
Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une demande de crédit de 790'000 francs pour la rénovation de l'auberge de La Robella

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Propriété de la commune de Val-de-Travers, le domaine de La Robella, situé sur les hauteurs du village de Buttes, compte un bâtiment principal, complété d'une annexe. Le premier se trouve dans un état relativement bon, à l'exception de sa toiture ; la seconde a été installée il y a cinquante ans, en parallèle à l'ouverture des infrastructures de TBRC. Utilisée initialement comme baraque de chantier, cette annexe a désormais « fait son temps » et sa rénovation s'avère nécessaire. Ce rapport présente les options retenues pour ces deux volets par le Conseil communal, pour qui ce crédit s'avère indispensable, quel que soit l'avenir de la station de La Robella. Ce projet s'accompagne de l'installation de capteurs photovoltaïques, afin d'améliorer le bilan énergétique du bâtiment.

2. Etat de la situation

Sise sur le plateau de la Petite Robella, l'auberge de La Robella est liée au domaine du même nom. Elle est principalement utilisée à des fins de restauration, permettant aux fermiers de compléter leur activité d'estivage. Le bâtiment compte une étable pour abriter si nécessaire le bétail, principalement lors de maladies. Si le corps du bâtiment et son équipement sont en bon état, il n'en va pas de même de la toiture, qui pour des questions d'isolation et d'énergie, demande à être rénovée.

Installée à la hâte pour disposer d'une buvette pendant la saison hivernale, l'annexe de l'auberge n'avait pas été conçue pour durer 50 ans, encore moins à quelque 1'200 mètres d'altitude. Le bâtiment est aujourd'hui dans un état de vétusté avancée, avec comme conséquence principale d'être un véritable gouffre énergétique. Le chauffage à mazout de l'Auberge ne suffit pas à tenir les infrastructures hors gel et chaque hiver, les exploitants doivent recourir à des chauffages d'appoint (électricité et gaz). Visuellement, l'état général de l'annexe, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, ne colle par ailleurs pas à l'image que les différents partenaires du site entendent donner de celui-ci. Enfin, les sanitaires sont quelque peu datés et par ailleurs inaccessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ces constats ne sont pas nouveaux. Les autorités de la commune de Buttes avaient déjà songé à rénover cette annexe. La fusion des communes d'abord, les incertitudes liées à l'avenir de TBRC ensuite avaient reporté ce projet, qu'il est temps aujourd'hui de concrétiser. De l'avis du Conseil communal, le bilan énergétique du bâtiment le justifie pleinement. En outre, même si TBRC devait cesser ses activités au-delà de 2028, ce que l'exécutif n'espère évidemment pas, nous estimons que l'attrait pour les restaurants de montagne ne faiblira pas et que La Robella restera prisée des amateurs de ces derniers, de même que des adeptes de la marche, du vélo, des raquettes et du ski de randonnée.

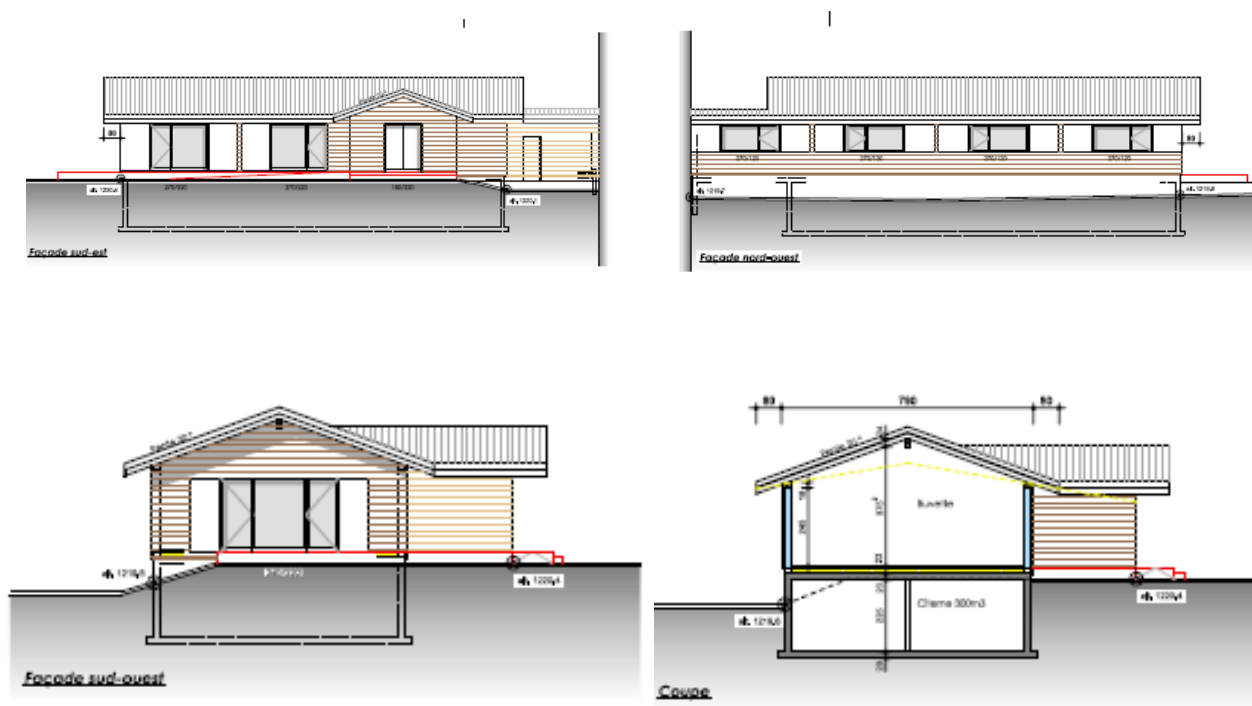


3. Présentation des projets et échancier

La rénovation de la toiture de l'auberge n'appelle pas de commentaire particulier, ce projet s'inscrivant dans une logique d'entretien courant des bâtiments communaux. Toutefois, le Conseil communal n'avait initialement pas prévu de le réaliser dans une même échéance que les travaux liés à l'annexe. Après réflexion, l'option d'une vision globale a été retenue, raison pour laquelle le montant sollicité est plus élevé que celui qui avait projeté initialement et qui figure dans le budget 2020 des investissements.

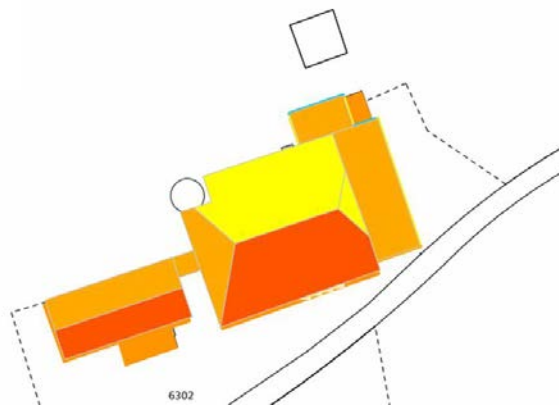
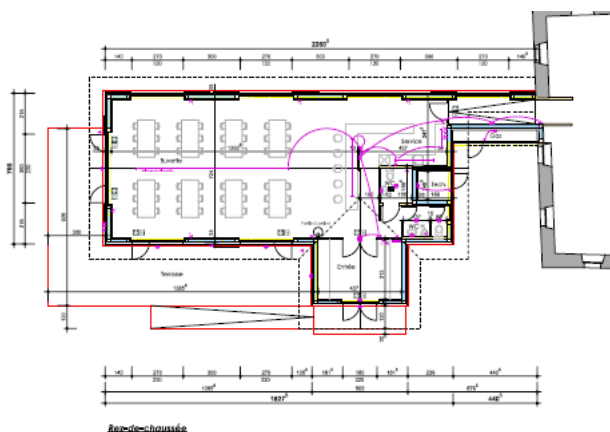
La vision quant à la rénovation de l'annexe étant partagée par les différents acteurs du site, il n'a pas été jugé utile par le Conseil communal de procéder à un concours. Un bâtiment en bois (d'origine locale bien sûr), doté d'un haut degré d'isolation, offrant de larges sources de lumière au sud et à l'ouest et s'avérant complémentaire à l'auberge, tout en pouvant être utilisé séparément : telles sont les options principales du projet, qui ont fait l'objet de réflexions approfondies avec les maîtres d'état sollicités.

Pour en limiter les coûts, le projet s'est par ailleurs construit en maintenant les dimensions actuelles du bâtiment. De plus, afin d'augmenter la suffisance en eau de l'exploitation et d'améliorer son potentiel de protection contre les incendies, le projet intègre, sous l'annexe, la création d'une citerne de 300 m³, qui captera les eaux du toit, ce qui n'est pas le cas du bâtiment actuel et fera office de fondation (les eaux de pluie du bâtiment principal alimentent quant à elles deux citernes d'un volume total de 80 m³). Un chauffage à pellets permettra en outre de chauffer l'annexe, indépendamment de l'auberge.



A l'intérieur, le projet se veut simple et fonctionnel, intégrant notamment le maintien d'un accès direct et privé avec le bâtiment principal. L'ensemble du bâtiment, sanitaires compris, répondra aux normes actuelles en matière d'accessibilité, une rampe étant notamment prévue à l'entrée principale. La capacité de la salle a été conçue pour une soixantaine de places, permettant au projet de s'inscrire dans les limites de l'annexe actuelle. Une terrasse sera par ailleurs aménagée sur les côtés sud et ouest (trait continu rouge sur le plan ci-dessous) afin d'offrir aux clients un ensoleillement maximal.

La réflexion menée sur le plan énergétique a par ailleurs conduit le Conseil communal à proposer l'installation de capteurs photovoltaïques, compte tenu du très bon niveau d'ensoleillement des pans de la toiture orientés au sud. Cet ajout présente une plus-value de 25'000 francs.



La rénovation de l'annexe est prévue dès l'automne 2020, de manière à ne pas entraver l'exploitation estivale de l'auberge. La réfection de la toiture du bâtiment principal est prévue dès cette année si les conditions le permettent.

4. Durabilité du projet

L'amélioration de l'isolation de l'annexe contribuera à réduire sensiblement la consommation énergétique du bâtiment, laquelle trouvera en grand partie une origine durable. Le recours au bois local pour l'ensemble de la construction permet par ailleurs de valoriser nos propres ressources. Enfin, l'augmentation de la capacité de stockage de l'eau de pluie permettra de diminuer fortement le transport d'eau pratiqué aujourd'hui.

5. Programme de législature

Cette rénovation s'inscrit dans deux volets distincts du programme de législature 2016-2020. Le premier a trait au développement touristique, en dotant le site de La Robella d'une auberge à même d'accueillir correctement les touristes tout au long de l'année. Cette rénovation permet en outre de diminuer le recours aux énergies fossiles et rejoint en cela les intentions du Conseil communal en matière de développement des énergies renouvelables.

6. Finances

6.1 Généralités

La demande de crédit sollicitée porte sur plusieurs volets, soit : réfection de la toiture de l'auberge ; rénovation de l'annexe ; installation de capteurs photovoltaïques.

La pose d'une citerne permet d'obtenir des subventions du Canton et de la Confédération pour les volumes nécessaires à l'exploitation agricole, estimés à 150 m³ ; l'extension de sa capacité à des fins sécuritaires permet en outre de bénéficier d'un soutien de l'ECAP. L'installation d'une infrastructure permettant de recourir à l'énergie solaire pourra quant à elle faire l'objet d'un prélèvement à notre fonds communal sur l'énergie.

6.2 Coûts

Des devis ont été demandés auprès d'entreprises locales et le résumé des coûts se présente comme suit :

Auberge

Rénovation toiture Fr. 141'400.–

Annexe

Création d'une citerne fondation 300 m³ Fr. 173'900.–

Réalisation du bâtiment ossature bois	Fr. 268'600.–
Maçonnerie (chape et carrelage)	Fr. 58'900.–
Chauffage (pellets)	Fr. 33'300.–
Installation sanitaire	Fr. 25'700.–
Ferblanterie	Fr. 8'660.–
Installation électrique	Fr. 19'700.–
Peinture	Fr. 13'700.–
Mandat d'architecte	Fr. 7'700.–
Divers et imprévus	Fr. 12'000.–

Énergie

Installation panneaux photovoltaïques	Fr. 25'000.–
---------------------------------------	--------------

Total de l'investissement **Fr. 788'560.–**

6.3 Subventions attendues (estimations)

Les travaux envisagés seront concernés par trois types de subventions. Deux portent sur la création d'une citerne : la première au titre de l'augmentation de la capacité d'autosuffisance du domaine agricole (avec des subventions de 26 % de la Confédération et de 40 % du Canton de Neuchâtel pour la part équivalente à un volume de 150 m³), la seconde au titre de l'amélioration de la protection du bâtiment contre les incendies (avec une subvention de l'ECAP de 25 % sur la part de la réserve dédiée à cet effet, estimée à 100 m³). Enfin, notre propre fonds communal sur l'énergie pourra être sollicité, selon des modalités qui doivent encore être définies au travers d'un règlement d'utilisation.

Les subventions peuvent dès lors être estimées comme suit :

Citerne (Canton + Confédération)	Fr. 60'000.–
ECAP	Fr. 15'000.–
Fonds communal sur l'énergie	<i>A définir</i>

6.4 Effets financiers

La Loi sur les Finances de l'Etat et des communes n'autorise pas l'amortissement de travaux sur les bâtiments du patrimoine financier. La dépense totale de ce crédit sera donc portée en augmentation de la valeur du compte n° 10840.01 *Domaine de la Robella*. Celle-ci passera ainsi de 204'000 à 992'560 francs, ce montant restant à préciser selon les dépenses effectives.

Comme chaque fin d'année, tous les bâtiments du patrimoine financier sont réévalués à leur valeur de rendement. Le service financier calculera ainsi la valeur de rendement du domaine de la Robella, compte tenu d'une éventuelle variation du fermage (cf. ci-dessous), puis en adaptera la valeur comptable.

Il est certain alors que la valeur de rendement sera inférieure au montant de 992'560 francs (valeur comptable actuelle augmentée du montant des travaux). La différence sera corrigée par un prélèvement à la réserve n° 29600.00 *Réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier*.

Cette rénovation aura ainsi un impact sur le total des capitaux propres communaux, mais elle n'induera aucune charge d'amortissement. Elle permettra de substantielles économies d'énergie et de frais d'entretien pour les locataires et la commune. Pour cette dernière, l'effet sur le compte de fonctionnement est double. D'une part le coût de l'argent, qui est chiffré à 7'900 francs par an. D'autre part, et en fonction de l'étude à réaliser sur le montant du fermage (voir point 6.6 ci-dessous), ce même coût financier pourrait être en partie compensé par une hausse du revenu locatif. Des

économies sont attendues sur les frais d'entretien de cet immeuble, mais il est hasardeux de tenter de les chiffrer.

6.5 Mécanismes de maîtrise des finances

L'Auberge de la Robella fait partie du patrimoine financier de la Commune. Ce crédit n'est donc pas concerné par les règles relatives aux mécanismes de maîtrise des finances.

6.6 Adaptation du fermage

Cette rénovation améliorera la qualité de l'outil de travail des exploitants, tout en diminuant les charges qui leur incombent quant au bâtiment actuel. Par ailleurs, suivant en cela l'ordonnance du Conseil fédéral et les recommandations du canton de Neuchâtel en matière de fermages agricoles du printemps 2019, la commune de Val-de-Travers a procédé à une adaptation, globalement à la hausse, des tarifs pratiqués pour la location des terres à compter du 1^{er} novembre 2019. La réévaluation du fermage des domaines nécessitant une analyse approfondie, le Conseil communal souhaite mener celle-ci en intégrant directement le projet de rénovation. Elle sera réalisée dès le crédit voté. Pour rappel, le fermage actuel pour l'entier du domaine est de 13'500 francs par an.

7. Conclusions

Des cinq domaines agricoles communaux, celui de la Petite Robella est celui qui présente le plus fort intérêt public, compte tenu de son emplacement stratégique au cœur d'un site dédié aux activités de sport et de loisirs. Conçue sans aucun souci de durabilité, son annexe demande à être remplacée par une infrastructure moderne, conforme aux standards énergétiques actuels. La toiture du bâtiment principal doit elle aussi être rénovée, afin d'améliorer le bilan énergétique de cette propriété. Nous vous invitons par conséquent à accepter cette demande de crédit, qui permet également de contribuer au développement de l'un de nos pôles d'activité touristique.

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

Annexe : Projet d'arrêté

CRÉDIT DE 790'000 FRANCS POUR LA RÉNOVATION DE
L'AUBERGE DE LA ROBELLA



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

Vu le rapport du Conseil communal, du 15 janvier 2020 ;
vu la loi 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 17 février 2020 ;
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier Un crédit de 790'000 francs est accordé au Conseil communal pour la rénovation de l'Auberge de la Robella.

Art. 2 La dépense sera enregistrée comme suit :

- Compte d'investissement n° 70400.00 *Bâtiments du patrimoine financier*
- Entité de gestion n° 44 9630 *Biens fonds du patrimoine financier (DBAT)*
- Projet n° 100.44.106 *Rénovation de l'Auberge de la Robella.*

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 19 juin 2020

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

LE PRÉSIDENT :

LA SECRÉTAIRE :

Roland Schorderet

Margherita Gioenco