

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de 170'000 francs pour la réfection d'un appartement au collège des Bayards

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

En mai dernier, le locataire de l'appartement du rez-de-chaussée du collège des Bayards nous a remis les clés de son logement.

L'appartement en question se compose d'une cuisine, de trois chambres à coucher, d'un salon et d'une petite salle de bains et n'a pas fait l'objet de quelconques travaux depuis 1980, date où le locataire actuel a pris possession des lieux.

Pour rappel, le collège des Bayards fait partie du patrimoine administratif communal et se compose de 3 appartements de 4 pièces, d'un appartement de 5 pièces, de deux salles de classe et d'une salle des maîtres. Actuellement, aucune activité scolaire n'est organisée dans ce bâtiment. Une salle de classe est louée pour des activités de photographie et la deuxième pour des cours de yoga.

Pour ce qui est de la partie locative, des salles de bains ont été créées dans chaque appartement en 1977, pour 80'000 francs un appartement a fait l'objet d'une rénovation en 1995 pour 110'000 francs et en 2006, le Conseil général des Bayards a octroyé un crédit de 215'000 francs pour la réfection d'un deuxième appartement et la pose d'une cuisine agencée dans le troisième. L'appartement dont il est question dans le présent rapport est resté en l'état, sans aucun investissement jusqu'à ce jour, avec une location mensuelle de 350 francs. A noter que le montant des locations mensuelles des trois appartements rénovés se montent à 600 francs, 735 francs et 800 francs, selon les surfaces à disposition, charges non comprises.

2. Constat

Le 25 avril dernier, la commission des bâtiments a eu l'occasion de visiter le bâtiment et cet appartement et de prendre connaissance de l'ampleur des travaux à effectuer.

Aussi, il s'est avéré rapidement qu'une rénovation complète, selon les standards actuels, doit être entreprise afin de pouvoir remettre ce bien sur le marché de la location dans de bonnes conditions. Dès lors, des contacts ont été pris avec des entreprises régionales pour l'établissement de devis. Selon les chiffres à disposition, un crédit de 170'000 francs est nécessaire pour mener à bien cette rénovation. Ce montant se décompose de la manière suivante :

Domaine	Montant
Electricité	9'890.—
Sanitaires	19'274.70
Distribution de chaleur	3'443.05
Peintures et plafonds	24'131.50
Maçonnerie et carrelage	69'455.—
Menuiserie et cuisine	36'492.15
Divers et imprévus	8'000.—
TOTAL	170'686.45

3. Proposition

Le projet qui vous est soumis prévoit une modification de l'organisation spatiale actuellement désuète et inadaptée à une location moderne. Pour ce faire, une cuisine ouverte sera créée dans l'actuel salon. Une salle de bains moderne sera réalisée dans l'actuelle cuisine et un espace « nuit » de trois chambre et WC séparé, sera réalisé (voir plan annexé).

Dans la mesure du possible, les parquets d'époque seront conservés dans les chambres à coucher. Par contre, pour ce qui est de l'espace de vie, il est prévu de remplacer le parquet fortement dégradé par une chape isolante et du carrelage.

L'appartement ainsi modifié pourra accueillir une famille de 4 à 5 personnes sans difficulté, avec une location adaptée au marché régional.

4. Effet financier et mécanisme de maîtrise des finances

Projection des coûts

Investissement brut	fr.	170'000.–
Amortissement au taux de 2,5 %	fr.	4'250.–
Coût de l'argent calculé sur le demi-capital investi (Taux d'intérêt moyen de la dette communale = 2 %)	fr.	1'700.–
<hr/>		
Charge nette annuelle	fr.	5'950.–

Soit 500 francs par mois. Les conditions du marché devraient nous permettre de reporter intégralement ce coût sur l'augmentation de la location.

Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

Le montant maximal des investissements pouvant être votés en 2017 étant dépassé à la date de la rédaction du présent rapport, l'arrêté qui vous est soumis requiert la majorité qualifiée en application de l'article 3.10 al. 2 du Règlement des finances.

Nous remercions les membres du Conseil général de bien vouloir accepter la présente demande de crédit, qui permettra à la Commune de valoriser son patrimoine bâti.

Val-de-Travers, le 12 juillet 2017

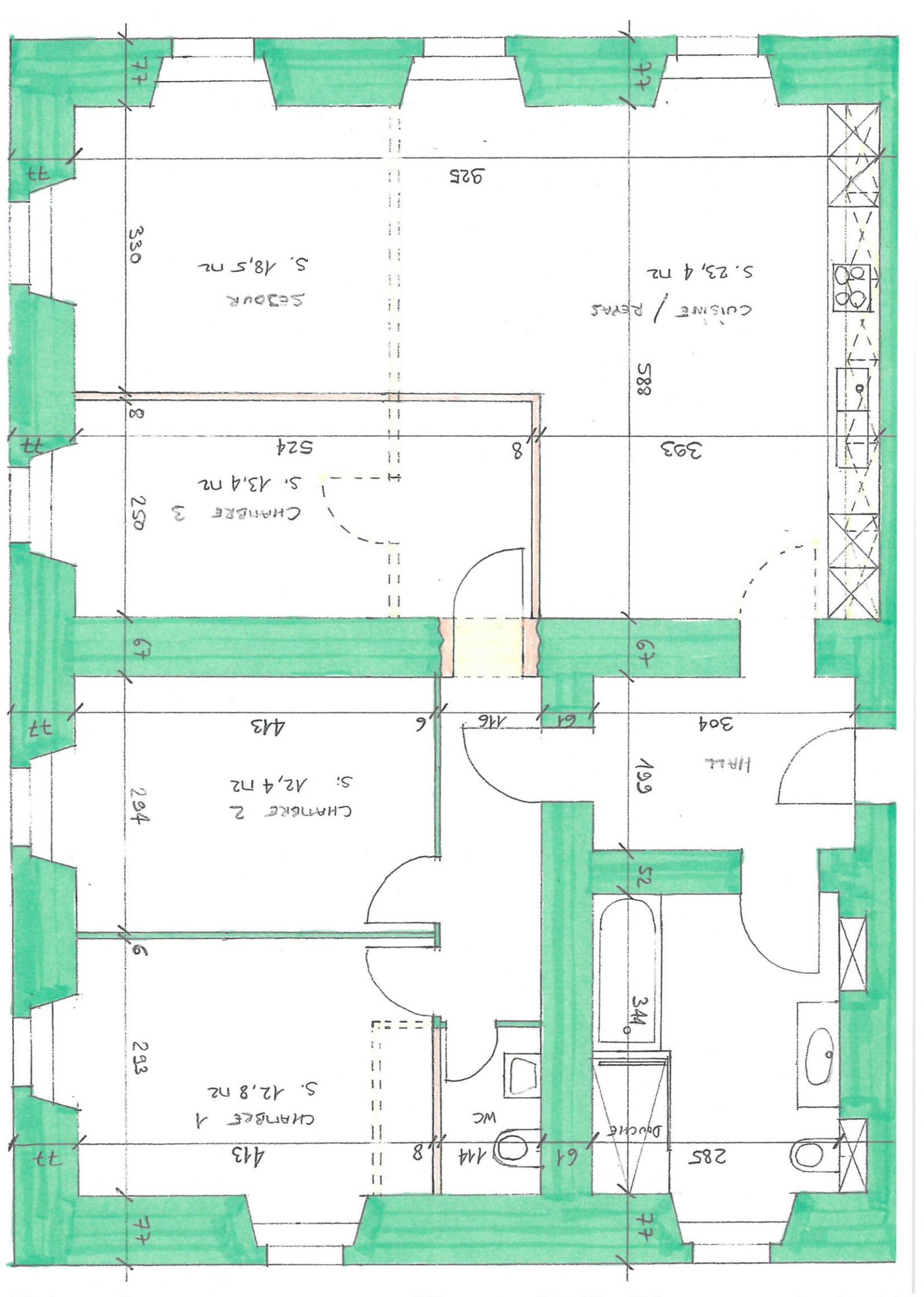
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexes :

- projet d'arrêté
- plan de l'appartement



330

SEBOUR
S. 18,5 m²

925

CUISINE / PERAS
S. 23,4 m²

588

303

118

524

250

CHAMBRE 3
S. 13,4 m²

67

67

413

304

294

CHAMBRE 2
S. 12,4 m²

199

HALL

6

52

293

CHAMBRE 1
S. 12,8 m²

344

WC

Douche

285

413

114

61

77

77

CREDIT DE 170'000 FRANCS POUR LA REFECTION D'UN APPARTEMENT AU
COLLEGE DES BAYARDS



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

vu le rapport du Conseil communal, du 12 juillet 2017 ;
vu la Loi cantonale sur les communes, du 21 décembre 1964 ;
vu le Règlement des finances, du 7 décembre 2015 ;
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du
4 septembre 2017 ;
vu le préavis favorable de la commission des bâtiments, du 16 août 2017 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier Un crédit de 170'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réfection d'un appartement au collège des Bayards.

Article 2 La dépense sera enregistrée comme suit :

- Compte d'investissement n° 50400.00 *Bâtiments*
- Entité de gestion n° 44 2170 *Bâtiments scolaires*
- Projet n° 100.44.096 *Réfection appartement collège Les Bayards*

et amortie au taux de 2,5 %.

Article 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 25 septembre 2017

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LA PRESIDENTE : LE SECRETAIRE :

Christiane Barbey

François Oppliger