

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de CHF 80'000.-- pour la rénovation de deux chambres et la création d'un couloir d'accès sur le domaine des Oeuillons

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

Introduction

La commune de Val de Travers est propriétaire de plusieurs domaines agricoles bâtis dont voici la liste :

- domaine de La Robella à Buttes ;
- domaine de Longeaigue à Buttes ;
- domaine de la Prise Cosandier à Buttes ;
- domaine de Riau à Môtiers ;
- domaine des Oeuillons à Noiraigue.

L'ensemble de ces biens sont actuellement loués par le biais de baux agricoles et exploités comme tels par les agriculteurs, intégrant dans deux cas (Robella et Oeuillons) la tenue d'un établissement public.

Situation Actuelle

Aujourd'hui, c'est le domaine des Oeuillons à Noiraigue qui demande une attention particulière. Depuis 2005 celui-ci est loué à Mme et M. Régine et Stéphane Oppel, qui exploitent ce domaine sur deux plans : une partie agricole et une autre de restauration. La clause obligeant le locataire à tenir un établissement figure sur le bail signé par la commune de Noiraigue. Cette condition s'explique par le fait que le lieu se situe sur le passage menant au sentier des Quatorze contours, fréquenté par de nombreux touristes se rendant au Creux du Van.

Démarches entreprises

A ce jour, les infrastructures de restauration, soit la salle du restaurant et la cuisine, ne sont plus du tout adaptées aux normes en vigueur permettant l'exploitation d'un établissement public. Afin d'éviter des investissements disproportionnés pour une remise aux normes, il a été décidé d'un commun accord de renoncer à cette démarche et d'utiliser la cuisine et la salle à manger pour des activités uniquement privées.

Toutefois, afin de maintenir durant la belle saison une petite prestation de restauration, une buvette sera installée par la famille Oppel sur le parc extérieur, solution plus légère et bien moins contraignante du point de vue réglementaire. Cette démarche est suivie et traitée avec les différents services communaux et cantonaux concernés en vue d'une approche attrayante et globale du site.

Si la problématique de la restauration a pu être ainsi résolue, il ne reste pas moins que la partie habitation, composée de quatre pièces, d'une cuisine et d'une salle de bain, demande aussi une remise à niveau rapide.

Une première démarche d'assainissement a été effectuée en 2015 par la création d'une centrale de chauffe à pellets avec le tubage de la cheminée et l'installation de radiateurs dans chaque

pièce, avec un investissement total de CHF 49'000.— et un coût annuel pour la commune de CHF 1800.--. Ces travaux ont tenu compte de la perspective du réaménagement à venir, certains éléments ayant ainsi été posés provisoirement.

Cette étape a permis le remplacement de l'ancien fourneau inadapté pour chauffer toutes les pièces et la suppression des nombreux radiateurs électriques nécessaires pour le complément en appoint de chaleur. Le gain énergétique est ainsi important.

A ce jour deux des quatre pièces de vie sont encore dans des standards d'utilisation acceptables. Par contre il en est tout autre pour le salon et la chambre à coucher qui ne sont actuellement plus du tout dans les normes.

Afin de permettre une utilisation normale de ces deux pièces, il est prévu d'effectuer les travaux suivants. Tout d'abord vider complètement ces pièces, car aucune partie existante ne peut être réutilisée. Ensuite, création d'une dalle de fond avec une chape isolante, réfection et isolation des murs et des plafonds, modification de la partie électrique et enfin pose de façon définitive des radiateurs installés provisoirement en 2015.

De plus il est prévu lors de ces travaux la création d'un couloir de service permettant l'accès individuel à chaque chambre de la maison et d'éviter ainsi le passage en enfilade d'une pièce à l'autre, tel que cela est le cas aujourd'hui.

Effet financier et mécanismes de maîtrise des finances

Maçonnerie	CHF	52'906.80
Electricité	CHF	4'901.90
Menuiserie	CHF	13'509.85
Solde travaux chauffage	CHF	2'940.00
<u>Divers et imprévus</u>	CHF	<u>5'000.00</u>
Total TTC	CHF	79'258.55
Total Arrondi TTC	CHF	80'000.00

Projection des coûts

Investissement net	CHF	80'000.00
Intérêts 2 % sur la moitié de l'investissement	CHF	800.00
Amortissement au taux de 2.5 %	CHF	2'000.00
Charge nette annuelle	CHF	2'800.00

Si l'on ajoute la charge pour la partie chauffage effectuée en 2015 c'est une charge annuelle nette totale de CHF 4'600.— qu'il faudra consacrer pour ce bien communal.

Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

S'agissant d'un immeuble du patrimoine financier, la dépense n'est pas soumise aux mécanismes de maîtrise des finances.

A relever qu'actuellement, c'est un loyer de CHF 9'000 par an pour l'ensemble du domaine qui est facturé aux locataires. Ce loyer doit couvrir des frais fixes d'environ 1'800 francs, auxquels s'ajouteront les frais financiers indiqués plus haut de CHF 4'600. A CHF 2'600, la marge pour d'autres frais d'entretien est donc réduite à la portion congrue.

Il n'est en outre pas inutile de rappeler que le domaine des Oeuillons fait partie du patrimoine financier de la commune (à hauteur de quelque CHF 133'000), lequel nécessite comme tout bien immobilier un entretien suffisant dans une vision à long terme. Si le Conseil communal n'entend pas mener une politique d'acquisition de biens immobiliers agricoles, il estime que les domaines

hérités des anciennes communes méritent d'être entretenus pour leur partie bâtie, de manière à permettre une exploitation efficace des terres.

Afin de disposer d'une vision large du site, il convient également de noter que le hangar situé au sud du domaine nécessitera, à court terme, une réfection. La réflexion à ce sujet reste à mener, en regard notamment des enjeux financiers, mais au vu de l'état actuel du bâtiment et de nos obligations en tant que propriétaire, il nous paraît indispensable d'intervenir à brève échéance à l'intérieur de la bâtisse.

Conclusion

La réflexion menée pour l'avenir de ce site et l'importante rénovation prévue vont permettre d'assainir et de remettre à niveau le bâtiment du domaine des Oeuillons. Cette évolution vise en outre à améliorer l'image de ce lieu situé à un emplacement d'importance, par le biais d'un partenariat avec l'exploitant qui s'engage à intensifier ses efforts en matière de valorisation touristique.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 9 mars 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Frédéric Mairy

Alexis Boillat

CREDIT DE CHF 80'000 POUR LA REFECTION DE DEUX CHAMBRES ET LA
CREATION D'UN COULOIR D'ACCES DANS L'APPARTEMENT DE LA FERME DES
OEUILLONS A NOIRAIGUE



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 9 mars 2016;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu la Loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 24 juin 2014;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances, du
25 avril 2016;
vu le préavis favorable de la Commission des bâtiments, du 11 mai 2016;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit de 80'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réfection de deux chambres et la création d'un couloir d'accès dans l'appartement de la ferme des Oeuillons à Noiraigue.

Art 2 La dépense sera enregistrée comme suit :

- Compte d'investissement n° 70400.00
- Entité de gestion n° 44 9630
- Projet n° 100.44.091

et amortie au taux de 2.5 %.

Art. 3 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui entrera en vigueur à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 27 mai 2016

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LA PRESIDENTE : LA SECRETAIRE :

Nathalie Ebner Cottet Christelle Gertsch Macuglia