadaptés et socialement défavorisés ayant un besoin d'intégration particulier. Il soutient et accompagne en outre les parents ayant des difficultés éducatives.

Le CPSKK offre des prestations dans les domaines suivants :

- Hébergement (résidentiel, semi-résidentiel)
- Scolarité (internat et externat)
- Prise en charge à midi
- Coaching des parents
- Clarification du besoin, des ressources et du mandat
- Pédagogie assistée par l'animal et thérapie équestre
- Service social (suivi post-institutionnel)
- Formation professionnelle
- Institution de formation en cours d'emploi en pédagogie spécialisée
- Institution de formation dans le secteur des services

Le CPSKK propose des offres à Kehrsatz et Köniz. Le site du Landorf à Köniz comprend actuellement, outre un bâtiment principal, une école, une salle de gymnastique, deux constructions en îlots avec des groupes d'habitation ainsi qu'une ferme avec divers locaux annexes et des écuries. Le domaine agricole englobe les soins aux bêtes pour la pédagogie assistée par l'animal et fait partie intégrante du projet pédagogique.

La photographie ci-après montre le complexe sur le site du Landorf à Köniz. Le bâtiment principal est entouré en jaune. L'ensemble du site est considéré comme digne de protection, la plupart des bâtiments étant placés sous la protection du patrimoine.



En raison d'un arrêté sur la loi sur l'assistance publique de 1848, le Landorf a été initialement fondé comme foyer destiné à l'enfance « malheureuse, délinquante et perversie ». Etant donné le nombre croissant d'enfants à accueillir, il a été décidé, dès 1861, de procéder à un premier agrandissement. Le bâtiment principal a été transformé pour la dernière fois entre 1994 et 1997.

3.2 Justification du besoin

Outre des bureaux (administration) et des salles de réunion, l'étage du bâtiment principal compte aussi des locaux pour la cantine, l'école de cuisine et les cours. Les différentes affectations sont sources de conflits d'exploitation. Bien que d'utilisation publique, le bâtiment principal n'est pas largement accessible en fauteuil roulant.

La cuisine ne satisfait plus aux exigences en matière de production, d'hygiène et de sécurité et les zones ad hoc ne peuvent pas être séparées. La cuisine a été conçue entre 1994 et 1997 pour 50 couverts à midi. Aujourd'hui, elle prépare environ 110 repas. Elle livre aussi un groupe d'habitation externe ainsi que le deuxième site du Schlössli à Kehrsatz et il manque la place requise dans la cuisine pour les conteneurs isothermes nécessaires à cet effet. Puisque les ascenseurs adaptés à ce type de livraison font défaut, le personnel est exposé à des contraintes physiques.

Le dispositif de ventilation de la cuisine et le chauffage central ont atteint la fin de leur durée de vie. Pour le chauffage, une décision de mise en conformité a déjà été arrêtée. Quant à la chaudière à bois, elle dépasse les seuils fixés dans l'ordonnance sur la protection de l'air et doit par conséquent être remplacée d'ici à 2023.

Des parties de la façade sont en mauvais état et doivent faire l'objet d'une réfection afin que la substance du bâtiment soit préservée.

3.3 Description du projet

Le bâtiment principal doit être optimisé pour satisfaire aux exigences en matière de législation et d'exploitation. Les affectations seront dissociées et la cantine avec l'école de cuisine sera transférée dans un corps de bâtiment intermédiaire. La cuisine et ses locaux de stockage seront agrandis et un ascenseur monte-charge sera installé. Conformément à la loi sur les constructions, la conception architecturale des parties de bâtiments destinées au public doit tenir compte des besoins des usagers handicapés. L'accès praticable en fauteuil roulant sera établi pour autant que les conditions liées aux structures et à la protection du patrimoine le permettent et qu'il soit requis par l'affectation.

Les toilettes pour le personnel et les vestiaires au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que toutes les salles d'eau seront réorganisés. La ventilation de la cuisine sera remise en conformité et le chauffage central remplacé. L'accumulateur de chaleur nécessaire pour respecter les prescriptions de l'ordonnance sur la protection de l'air et garantir la simplicité d'utilisation de l'installation exige un agrandissement de la cave.

Le crépissage de la façade ouest doit être remplacé et les avant-toits seront améliorés par endroits. Les volets seront remis en état et des fenêtres remplacées à l'étage et dans les combles. Les ouvertures sur la façade nord-est seront adaptées compte tenu de l'installation de l'ascenseur.

Les substances nocives seront éliminées de manière appropriée.

La transformation permettra d'optimiser les coûts sur toute la durée de vie. En font partie, outre les coûts de construction, entre autres les frais d'exploitation et d'entretien. L'étude de faisabilité a été l'occasion de procéder à une analyse de la valeur d'utilisation pour différentes variantes. Les coûts d'investissement et d'exploitation ont été examinés parmi d'autres critères. Le présent projet se base sur la variante recommandée dans l'analyse de faisabilité qui a été optimisée avec l'utilisateur.

Pour le remplacement de la production de chaleur également, différentes possibilités ont été examinées et soumises à une analyse comparative de rentabilité. La variante choisie est également la meilleure solution pour assurer la fiabilité de l'exploitation et la facilité d'entretien.

3.4 Locaux provisoires

Pendant les travaux de transformation, l'exploitation doit être poursuivie dans des locaux provisoires.

Pour des raisons d'hygiène et de logistique de restauration, la cuisine doit fonctionner pendant toute la durée du chantier dans un local provisoire. Les bureaux de l'administration sont ouverts toute l'année et ne peuvent entièrement être transférés sur le site de Kehrsatz. Un local provisoire se révèle donc indispensable. Une salle de réunion doit impérativement être mise à disposition dans un local provisoire. Pendant l'année scolaire, il manquera sinon sur le site une salle pour mener les entretiens avec les parents et les autorités. Le service technique se charge de l'exploitation sur le site de Köniz toute l'année et a besoin d'un poste de travail sur place dans un local provisoire. Les coûts totaux comprennent 452 000 francs pour les locaux provisoires.

Il sera renoncé aux locaux provisoires qui ne seront pas absolument nécessaires. La lingerie doit certes être opérationnelle en été pendant les vacances scolaires, sauf durant trois semaines. Un cloisonnement et la création d'un accès distinct permettront cependant de renoncer à un local provisoire.

3.5 Alternatives et conséquences en cas de refus

La cuisine ne satisfait plus aux exigences en matière de production, de sécurité et d'hygiène. Si les adaptations n'étaient pas réalisées, il ne serait plus possible ni autorisé au CPSKK d'exploiter la cuisine.

La ventilation et le chauffage ont atteint la fin de leur cycle de vie. Le remplacement du chauffage est incontournable vu la décision déjà arrêtée. L'utilisation de la ventilation ne pourrait être assurée plus longtemps en cas de refus.

Le bâtiment principal resterait inaccessible aux personnes en fauteuil roulant.

Les autres mesures de réfection sont nécessaires pour préserver la substance du bâtiment et sa fonctionnalité. Y renoncer entraînerait une hausse des coûts d'entretien et de réparation. Le risque de dommages augmenterait et, à plus long terme, cette construction digne de protection serait délabrée.

4 Conséquences financières

4.1 Récapitulatif des coûts

Niveau des prix au 3 septembre 2019, indice des prix de la construction dans l'Espace Mittelland, 125,0 points.

Coûts totaux (honoraires et réserves compris)	CHF	5 370 000
dont :		
• technique des bâtiments : systèmes électriques, ventilation, réfrigération, installations sanitaires	CHF	1 390 400
• technique des bâtiments : nouveau chauffage central avec agrandissement de la cave	CHF	1 626 300
• cuisine	CHF	384 000
• intérieur du bâtiment avec ascenseur	CHF	1 222 900
• enveloppe du bâtiment	CHF	172 800
• locaux provisoires	CHF	573 600
Montant déterminant en matière d'autorisation de dépenses selon l'article 143 OFP	CHF	5 370 000
./. dépenses déjà approuvées pour l'étude de projet (autorisation de dépenses de l'OIC des 20 juin et 17 juillet 2018)	– CHF	385 000
Crédit à approuver	CHF	4 985 000

Le présent crédit inclut des réserves à hauteur de 13 pour cent, conformément à la pratique usuelle pour les projets de réfection.

Il s'agit de dépenses nouvelles et uniques au sens des articles 46 et 48, alinéa 1 LFP.

Le présent arrêté autorise les coûts supplémentaires liés au renchérissement (art. 151, al. 3 OFP).

4.2 Financement

Il s'agit d'un crédit d'engagement au sens de l'article 50 LFP, qui sera relayé par les tranches de paiements prévus au chiffre 4 du projet d'arrêté. Les dépenses sont inscrites au budget et au plan intégré mission-financement de la Direction des travaux publics et des transports.

4.3 Répercussions sur le personnel et coûts induits

Ce projet n'a pas de répercussions en termes de personnel et les mesures à approuver dans cette demande de crédit n'entraînent pas de coûts induits.

4.4 Informations sur les investissements préservant la valeur et ceux générant une plus-value, sur la durée d'utilisation et sur les amortissements

Le coût total comprend des investissements préservant la valeur à hauteur de 2,30 millions de francs et des investissements générant une plus-value de l'ordre de 2,49 millions de francs. La part des investissements générant une plus-value s'élève à environ 52 pour cent.

La durée d'utilisation du nouvel investissement pour la classe d'immobilisations « Gros-œuvre 1 », 222 215 101 Aide sociale et santé (CHF 596 640), est de 80 ans. Les charges d'amortissement annuelles ordinaires s'élèvent ainsi à 7458 francs.

La durée d'utilisation de l'investissement pour le composant de l'installation « Second œuvre », 222 2151 102 Aide sociale et santé (CHF 4,19 mio), étant de 25 ans, il en résulte des charges d'amortissement annuelles de 167 694 francs.

Les éléments de construction à remplacer ne sont qu'en partie amortis. Le « Second œuvre » disposera, à partir de la date de mise en service, d'une durée résiduelle d'utilisation de près de deux ans. Cela concerne en particulier la cuisine avec les systèmes de ventilation et de chauffage ainsi qu'une partie des installations électriques et sanitaires. La durée résiduelle d'utilisation génère des charges d'amortissement extraordinaires de 100 000 francs.

4.5 Ecart par rapport au plan cantonal d'investissement intégré

Le projet figure dans le plan d'investissement intégré du 21 août 2019 sous les projets d'investissement/remises en état entre zéro et cinq millions du coût total par projet. On avait tablé sur un coût total de 4,6 millions de francs, en se fondant sur l'estimation des coûts au cours de l'avant-projet (précision de +/-15 %).

Dans le cadre de l'établissement du projet de construction, la nature du terrain s'est révélée plus défavorable que supposé au cours de l'avant-projet. Cette situation entraîne des mesures supplémentaires pour les terrassements. Les mesures statiques sont rendues nécessaires par des optimisations notamment de la distribution de l'espace dans la cave. Des éléments nouveaux concernant l'emplacement des conduites qui sont apparus en particulier dans le secteur de la cuisine et de la cave ont conduit à des adaptations des coûts des installations sanitaires. Les présents coûts d'investissement de 5,37 millions de francs se fondent sur le devis du projet de construction avec une précision de plus ou moins dix pour cent.

5 Calendrier

Appel d'offres	juillet 2020
Début de la réalisation	janvier 2021
Mise en service, achèvement	mars 2022

6 Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, nous proposons d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.

Annexes

- Projet d'arrêté

Annexes supplémentaires à l'attention de la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT)

- Devis