



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

à l'appui d'une demande d'un crédit d'engagement de CHF 160'000.- pour la rénovation et l'isolation des façades du bâtiment sis à l'Avenue Robert 26 à Fontainemelon



Version : 0.8

Therefore : 28003

Table des matières

1. Préambule	3
2. Fiche signalétique du bâtiment	3
3. Historique	4
4. Résumé de la situation	4
5. Planification des travaux sur deux ans	5
6. Travaux	5
6.1. Installation de chantier.....	5
6.2. Travaux d'isolation périphérique et de peinture extérieure.....	5
6.3. Finitions	5
6.4. Contrôle final et remise.....	6
6.5. Garantie	6
7. Calendrier	6
8. Coûts.....	6
9. Impact financier.....	7
10. Effet sur les loyers	7
11. Vote à la majorité qualifiée/simple	7
12. Impact sur le personnel communal	8
13. Améliorations apportées au bâtiment	8
14. Conclusion	8
15. Projet d'arrêté	9
16. Annexe 1. Amélioration de la valeur U.....	10
16.1. Situation actuelle.....	10
16.2. Situation après isolation	10

1. Préambule

Monsieur le président,

Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

Nous avons eu l'intention de réaliser, en automne 2013 déjà, une évaluation succincte de notre patrimoine financier, mais après réflexion et divers constats, nous avons estimé qu'une étude plus complète et détaillée devait être réalisée. Dans ce contexte, nous pourrions planifier l'entretien lourd du patrimoine bâti. La mise en place du MCH2 aura également un effet sur la valorisation du patrimoine bâti de la Commune.

L'une des conséquences sera de devoir maintenir la valeur des objets du patrimoine. Cela impliquera selon toutes vraisemblances des investissements importants ou des choix quant à l'étendue de notre patrimoine financier. En effet, si le patrimoine administratif nous sert « d'outil de travail », le patrimoine financier pourrait, selon les circonstances, être réalisé afin d'assainir certains autres objets, particulièrement si ceux-ci exigent de gros investissements et s'avèrent peu rentables.

Pour l'objet immobilier concerné dans le présent rapport, l'ancienne Commune de Fontainemelon avait déjà commencé d'élaborer un dossier.

2. Fiche signalétique du bâtiment

Fiche signalétique du bâtiment	
Adresse complète	Avenue Robert 26, 2052 Fontainemelon
Année de construction	1902
Numéro parcelle	415 du cadastre de Fontainemelon
Volume total	3'089 m ³
Valeur ECAP	CHF 1'900'000.-
Valeur au bilan	CHF 660'604.- au 31.12.2013
Valeur cadastrale	CHF 610'000.-
Dernière réparation	Réfection de 2 appartements en 2002
Nombre d'appartements	7 appartements : 4 x 3 pièces et 3 x 4 pièces
Etat locatif annuel	CHF 73'560.-

A la lecture de la fiche signalétique de cet immeuble, nous pouvons constater que la valeur au bilan dépasse la valeur cadastrale. En fonction des investissements prévus, cet écart augmentera encore. Il s'agira donc à terme de prévoir une réévaluation de la valeur cadastrale de ce bâtiment.

3. Historique

Diverses recherches nous informent que les appartements étaient remis en état lors de vacances, avec adaptation des loyers en conséquence et ceci à la fin de chaque année, par le biais de crédits cadres.

En décembre 1999, le législatif de Fontainemelon a voté un crédit de CHF 59'700.- qui a permis de rénover un premier appartement (4 pièces, 2^e étage Ouest). En décembre 2000, un crédit de CHF 58'000.- était accepté pour la réfection complète du 3 pièces situé au 3^e étage Est. Les travaux débutèrent en 2001.

En décembre 2001, un autre crédit de CHF 136'000.- a été voté pour l'amélioration et la réfection complète des appartements du 1^{er} étage Ouest et du 2^e étage Est.

Nous relèverons également que l'enveloppe externe du bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète en 1996.

4. Résumé de la situation

Fin 2011, à la suite d'une visite d'un appartement devenu vacant, la gérance Naef ainsi que les autorités ont constaté des infiltrations dans la façade extérieure Ouest du bâtiment. Des mesures provisoires, telles que la réfection de la peinture par exemple, ont été envisagées. Toutefois, afin de pérenniser l'état du bâtiment et selon les recommandations des spécialistes, le Conseil communal de Fontainemelon a considéré qu'il était plus approprié de rénover la façade en profondeur par une réfection intégrale de l'isolation périphérique (y compris les retours Nord et Sud) et de refaire la peinture.

Le 24 septembre 2012, un crédit de CHF 51'000.- a été voté pour l'isolation de la façade en question, muni de la clause d'urgence afin de pouvoir réaliser les travaux avant la venue de l'hiver 2012. Malheureusement, les conditions climatiques ont empêché la réalisation des travaux à la fin de l'année 2012 comme prévu.

Au début 2013, la fusion de 15 Communes du Val-de-Ruz nous a contraints à faire des choix selon le degré d'urgence, faute de moyens humains et financiers nécessaires pour la réalisation de tous les projets issus des anciennes Communes. Il a donc été décidé de prévoir les travaux décrits au paragraphe précédent dans le cadre des investissements 2014. Mais lors de l'étude préalable, il s'est avéré que la façade Est nécessitait également une réfection en profondeur.

Nous vous proposons, dès lors, de procéder à la réfection complète de toutes les façades de l'immeuble sis à l'avenue Robert 26, essentiellement pour éviter la dégradation de l'enveloppe du bâtiment. Néanmoins, ces travaux seront réalisés sur deux exercices comptables (2014 et 2015) pour les raisons évoquées au chapitre suivant.

5. Planification des travaux sur deux ans

Dans ce dossier, afin de pouvoir réaliser les travaux dans le cadre budgétaire qui est le nôtre, il a été envisagé d'organiser les travaux sur l'immeuble avenue Robert 26 à Fontainemelon, pour moitié en 2014 et le solde en 2015. Cette organisation n'engendrera aucun coût supplémentaire. Nous avons obtenu la confirmation des maîtres d'œuvre qui ont déposé des devis.

Cet échelonnement dans le temps permet le changement rapide de l'ascenseur de « Cernier Centre » à la rue de l'Epervier 4 à Cernier. Pour rappel, comme le prévoit l'article 6.11, alinéa 4, du règlement général : « *Un crédit d'engagement non prévu au budget des investissements nécessite le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances. Il est compensé dans l'enveloppe des crédits accordés au budget.* ». Le crédit relatif au changement dudit ascenseur de CHF 80'000.- n'étant pas prévu au budget 2014, le montant a ainsi pu être compensé grâce à la planification sur deux exercices.

6. Travaux

En 2014, la priorité sera portée sur les façades les plus dégradées, à savoir les façades Ouest et Nord puis, en 2015, sera entreprise la réfection des façades Sud et Est. Le détail des travaux est le suivant :

6.1. Installation de chantier

- Protection des entrées
- Pose d'échafaudages de sécurité
- Installation d'un tableau électrique pour la durée des travaux
- Vérification par l'intendant de l'inaccessibilité des travaux aux personnes non autorisées

6.2. Travaux d'isolation périphérique et de peinture extérieure

- Pose des plaques d'étanchéité
- Lissage
- Peinture

6.3. Finitions

- Divers travaux sur façades (volets et tuyaux de descente)
- Démontage des installations de protection et des échafaudages
- Démontage de l'installation électrique provisoire
- Nettoyage de fin de chantier

6.4. Contrôle final et remise

- Remise du chantier du maître d'état au maître d'œuvre
- Contrôle de la facture finale par rapport au devis
- Bouclage du dossier

6.5. Garantie

- Le droit du contrat d'entreprise (code des obligations) s'applique à l'ouvrage
- L'entreprise mandatée dispose de l'accréditation concernant les normes suivantes :
 - ISO 9001 (management qualité)
 - ISO 14001 (management environnemental)
 - OHSAA 18001 (management de la santé et sécurité au travail)

7. Calendrier

Une exécution avant la fin d'automne 2014 se justifie, car les conditions météorologiques ont une grande importance dans l'exécution de ces travaux ; en effet, il est impératif qu'ils puissent se réaliser hors gel. La seconde partie sera réalisée au printemps 2015.

8. Coûts

En 2012, la demande d'offre a été ouverte de gré à gré à trois entreprises régionales pour la réfection des façades et à deux sociétés pour les échafaudages par le Conseil communal de Fontainemelon. Ces devis ont été réactualisés dans la perspective des prochains travaux à réaliser et nous avons constaté une baisse substantielle des devis depuis 2012.

Aucun cahier des charges n'a été rédigé par le service, en effet ce projet a été initié par la Commune de Fontainemelon.

Il est à relever que ce projet de rénovation répond aux exigences permettant l'octroi d'une subvention cantonale à hauteur de CHF 30.-/m² ce qui représente une somme d'environ CHF 23'400.-. Le cadre d'exigence pour cet octroi est la rénovation d'un bâtiment dont l'année de construction est antérieure à l'année 2000 et l'amélioration de son efficacité thermique

Les devis retenus nous ont permis de dresser le tableau ci-après :

Objet	Prix en CHF
Rénovation-isolation des façades	142'500.00
Echafaudages	12'902.75
Divers et imprévus	4'597.25
Total	160'000.00

9. Impact financier

➤ Dépense brute :	CHF	160'000.00
➤ Subventions attendues :	CHF	-23'400.00
➤ Participation de tiers :	CHF	<u>0.00</u>
= Investissement net	CHF	136'600.00
➤ Amortissement (taux moyen de 1.5%) :	CHF	2'050.00
➤ Intérêts de la dette (estimation de 2.5%) :	CHF	<u>3'400.00</u>
= Charge totale annuelle du compte de fonctionnement	CHF	5'450.00

Soit 0.011 point d'impôt de la charge totale annuelle du compte de fonctionnement.

10. Effet sur les loyers

Lors de travaux d'isolation, il est possible de répercuter une partie des frais engendrés par les travaux sur les loyers. Il s'agit d'une proportion entre 50% et 70% de prise en considération des montants affectés aux travaux de rénovation et d'amélioration du bâtiment.

Les travaux d'isolation n'englobent pas toute l'enveloppe du bâtiment et ne permettent donc pas d'atteindre une norme Minergie. Le taux de la plus value répercutée sur les loyers devra donc être inférieur au maximum prévu par la législation (droit du bail).

Les augmentations devront être communiquées aux locataires sur formule officielle à la fin des travaux, en se basant sur les factures réelles et ceci pour la prochaine échéance du bail.

11. Vote à la majorité qualifiée/simple

L'arrêté qui vous est soumis entraîne une dépense unique touchant le compte des investissements de moins de CHF 1'000'000. Il n'est pas soumis aux conditions visées par l'article 6.4, lettre c), du règlement général, du 19 décembre 2012, et peut être approuvé à la majorité simple des membres du Conseil général.

15. **Projet d'arrêté**

Arrêté du Conseil général relatif à une demande d'un crédit d'engagement de CHF 160'000.- pour la rénovation et l'isolation des façades du bâtiment sis à l'Avenue Robert 26 de Fontainemelon

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

Vu le rapport du Conseil communal, du 2 juin 2014 ;

Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Crédit d'engagement

Article premier :

¹ Un crédit d'engagement de CHF 160'000.- est accordé au Conseil communal pour la rénovation et l'isolation des façades du bâtiment sis à l'Avenue Robert 26 de Fontainemelon.

² Ledit crédit peut faire l'objet d'une subvention de l'Etat estimée à un montant maximum de CHF 23'400.-.

Comptabilisation

Art. 2 :

La dépense sera portée au compte des investissements 20140201 et amortie au taux de 1.5% après déduction des éventuelles subventions, participations et contributions de tiers.

**Autorisation
d'emprunter**

Art. 3 :

Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Exécution

Art. 4 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Ruz, le 30 juin 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le ou La président-e Le ou La secrétaire

16. Annexe 1. Amélioration de la valeur U

Le calcul d'amélioration de la valeur U, est basé sur l'estimation la plus mauvaise de l'isolation actuelle.

16.1. Situation actuelle

THERMO BAUPHYSIK

14.05.2014

Projet : Rénovation d'un immeuble à 2052 Fontainemelon

Zone : 1 Variante : 1

Elément : 2095 / / Existant BTC+air+moëllons

Matériaux < intérieur	d (cm)	λ (W/mK)	R (m ² K/W)	μ (-)	Sd (m)
CREPI INTERIEUR	1.0	0.700	0.01	8.00	0.08
TERRE CUITE creuse	7.0	0.350	0.20	6.00	0.42
AIR/LUFT(4cm/vertikal)	4.0	0.222	0.18	1.00	0.04
MUR MOËLLONS DIVERS	45.0	1.000	0.45	21.00	9.45
CREPI EXTERIEUR	2.0	0.870	0.02	24.00	0.48

Elément : 2095 / / Existant BTC+air+moëllons

Valeur U : 0.97 W/m²K

R: Résistance thermique

hi = 8.0 W/m²K

μ : Facteur de résistance à la diffusion

he = 25.0 W/m²K

Sd: Épaisseur équivalente

16.2. Situation après isolation

THERMO BAUPHYSIK

14.05.2014

SIA 180 Isolation thermique et protection contre l'humidité dans les bâtiments (1999)

Elément : 2096 / / BTC+air+moëllons+ LW 140mm

Projet : Rénovation d'un immeuble à 2052 Fontainemelon

Matériaux < intérieur	d (cm)	λ (W/mK)	R (m ² K/W)	μ (-)	Sd (m)
CREPI INTERIEUR	1.0	0.700	0.01	8.00	0.08
TERRE CUITE creuse	7.0	0.350	0.20	6.00	0.42
AIR/LUFT(4cm/vertikal)	4.0	0.222	0.18	1.00	0.04
MUR MOËLLONS DIVERS	45.0	1.000	0.45	21.00	9.45
CREPI EXTERIEUR	2.0	0.870	0.02	24.00	0.48
masse adhésive KK10	0.4	0.870	0.00	79.00	0.32
Lambda White 0.31	14.0	0.031	4.52	30.00	4.20
masse adhésive KK10	0.4	0.870	0.00	79.00	0.32
fond silicone G210	0.0	1.000	0.00	50.00	0.01
finition silicone EXT.	0.2	0.700	0.00	50.00	0.10

Elément : BTC+air+moëllons+ LW 140mm

Valeur U : 0.18 W/m²K

R: Résistance thermique

hi = 8.0 W/m²K

μ : Facteur de résistance à la diffusion

he = 25.0 W/m²K

Sd: Épaisseur équivalente