



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

DEMANDE D'UN CREDIT DE FRS. 90'000.-- POUR L'ESTIMATION FINANCIERE ET QUALITATIVE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Table des matières

1.	Introduction.....	2
2.	Intentions.....	2
3.	Moyens	3
4.	Honoraires	3
5.	Eléments financiers à prendre en considération.....	3
6.	Conclusion	3
7.	Arrêté.....	5

1. Introduction

Suite à la fusion des 15 communes du Val-de-Ruz en une seule entité, un grand nombre d'immeubles communaux ont changé de propriétaire. Ainsi, la Commune de Val-de-Ruz se retrouve à la tête d'un riche patrimoine immobilier dont les affectations peuvent être fort diverses. S'il est facile d'indiquer que ce patrimoine se compose de 251 immeubles allant du complexe scolaire à la cabane forestière, il est autrement plus compliqué d'en estimer les valeurs patrimoniales et qualitatives et, force est d'admettre qu'il s'agit là de notions essentielles pour assurer une gestion rigoureuse desdits biens. Certains indices, tels que la valeur d'assurance incendie (ECAP), peuvent nous orienter, mais encore faut-il se souvenir qu'il s'agit de valeur à neuf, ce qui est loin d'être le cas de l'entier de notre patrimoine. A titre d'information, la valeur totale ECAP pour la commune se monte à Fr. 316 millions ! Afin de pouvoir mener à bien cette mission et faute de personnel spécialisé à l'interne, le Conseil communal préconise de faire appel à un expert externe et neutre d'où la présente demande de crédit.

2. Intentions

Le but du Conseil communal, par le biais de cette étude, est de pouvoir présenter à votre Autorité des indications précises quant à la valeur du patrimoine immobilier de la Commune de Val-de-Ruz. La rénovation ainsi que l'amélioration énergétique des bâtiments ne seront pas traités dans le cadre de cet examen.

Cette analyse sera basée sur une l'étude de :

- 45 immeubles du patrimoine financier : tous les immeubles locatifs seront évalués dans le détail, une sélection représentative des autres immeubles du patrimoine, comprenant notamment loges, métairies, refuges forestiers, garages, entrepôts, etc. seront aussi choisis afin de déterminer un prix type au m3 pour des immeubles de même nature. Cette pratique ne touchera pas les immeubles de rendement.
- 45 immeubles du patrimoine administratif : écoles, salles communales, chauffages à distances, administrations, abris PC, réservoirs, stations de pompage, Steps soit tous les types de bâtiments nécessaires à la bonne marche de la commune.

La finalité de cette étude sera de définir les actions à entreprendre pour maintenir ou améliorer ce patrimoine afin d'en assurer un usage aussi efficient que possible, avec des loyers adaptés à chaque objet, voire en procédant à des changements d'affectation apportant des plus-values significatives.

Les buts prioritaires attendus sont les suivants :

- Déterminer l'étendue de notre patrimoine, sa valeur et son état ;
- Prévoir les actions à entreprendre à court, moyen et long terme ;
- Réaliser une planification des travaux et des coûts d'entretien courant par année ;
- Prévoir un plan d'assainissement technique ;

- Garantir une valorisation du patrimoine (rendement en adéquation avec les bases légales en la matière) ;

Les résultats obtenus serviront de base de planification stratégique au service de la gérance du patrimoine.

3. Moyens

Vu la difficulté et la spécialisation nécessaire à un tel travail, le Conseil communal s'est approché d'un expert en la matière, M. Philippe Vasserot qui outre ses compétences d'architecte, est également reconnu à titre de juré et d'expert auprès des tribunaux, dans le but d'obtenir une étude neutre et indépendante. Le Conseil communal s'est approché de cet expert afin de pouvoir déterminer l'ordre de grandeur de l'enveloppe nécessaire à une telle mission. Néanmoins, en fonction du montant important prévu pour ce projet, le Conseil communal demandera plusieurs offres comparatives pour l'exécution de cette tâche.

Cette étude se déroulera d'octobre 2013 à mars 2014, afin de pouvoir déjà donner quelques évaluations importantes à la séance des comptes 2013, en avril 2014.

4. Honoraires

Le Conseil communal estime que le montant de ce crédit de Frs. 90'000.-- constituera, un investissement approprié. Le retour sur investissement attendu à moyen terme sera notamment une valorisation du patrimoine financier ainsi que des changements d'affectation de bâtiments (p. ex. transformation des anciens bureaux communaux en locaux d'habitation ou en locaux commerciaux).

5. Eléments financiers à prendre en considération

➤ Dépense brute :	CHF	90'000.--
➤ Subventions attendues :	CHF	-.--
➤ Participations de tiers :	CHF	-.--
= Investissement net	CHF	90'000.--
➤ Amortissement (taux de 10%) :	CHF	9'000.--
➤ Intérêts de la dette (estimation de 2.5%) :	CHF	2'250.--
➤ Charges induites (optionnel) :	CHF	-.--
➤ Revenus induits (optionnel) :	CHF	-.--
= Charge totale annuelle du compte de fonctionnement	CHF	11'250.--
= Point(s) d'impôt de la charge totale annuelle du compte de fonctionnement	CHF	0.02

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous sommes persuadés du bien fondé de cette étude qui s'avère indispensable pour une gestion rigoureuse et réaliste des biens du patrimoine communal. Nous rappelons qu'avec l'introduction du MCH 2 les collectivités publiques devront établir un inventaire précis et chiffré de leur patrimoine, en réalisant une telle étude, nous aurons l'avantage de pouvoir, d'une part nous mettre en conformité avec cette nouvelle pratique comptable, appliquée au sein de la commune de Val-de-Ruz et d'autre part, renseigner le Conseil général prochainement sur l'état de notre patrimoine financier et administratif.

Le Conseil communal vous remercie pour l'attention que vous porterez à ce présent rapport et se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires au rapport que vous désiriez.

Au nom du Conseil communal

Le vice-président

Armand Blaser

La secrétaire

Anne-Christine Pellissier

7. Arrêté

Arrêté du Conseil général relatif à une demande de crédit afin de réaliser l'estimation du patrimoine immobilier

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,

Vu le rapport du Conseil communal du 2 août 2013,

Vu la loi sur les communes (LCO), du 21.12.1964,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Article premier : Un crédit de CHF 90'000.- est accordé au Conseil communal en vue de réaliser l'estimation du patrimoine immobilier.

Art. 2 : La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux de 10%.

Art. 3 : Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement de ce crédit.

Art. 4 : Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Fontaines, le 26 août 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le Président Le Secrétaire

C. Blandenier

P. Truong