

# RAPPORT

Val-de-Travers, le 1<sup>er</sup> avril 2026

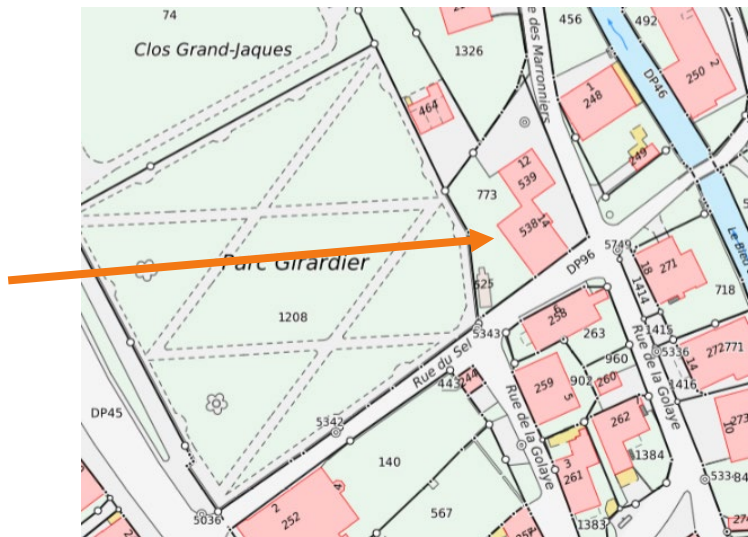
**Rapport du Conseil communal au Conseil général  
relatif à une demande de crédit de 250'000 francs pour la rénovation d'un  
appartement dans l'immeuble rue des Marronniers 14 à Môtiers**



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général,

## 1. INTRODUCTION

L'immeuble situé rue des Marronniers 14 à Môtiers fait partie des biens du patrimoine financier de notre commune. Il est mitoyen du bâtiment Marronniers 12 qui comporte deux appartements et qui appartient également à la commune.



L'immeuble Marronniers 14 se compose quant à lui de quatre appartements, dont celui du rez-de-chaussée libéré dans le courant de l'année 2025 lors du déménagement du locataire. L'appartement se compose de trois chambres, une petite cuisine et une salle de bains et était occupé depuis 1993 par les mêmes locataires. Mis à part du petit entretien courant, aucune rénovation n'avait été entreprise sur ce logement, si bien qu'il n'est plus possible de le louer en l'état actuel, comme le démontrent les photos ci-dessous.



A titre informatif, le montant de la location était de 525 francs par mois plus les charges.

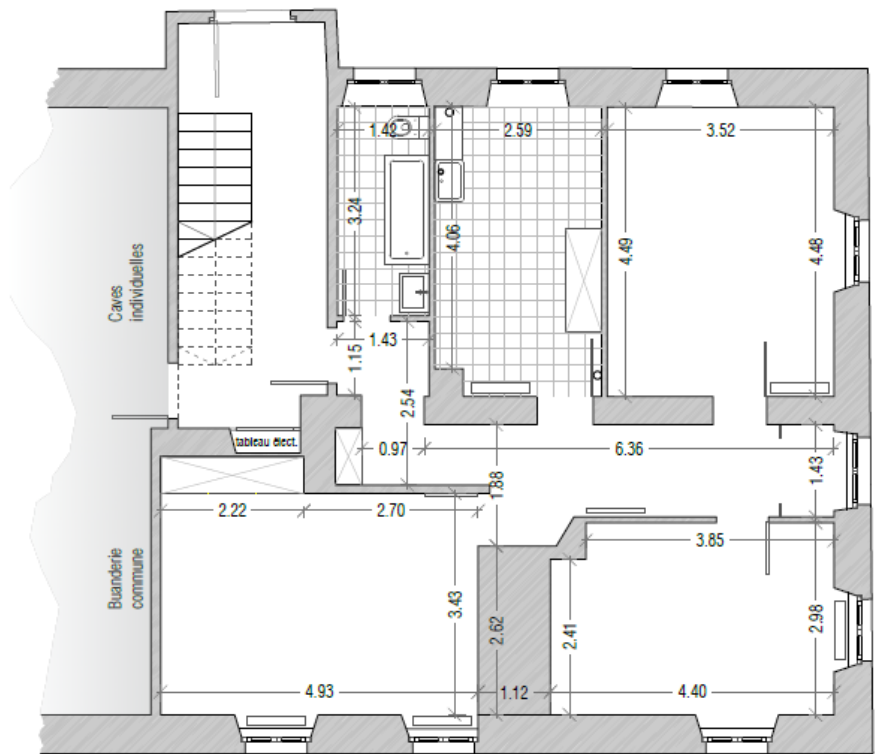


2. PROJET

Afin de remettre l'appartement au goût du jour et de pouvoir le remettre sur le marché de la location, un bureau d'architecture local a été contacté afin de chiffrer un projet de rénovation du bien.

Afin de le rendre plus agréable, il est prévu de déplacer la cuisine à l'ouest et de ne faire qu'un seul volume cuisine, salle à manger salon et de profiter de l'espace libéré par l'ancienne cuisine pour y installer une salle de bains plus grande (voir plan ci-dessous). L'appartement futur comporterait ainsi 3.5 pièces au lieu de 3.

Situation actuelle



Situation future

| Programme et surfaces : |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
|                         | Hauteur de pièce existante ≥ 2.26m |
| ① Hall d'entrée         | 3.94 m²                            |
| ② Réduit                | 3.30 m²                            |
| ③ Salle de bain         | 5.78 m²                            |
| ④ Corridor              | 5.32 m²                            |
| ⑤ Cuisine et séjour     | 26.27 m²                           |
| ⑥ Hall                  | 4.15 m²                            |
| ⑦ Chambre parentale     | 15.93 m²                           |
| ⑧ Chambre               | 14.53 m²                           |
| Total                   | 79.22 m²                           |
| Légendes :              |                                    |
|                         | existant                           |
|                         | à démolir                          |
|                         | à construire                       |



**RAPPORT**

Ainsi rénové, le montant de la location de l'appartement pourrait ainsi être revu à la hausse en fonction des investissements consentis et correspondre ainsi au montant des locations usuelles de la région pour un appartement de 79 m<sup>2</sup> (3 pièces et demi).

### 3. COUTS

Selon les différents devis demandés auprès des entreprises locales, le montant des travaux est évalué comme suit :

|                                                       |            |                   |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| • Maçonnerie                                          | Fr.        | 90'000.00         |
| • Menuiserie (fenêtres, portes intérieures, cloisons) | Fr.        | 33'000.00         |
| • Menuiserie (cuisine et armoire d'entrée)            | Fr.        | 19'000.00         |
| • Plafonds                                            | Fr.        | 11'000.00         |
| • Isolation murs extérieurs                           | Fr.        | 7'000.00          |
| • Peinture                                            | Fr.        | 19'500.00         |
| • Sanitaire et chauffage                              | Fr.        | 20'500.00         |
| • Electricité                                         | Fr.        | 13'000.00         |
| • Architecte                                          | Fr.        | 12'000.00         |
| • Divers et imprévus                                  | Fr.        | 25'000.00         |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>Fr.</b> | <b>250'000.00</b> |

En cas d'acceptation du crédit, plusieurs devis comparatifs seront bien évidemment établis. Le coût ci-dessus est donc indicatif.

Ces travaux de rénovation s'inscrivent en outre dans le processus lié aux prélèvements dans la réserve d'entretien du patrimoine financier communal, acceptée en décembre 2024 par votre Autorité. Un montant égal au 10 % du montant investi pourrait ainsi être prélevé sur ce fonds.

Au vu de l'investissement consenti, le montant du loyer de l'appartement en question pourra dès lors être majoré de 475 francs pour atteindre 1'000 francs par mois plus les charges.

### 4. EFFET FINANCIER ET MECANISME DE MAITRISE DES FINANCES

En résumé, les coûts de cette demande de crédit se présentent ainsi :

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Investissement brut</b>                 | <b>Fr. 250'000.-</b> |
| Prélèvement à la réserve d'entretien du PF | Fr. 25'000.-         |
| <b>Investissement net</b>                  | <b>Fr. 225'000.-</b> |

Pour rappel, l'article 45, alinéa 2 du règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC) stipule que la valeur d'un immeuble du patrimoine financier est évaluée en calculant la valeur vénale par la capitalisation des loyers bruts. Ainsi, la loi n'autorise pas l'amortissement de travaux sur les bâtiments du patrimoine financier.

Ainsi, conformément à la loi, l'investissement net sera porté en augmentation de la valeur du compte n° 10840.13 « Môtiers Marronniers 12-14 ». En sachant que le taux de rendement de cet immeuble est actuellement de 7.45%, l'augmentation mensuel estimé du loyer de Fr. 475.- permettra de couvrir Fr. 76'500.- de la valeur de l'investissement net. Le solde, soit Fr. 148'500.-, sera porté en charge des comptes communaux par une réévaluation du bâtiment en fin d'exercice.

Le montant de l'investissement net, soit 225'000 francs, n'est pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances dans la mesure où il touche le patrimoine financier.

## 5. CONCLUSIONS

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

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE PRESIDENT :

LE CHANCELIER :

Benoît Simon-Vermot

Christian Reber

### ANNEXES :

- Arrêté

**CREDIT DU CONSEIL GÉNÉRAL  
DE 250'000 FRANCS POUR LA RÉNOVATION  
D'UN APPARTEMENT DANS L'IMMEUBLE MARRONNIERS 14 À MÔTIERS**



LE CONSEIL GENERAL 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 1<sup>er</sup> avril 2026 ;  
vu le préavis xxx de la commission des bâtiments, du 23 avril 2026 ;  
vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 20 avril 2026 ;  
sur la proposition du Conseil communal,

**arrête :**

- Article premier** : Un crédit de 250'000 francs est accordé au Conseil communal pour la rénovation d'un appartement (rez-de-chaussée) dans l'immeuble situé à la rue des Marronniers 14 à Môtiers
- Article 2** : La dépense sera enregistrée comme suit :
- Compte d'investissement n° 70400.00 *Bâtiments*
  - Entité de gestion n° 44 9630 *Biens-fonds du patrimoine financier (BAT)*
  - Projet n° 100.44.128 *Rénovation appartement Marronniers 14 à Môtiers*
- 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 11 mai 2026

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Adrien Pagnier

Véronique Franzin