

Rapport du Conseil communal au Conseil général en réponse à la motion déposée le 10 décembre 2018 par le groupe socialiste concernant l'état du patrimoine immobilier de la commune

Monsieur le Président,
Mesdames Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Lors de la séance du conseil Général du 10 décembre 2018, le groupe socialiste a déposé une motion demandant au Conseil communal de présenter un récapitulatif du patrimoine immobilier de notre commune, notamment en ce qui concerne les appartements, ainsi qu'une vision à court et moyen terme de la planification des travaux et frais d'entretien à envisager.

2. Récapitulatif du patrimoine immobilier

A ce jour notre commune compte un parc immobilier de 147 bâtiments répartis en deux groupes bien distincts, d'une part les bâtiments versés au patrimoine financier PF et d'autre part ceux versés au patrimoine administratif PA.

La différence entre ces deux classifications est l'affectation de base du bâtiment. Pour le patrimoine administratif, il s'agit de biens qui sont utilisés pour le fonctionnement des différents services, par exemples les écoles, ou l'administration.

Par contre, ceux versés au patrimoine financier sont des biens qui ne sont pas en relation avec des besoins de l'administration et qui n'ont qu'un but de rendement financier. Il est à noter que cette classification est définie par la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEc).

A ce jour 32 bâtiments sont versés au patrimoine financier et 115 au patrimoine administratif. Ceux-ci sont listés ci-dessous, à l'exception des nombreux ouvrages liés à l'eau potable et aux eaux usées.

Patrimoine immobilier

Village	Patrimoine administratif	Patrimoine financier
Môtiers	Collège, salle de gym, salle de spectacles	Hôtel de district (ancien tribunal)
	Temple	Marronniers 12
	Abri PC	Marronniers 14



COMMUNE DE
VAL-DE-TRAVERS

LE VAL-DE-TRAVERS
qualités naturelles

Village	Patrimoine administratif	Patrimoine financier
	Abri de Riau	Garages Hôtel de district
	WC de Riau	Ancien hangar du feu
	Abri de la Roche du Château	Loge, grange de Riau-Dessous
	Pavillon d'accueil des gorges de la Poëta Raisse	
	Hôtel de district (Maison de l'Absinthe)	
Couvet	Hôtel de Ville	
	Ancien Collège	
	Nouveau Collège	
	Pavillon scolaire	
	Temple	
	Abri PC	
	Salle des spectacles	
	Salle de gym	
	Centre sportif	
	Centre forestier	
	Travaux publics	
	CAD	
	Hangar SDIS et ambulances	
	Collège 3 (ludothèque et DJE)	
	Garages ancienne SEVT	
	Ed-Dubied 2	
	Funérarium	
	WC publics gare RVT	
	Ancien WC publics Emer-de-Vattel	
	Ciblerie	
	Cabane, WC, Les Petits-Marais	
	Dépôt de matériel les Marais	
	Buvette La Boccia (ancienne piscine)	
Travers	Collège, salle de gym	Château
	Temple	Immeuble Le Sapelet, y. c. part laiterie
	Dépôt TP aux Deux Fontaines	Bâtiment de la Poste
	Hangar du feu	Temple 9
	Funérarium	Le Coeuffier
	Dépôt Nord du temple	
Noiraigue	Collège	Domaine des Oeillons (habitation, hangar)
	Salle de gym	Ancienne lessiverie
	Temple	
	CEN	
	CLAN	
	Stand de tir et ciblerie	
	Ancienne chapelle (cimetière)	
Boveresse	Collège	Ancienne laiterie
	Salle polyvalente	Garages Collège
	Hangar feu et TP	Hangar Collège
	Abri PC	
	Piscine des Combes	

Village	Patrimoine administratif	Patrimoine financier
Fleurier	Hôtel de Ville	Immeuble du Grenier 2
	Collège rue du Temple	
	Collège primaire	
	Collège B8	
	Lycée	
	Collège Longereuse	
	Salle de gym Longereuse et ancien abri PC	
	Salle de gym Belle-Roche	
	Temple	
	Salle Fleurisia	
	Bâtiment DI	
	Entrepôt voirie (entre deux rivières)	
	Hangar du feu	
	Abri PC rue de Buttes	
	Ciblerie	
	Cabane forestière la Montagnette	
	Buvette camping	
	Sanitaires camping	
Vestiaires terrain de foot des Sugits		
Chapelle du cimetière		
Refuge public Le Breuil		
Refuge public Grand-Beauregard		
Buttes	Collège et salle de spectacles	Ancienne administration communale
	Salle de gym	Bâtiment de la Boucherie
	Temple	Dépôt Vy Saulnier
	Abri PC	Domaine La Robella, y.c. buvette
	WC publics de la Gare	Loge Brama Fan
	Ciblerie	Domaine de Longeaigue
	Cabane forestière Côte de Pattes	Domaine de la Prise Cosandier
St-Sulpice	Collège	Bâtiment Collège 3 (garages, dépôt, appartement)
	Salle de gym et abri PC	Rue du Pont 4
	Temple	Rue du Pont 10
	Dépôt de la Doux	
Les Bayards	Collège	Hôtel de l'Union
	Salle de gym	Garages collège
	Temple	Garages Hôtel de l'Union
	Hangar du feu	
	Dépôt TP	
	Cabane forestière la Laveta	
	Dépôt communal Les Perossettes	

3. Planification des travaux par objet loué

La motion demande notamment au Conseil communal de présenter un récapitulatif des appartements mis en location. Si ceux-ci sont principalement situés dans les immeubles du patrimoine financier, certains se trouvent toutefois dans les collèges. Vous trouverez ci-dessous le détail des appartements

par bâtiment, avec l'état du bien loué, qui peut être bon, moyen ou vétuste, ainsi que les travaux à prévoir, le coût estimatif de ceux-ci et le délai de réalisation.

Le financement de ces différents travaux peut être effectué soit par le budget de fonctionnement alloué annuellement au dicastère, soit par des crédits complémentaires de compétence du Conseil communal ou encore par des crédits d'investissements octroyés par le Conseil général.

Jusqu'à ce jour, la pratique était de maintenir des appartements en bon état, avec des loyers raisonnables et qui permettent de couvrir les charges immobilières. Lors de modernisation de biens, une adaptation de loyer a été effectuée à chaque fois en adéquation avec le droit du bail.

Planification des travaux par objet loué

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif
Môtiers	Hôtel de district	Maison de l'Absinthe	Bon				Mis à disposition
	Hôtel de district (ancien tribunal)	3 pièces bureaux commerciaux	Moyen				7'428.60
		Ancien tribunal	Moyen				Mis à disposition
		Sous-sol	Bon				200.00
	Marronniers 12	3 pièces Rez-de-chaussée	Bon				3'780.00
		4 pièces 1 ^{er} étage	Bon				7'800.00
	Marronniers 14	3 pièces rez-de-chaussée	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	70'000	Moyen	6'300.00
		3 pièces 1 ^{er} Est	Moyen				5'040.00
		3 pièces 1 ^{er} Ouest	Bon				6'000.00
		3 pièces 2 ^e Ouest	Bon				6'600.00
	Garages Hôtel de district	2 garages simples et 1 local	Bon				4'200.00
	Ancien hangar du feu	Hangar dépôt	Moyen				300.00
	Domaine agricole de Riau	Loge et rural	Moyen				2'500.00
Couvét	Travaux publics	1 local 1 ^{er} étage	Bon				480.00
	Collège 3 (ludothèque et DJE)	3.5 pièces 1 ^{er}	Bon				5'916.00
	Ed-Dubied 2	Locaux techniques 2 ^{ème} étage	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	50'000	Moyen	13'560.00

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif
Travers	Château	Locaux commerciaux	Bon				40'500.00
		4.5 pièces	Moyen	Réfection cuisine et salle de bains	50'000	Moyen	6'600.00
	Immeuble Le Sapelet	3 pièces, garage et 1 chambre indépendante	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	70'000	Moyen	6'840.00
	Bâtiment de la Poste	Locaux rez-de-chaussée	Vétuste	A rénover complètement selon utilisation future	A définir	Moyen	Néant
		1 local sous-sol	Bon				1'000.00
		1 local rez	Bon				360.00
		5 pièces 1er	Bon				12'000.00
		5 pièces 2 ^{ème}	Moyen				12'000.00
	Temple 9	4 pièces	Moyen	Salle de bain à rénover	25'000	Court	4'620.00
	Le Coeffier	Vieille ferme à l'abandon	Vétuste	A vendre			
Noiraigue	Collège	4 pièces 2 ^e Ouest	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	100'000	Moyen	8'400.00
		4 pièces 2 ^e Est	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	100'000	Moyen	9'000.00
		1 local sous-sol	Bon				950.00
	Domaine des Oeillons	1 ferme et 1 hangar	Hangar neuf Ferme moyen	Appartement à rénover en partie (cuisine et salle de bain)	50'000	Long	9'000.00

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif	
	Ancienne lessiverie	1 local dépôt	Vétuste				500.00	
	CEN	Garage Ouest	Bon				300.00	
		3 locaux 1 ^{er} étage	Bon				2'400.00	
Boveresse								
	Collège	4 pièces 1 ^{er} Ouest	Moyen	Cuisine et salle de bains à rénover	35'000	Moyen	6'600.00	
		4 pièces 2 ^e Est <i>Inoccupé</i>	Vétuste	Cuisine, salle de bains à rénover et peinture complète	50'000	Court	8'040.00	
		5 pièces 2 ^e Ouest	Vétuste	Cuisine, salle de bains à rénover et peinture complète	50'000	Moyen	8'040.00	
	Ancienne Laiterie	1 studio rez-de-chaussée	Bon					3'960.00
		4 pièces 1 ^{er} Est <i>Inoccupé</i>	Bon					10'800.00
		4 pièces 1 ^{er} Ouest	Bon					10'800.00
	Garages Collège	2 garages	Vétuste	Portes à changer	6'000	Moyen	1'920.00	
	Hangar collège	1 local entrepôt	Vétuste	Porte à changer	4'000	Moyen	1'800.00	
	Fleurier							
	Hôtel de Ville	Locaux commerciaux 1 ^{er} étage	Bon				13'200.00	
	Lycée	Ecole	Moyen				124'000.00	
	Immeuble du Grenier	Locaux commerciaux rez et 1 ^{er} étage	Bon				63'060.00	
Buttes								
	Ancienne administration communale	3 pièces rez-de-chaussée	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	70'000	Moyen	4'800.00	
		3 pièces 1 ^{er}	Moyen				9'000.00	

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif
		<i>Inoccupé</i>					
		Locaux commerciaux rez et 1 ^{er} <i>Inoccupé</i>	Moyen	A refaire selon utilisation future	20'000	Moyen	Néant
		1 local rez	Moyen				480.00
		1 local galetas	Moyen				120.00
	Bâtiment de la Boucherie	Locaux techniques rez	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	50'000	Long	3'000.00
		3 pièces 1 ^{er} Ouest		A rénover complètement lors de la résiliation du bail	100'000	Moyen	2'820.00
		3 pièces 1 ^{er} Est	Moyen	Peinture à refaire	12'000	Moyen	10'200.00
		1 local sous-sol	Bon				600.00
		1 local galetas	Bon				240.00
		1 garage Est	Bon				600.00
		1 garage Ouest	Bon				600.00
	Dépôt Vy Saulnier	1 garage	Vétuste				960.00
	Domaine agricole de La Robella	Rural + Auberge + buvette	Moyen	Toiture à refaire, citerne à créer Rénovation buvette	600'000	Court	13'000.00
	Loge Brama Fan	Loge	Bon				
	Domaine agricole de Longeaigue	Rural	Vétuste				2'285.00
	Domaine agricole de la Prise Cosandier	Appartement et rural	Vétuste				4'070.00
St-Sulpice	Collège	5 pièces 2 ^e étage	Bon				12'000.00

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif
	Salle de gym	5 pièces 1 ^{er} étage	Bon				10'800.00
		1 local rez-de-chaussée	Bon				960.00
	Collège 3	2 pièces 1 ^{er} étage	Bon	Chaudière à remplacer	13'000	Court	6'000.00
		4 Garages	Bon				5'640.00
	Rue du Pont 4	4 pièces rez-de-chaussée	Moyen	Peinture à refaire, salle de bains à rénover	30'000	Moyen	9'600.00
		4 pièces 1 ^{er} étage	Moyen	Peinture à refaire, salle de bains à rénover	30'000	Moyen	9'600.00
		4 pièces 2 ^{ème} étage	Vétuste	A rénover complètement lors de la résiliation du bail	100'000	Moyen	5'400.00
	Rue du Pont 10	4 pièces 1 ^{er} étage	Bon				9'600.00
		4 pièces 2 ^{ème} étage	Bon				9'600.00
		Salle de réunion rez	Moyen				2'040.00
Les Bayards	Collège	4 pièces rez-de-chaussée <i>Inoccupé</i>	Vétuste	Rénovation complète	200'000	Court	0.00
		4 pièces 1 ^{er}	Moyen	Peinture et sols à refaire	30'000	Long	7'200.00
		4 pièces 2 ^{ème}	Moyen	Peinture et sols à refaire	30'000	Long	9'600.00
		5 pièces 2 ^{ème}	Bon				8'820.00
		1 ancienne salle de classe	Moyen				1'800.00
	Hôtel de l'Union	Locaux commerciaux rez-de-chaussée	Bon				10'290.00
		2 pièces 1 ^{er} étage	Moyen	Remise à niveau	10'000	Moyen	4'800.00

Village	Immeuble	Objet loué	Etat	A prévoir	Coût estimatif	Délai Court 1 à 2 ans Moyen 2 à 6 ans Long + de 6 ans	Revenu locatif
		4.5 pièces 2 ^{ème} étage	Bon				10'200.00
	Garages collègue	4 garages	Vétuste	Portes à remplacer et réfection des sols	12'000	Court	2'400.00
	Garages Hôtel	3 garages	Bon				3'880.00
Total des revenus locatifs							628'799.00

Le récapitulatif ci-dessus ne concerne que l'entretien des appartements ou objets loués, sans tenir compte de l'enveloppe et des installations techniques du bâtiment.

S'agissement du rendement des bâtiments du patrimoine financier, ce chiffre est indiqué chaque année parmi les indicateurs financiers en annexe aux comptes et au budget.

4. Planification des travaux par bâtiments

Pour ce qui concerne les bâtiments et leur entretien, vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des travaux à prévoir pour chaque objet. Il va de soi qu'une grande partie des mesures listées ne pourront pas être réalisées et que des priorités devront être données. De plus, l'entretien effectué jusqu'à présent permet le maintien de notre patrimoine immobilier dans de bonnes conditions.

Pour rappel, la liste des projets importants réalisés ou initiés chaque année dans les bâtiments figure dans le rapport de gestion annuel du dicastère des infrastructures.

Il est à noter que la création en septembre 2018 par votre autorité d'un fonds communal pour l'énergie va permettre de contribuer.

- A l'assainissement énergétique des bâtiments propriétés de la commune
- Aux parties énergétiques des nouvelles constructions propriétés de la commune et servant de référence et d'exemplarité
- Aux interventions sur les propres infrastructures de la commune qui visent à en réduire la consommation d'énergie : notamment éclairage public, chauffage et production d'eau chaude sanitaire, optimisation énergétique du réseau d'eau potable
- A la construction et l'extension de réseaux de chauffage à distance alimentés en majorité par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur
- A des subventions pour des mesures visant une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables
- En faveur de privés, d'entreprises, d'associations et d'entités publiques
- Au soutien aux mesures en faveur de la mobilité durable
- A toute autre mesure visant à économiser l'énergie, à améliorer l'efficacité énergétique ou à promouvoir des énergies renouvelables

Village	Bâtiment	Travaux à prévoir	Coût	Délai
Môtiers	Collège, salle de gym, salle de spectacles	Peinture 3 ^{ème} étage	20'500	Court
		Réfection scène	15'000	Moyen
		Réfection façades	40'000	Court
		Réfection WC 2 ^e étage	6'000	Court
		Porte d'entrée salle des spectacles	5'000	Court
		Rempl. Velux 3 ^{ème} étage	6'000	Court
	Temple	Restauration complète		
Couvet	Hôtel-de-Ville	Rempl. volets Sud et Ouest	38'000	Court
		Verrière Cour		
		Peinture façade Nord		
		Peinture salle de pause	5'000	Court
	Nouveau Collège	Vitrages et peinture salle devoirs surveillés	14'000	
		Rempl. Velux salle école italienne	6'000	
		Peinture salles de classe	40'000	Moyen

Village	Bâtiment	Travaux à prévoir	Coût	Délai
	Pavillon scolaire	Rempl. fenêtres hall d'entrée Sud	15'700	Moyen
		Modification urinoirs 2 ^{ème} étage	7'000	Court
	Temple	Rempl. tapis	7'000	Court
		Horloge porte d'entrée	3'000	Court
	Salle des spectacles	Rénovation de la cuisine et remplacement du mobilier	215'000	Court
		Rempl. fenêtres Loges	3'000	Court
		Réfection complète WC		
	Salle de gym	Rempl. 3 urinoirs	9'000	
	Centre sportif	Remplacement ventilation et goulottes	550'000	Court
	Centre forestier	Raccordement CAD	20'000	Court
	Travaux publics	Isolation combles	13'000	
		Raccordement CAD	24'000	Court
	Hangar SDIS et ambulances	Modification porte pour camion échelle	40'000	Court
	Collège 3 (ludothèque et DJE)	Réfection toiture		Moyen
		Rempl. porte de garage	5'000	Court
	Ed-Dubied 2	Réfection stores rez-de-chaussée	26'000	Moyen
Remplacement de fenêtres		158'000	Moyen	
Ancien WC publics Emer-de-Vattel	Démolition	8'500	En cours	
Travers				
	Château	Réfection plafond salle de musique	6'600	Moyen
	Bâtiment de la Poste	Consolidation du bâtiment	49'600	En cours
	Collège, salle de gym	Revêtement métal sur fenêtres Ouest	32'000	Moyen
		Peinture sous-bassements salle de gym	8'000	Moyen
		Remplacement chaudière	28'000	Court
Noiraigue				
	Collège	Peinture classe	8'000	Court
		Stores des classes	15'000	Moyen
		Peinture parascolaire	20'000	Court
		Remplacement chaudière	75'000	Moyen
	Salle de gym	Réfection toit plat liaison	34'000	Court
		Mise à jour scène	11'000	Moyen
		Réfection toit plat scène	20'000	Moyen
Boveresse				
	Salle polyvalente	Rempl. porte d'entrée centrale	7'000	Court
Fleurier				
	Collège rue du Temple	Peinture cage d'escalier	15'000	Moyen

Village	Bâtiment	Travaux à prévoir	Coût	Délai
	Collège primaire	Doublage cheminée	2'000	Court
	Collère B8	Réfection d'une salle de classe	22'000	En cours
	Lycée	Enveloppe extérieure (fenêtres, isolation périphérique et toiture)	1'250'000	long
	Collège Longereuse	Réfection 5 blocs WC	225'000	Moyen
	Salle de gym Longereuse et ancien abri PC	Rempl. douches	12'000	Court
	Salle de gym Belle-Roche	Rempl. des verres isolants	40'000	Moyen
		Rempl. chaudière et ventilation	105'000	Moyen
	Temple	Maçonnerie et peinture hall d'entrée	12'000	Court
	Salle Fleurisia	Réfection toiture plate	Litige en cours	En cours
Buttes				
	Ancienne administration communale	Revêtement métal sur fenêtres	6'000	Court
	Bâtiment de la Boucherie	Revêtement métal sur fenêtres	10'500	Moyen
	Domaine de la Prise Cosandier	Réfection porte de grange	10'000	Court
	Collège et salle de spectacles	Remplacement solde des fenêtres	63'000	Moyen
		Paratonnerre	25'000	Moyen
		Peinture WC	12'000	Court
		Réfection complète salle TM	25'000	Moyen
		Réfection peinture classes	30'000	Moyen
Rempl. chaudière et tableau de gestion	120'000	Moyen		
St-Sulpice				
	Bâtiment Collège 3 (garages, dépôt, appartement)	Réfection toiture	80'000	Court
	Collège	Rempl. luminaires classes	10'000	Court
	Salle de gym et abri PC	Réfection étanchéité toiture abri PC (cour d'école)	200'000	Court
		Réfection sol et peinture des murs salle gym	50'000	Moyen
	Temple	Réfection vitrages	62'000	Long
Les Bayards				
	Salle de gym	Rempl. système régulation chauffage	70'000	Court

5. Conclusions

Comme vous pouvez le constater, notre commune possède un riche patrimoine immobilier. Toutefois, l'expérience démontre qu'on ne peut pas uniquement travailler sur les dépenses planifiées, mais que bien souvent, durant l'année, des imprévus surgissent, ce qui nécessite de reconsidérer les investissements planifiés au préalable.

Pour rappel, outre le chef du dicastère, la gérance des bâtiments est constituée d'un responsable technique et d'une assistante de direction. De plus, pour les dossiers importants, le dicastère peut compter sur le soutien et l'engagement de la Commission des bâtiments

Nous espérons avoir ainsi répondu à la motion déposée par le groupe PS lors de la séance du Conseil Général de décembre 2018 et vous proposons dès lors son classement.

Vous remerciant de votre attention et restant à votre entière disposition pour tout complément, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRÉSIDENT : LE CHANCELIER :

Christophe Calame

Alexis Boillat