

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de 182'000 francs pour la réfection d'un appartement au collège des Bayards

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Le 25 septembre 2017, votre autorité refusait à une voix près, une demande de crédit portant sur la rénovation d'un l'appartement au rez-de-chaussée du collège des Bayards.

Cette demande de crédit découlait du besoin de remettre ce bien communal au goût du jour, car contrairement aux trois autres appartements qui eux avaient été remis à niveau, celui-ci n'a subi aucune transformation ou amélioration durant la longue période de location commencée en 1980 et terminée en 2017, suite au décès de ce fidèle locataire.

2. Projet

Cet appartement se compose d'une cuisine, de trois chambres à coucher, d'un salon et d'une petite salle de bain. Au vu de de sa grande vétusté et de sa configuration d'un autre temps, il est rapidement apparu qu'une remise sur le marché de la location de ce bien communal sans une rénovation complète n'était pas imaginable.

Dès lors un projet de rénovation avec des devis à la clé avait été élaboré à l'interne du dicastère, avec le concours d'entreprises locales. L'idée étant de remettre ce bien aux standards actuels avec une location adaptée au marché régional.

Un crédit de 170'000 francs était nécessaire en septembre 2017 pour mener à bien cette rénovation les montants de cet investissement se décomposaient de la manière suivante :

| Domaine | Montant |
|-------------------------|-------------------|
| Electricité | 9'890.00 |
| Sanitaires | 19'274.70 |
| Distribution de chaleur | 3'443.05 |
| Peintures et plafonds | 24'131.50 |
| Maçonnerie et carrelage | 69'455.00 |
| Menuiserie et cuisine | 36'492.15 |
| Divers et imprévus | 8'000.00 |
| TOTAL | 170'686.45 |

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 et une seule salle de classe est louée pour des activités de photographie.

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 ce rapport n'a fait l'objet d'aucune amélioration particulière et n'est pas louable en l'état.

3. Demande de crédit

Après plus de 4 années passées sans aucune intervention et sans rentrée locative pour notre commune c'est une nouvelle demande de crédit de 182'000 francs qui vous est soumise aujourd'hui avec un cahier des charges identique afin répondre aux besoins d'une famille de 4/5 personnes, mais aussi pensé pour une éventuelle utilisation par le cercle scolaire en vue de l'accompagnement d'élèves en difficultés dans le cadre d'une classe de scolarité alternée.

L'ensemble des devis ont été réadaptés aux coûts actuels par les entreprises et les travaux suivants sont prévus : réalisation d'une cuisine ouverte avec salon dans l'actuel salon, réalisation d'une salle de bains moderne dans l'actuelle cuisine, création d'un hall d'entrée avec communication sur les chambres et le salon, réalisation d'un espace nuit de trois chambres indépendantes avec un WC séparé et adaptation du système de chauffage et mise aux normes des installations électriques.

De plus, dans la mesure du possible, les parquets d'époque dans les chambres à coucher seront rénovés. Par contre, pour ce qui est de la cuisine et du salon, il est prévu de remplacer le parquet fortement dégradé par une chape isolante et du carrelage. (Plan du projet annexé).

Description des nouveaux coûts

| Domaine | Montant |
|-------------------------|-------------------|
| Electricité | 9680.00 |
| Sanitaires | 20'920.00 |
| Distribution de chaleur | 3'600.00 |
| Peintures et plafonds | 27'256.00 |
| Maçonnerie et carrelage | 73'320.00 |
| Menuiserie et cuisine | 39'302.00 |
| Divers et imprévus | 8'000.00 |
| TOTAL TTC | 182'078.00 |

4. Effet financier et mécanisme de maîtrise des finances

Projection des coûts

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Investissement brut | CHF | 182'000.– |
| Amortissement moyen au taux de 3.90 % | CHF | 7'100.– |
| Coût de l'argent calculé sur le demi-capital investi (Taux d'intérêt moyen de la dette communale = 2 %) | CHF | 1'820.– |

Charge nette annuelle **CHF** **8'920.–**

Comme vous pouvez le constater, la charge mensuelle de 745 francs relative à cet investissement doit permettre de proposer un loyer en adéquation avec les conditions du marché et devrait nous permettre de reporter intégralement ce coût sur la location.

Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

A la date de rédaction du présent rapport, la limite résiduelle des investissements pouvant être votés en 2022 s'élève à 1'670'900 francs.

Le montant de l'investissement prévu étant inférieur à cette limite, le vote du crédit se fait à la majorité simple.

5. Conclusion

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.

En 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.

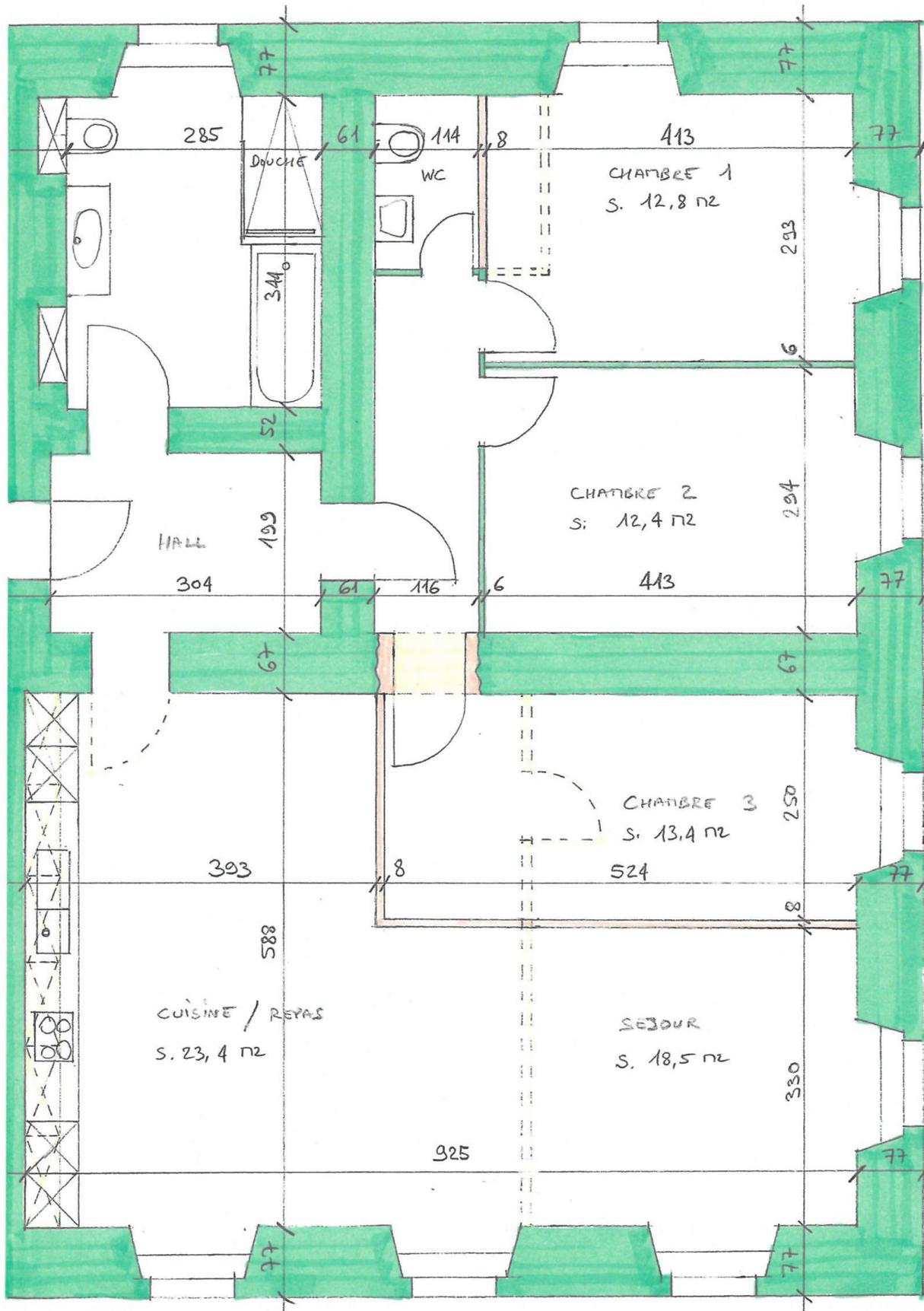
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRÉSIDENT : LE CHANCELIER :

Benoît Simon-Vermot

Christian Reber

Annexes :

- Plan
- Arrêté



CRÉDIT DU CONSEIL GÉNÉRAL
DE 182'000 FRANCS RELATIF LA RÉFECTION D'UN APPARTEMENT AU COLLEGE
DES BAYARDS



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

Vu la loi cantonale sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;
Vu la loi cantonale sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;
Vu le règlement des finances de la Commune de Val-de-Travers, du 7 décembre 2015 ;
Vu le rapport du Conseil communal, du 11 janvier 2022 ;
Vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 21 février 2022 ;
Vu le préavis favorable de la commission des bâtiments, du 8 février 2022,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

- Article premier** : Un crédit de 182'000 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 (DBAT)*
 - Projet n° 100.44.116 *Réfection appartement collège des Bayards*
- et amortie au taux de 3.90 %.
- 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 21 mars 2022

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LA PRESIDENTE :

LE SECRETAIRE :

May Margot

Jean-Philippe Franel