



**Commune de Val-de-Ruz**

Conseil communal

## **RÉNOVATION D'APPARTEMENTS LOCATIFS**

**Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la  
période 2017 à 2020**

Version : 1.0 - TH 228427

Date : 29.03.2017

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

## Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
26.08.2016	0.1	Création du document	FGE
08.09.2016	0.2	Modification du document	FGE
17.10.2016	0.3	Modification du document	JME
27.10.2016	0.4	Modification du document	JME
31.10.2016	0.5	Création arrêté	FGE
24.11.2016	0.6	Modification du document	JME
27.02.2017	0.7	Modification du document	JME
05.03.2017	0.8	Modification du document	JME
28.03.2017	0.9	Reprise du document	FCU/JME
29.03.2017	1.0	Adoption du document	CC

## Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
<b>DCF</b>	<i>Discounted Cash Flow</i>	<b>OBLF</b>	<i>Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990</i>
<b>GEPA</b>	<i>L'administration de la gérance du patrimoine</i>	<b>PF</b>	<i>Patrimoine financier</i>
<b>LFinEC</b>	<i>Loi sur les finances de l'Etat et des Communes, du 24 juin 2014</i>	<b>RLFinEC</b>	<i>Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 20 août 2014</i>
<b>MCH2</b>	<i>Modèle comptable harmonisé 2</i>		

## Table des matières

1.	Résumé .....	4
2.	Bref rappel des faits .....	4
2.1.	Historique .....	4
3.	Situation actuelle et perspectives.....	5
3.1.	Résumé de la situation .....	5
3.2.	Recettes locatives / Charges d'entretien .....	5
4.	Appréciation et objectifs.....	5
4.1.	Appréciation .....	5
4.2.	Objectifs .....	6
5.	Travaux : nature et coût.....	6
5.1.	Descriptif des travaux.....	6
5.2.	Coûts des travaux .....	7
5.3.	Répercussions financières aux locataires (Calcul Fracheboud) .....	8
6.	Calendrier de mise en œuvre.....	9
6.1.	Calendrier .....	9
6.2.	Planification des travaux .....	9
7.	Conséquences financières .....	10
8.	Impact sur le personnel communal .....	10
9.	Vote à la majorité qualifiée du Conseil général.....	11
10.	Conclusion.....	11
11.	Projet d'arrêté.....	12

## Liste des tableaux

Tableau 1	Coût des travaux .....	7
Tableau 2	Planification des travaux .....	9
Tableau 3	Incidences financières .....	10

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

Madame la présidente,

Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

### 1. Résumé

---

La fusion des 15 communes a entraîné la centralisation d'une centaine d'immeubles du PF dont l'état n'est guère reluisant, voire parfois inquiétant pour certains d'entre eux.

Durant ces quatre dernières années, la GEPA a constaté qu'il était difficile de prévoir un montant annuel pour les réfections d'appartements, notamment en fonction du mouvement des locataires et des vacances d'appartements. L'idée de procéder par le biais d'un crédit-cadre s'est avérée la meilleure solution et ce rapport a pour but de vous présenter cette demande afin de pouvoir assurer le maintien minimum de la valeur de nos immeubles du PF.

Depuis le début de la législature passée, le souci du dicastère des bâtiments a été de maintenir la valeur du patrimoine, nous y sommes d'ailleurs tenus par les principes énoncés dans le MCH2 et la LFinEC. Dès lors, et afin de pouvoir réaliser les réfections qui s'imposent dans le cadre des biens du PF de la Commune et de disposer des moyens financiers au bon moment, ce crédit-cadre sera un élément indispensable à la bonne marche dudit dicastère.

Il est juste de préciser que dans le cadre d'une gérance privée, il est d'usage de remettre en état l'objet ; dès qu'un changement de locataire est annoncé. Le montant de ces réfections dépend du temps que l'ancien locataire a occupé l'appartement, du soin qu'il y a porté et de l'état général du bâtiment, en particulier celui des installations électriques et techniques. La facture peut s'avérer onéreuse. Il est donc nécessaire de disposer de moyens afin d'assurer un bon entretien des objets que nous louons, gage d'un meilleur rendement du patrimoine communal.

Il est à noter que la réévaluation du PF fera l'objet d'un autre rapport dans le courant du mois de juin 2017.

Pour information, ce rapport ne concerne pas les travaux relatifs à l'enveloppe et l'isolation des bâtiments du PF et du PA qui feront l'objet d'un autre crédit-cadre. La problématique des chauffages, quant à elle, a fait l'objet d'une demande de crédit-cadre durant l'année 2016.

### 2. Bref rappel des faits

---

#### 2.1. Historique

---

Le respect du budget d'entretien du PF avec la rotation des locataires est un perpétuel exercice d'équilibriste si l'on veut éviter des dépassements importants. De ce fait, le crédit-cadre apparaît être une solution intéressante pour régler la problématique des rénovations d'appartements lors de vacances ou départs. En effet, ceci permettrait de rester dans le quota financier disponible sans devoir dépasser les montants budgétisés pour l'entretien du PF, car la vétusté de certains appartements impose à la GEPA de les rénover afin de pouvoir offrir à la location des objets salubres et fonctionnels.

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

### 3. Situation actuelle et perspectives

---

Actuellement, la GEPA gère plus de 280 appartements et locaux commerciaux (hormis garages et places de parc) dans le cadre du PF à la suite de la reprise de tous les immeubles gérés jusqu'au 31 décembre 2016 par des régies externes. Ceci est sans compter les 110 baux à ferme ainsi que plus d'une centaine de baux divers tels que : antennes, hangars, congélateurs et autres carrières.

La moyenne du turnover des locataires ces dernières années en Suisse romande fluctue entre 8 et 12%, elle se situe à environ 11% pour la Commune de Val-de-Ruz. Ceci nous amène pour le PF de la Commune de Val-de-Ruz à une estimation de 30 déménagements par année. Considérant que, dans la trentaine d'appartements, un bon tiers n'a jamais ou très peu été entretenu, de gros travaux seraient à consentir, et ce idéalement pour une petite dizaine d'entre eux afin de les remettre à niveau.

#### 3.1. Résumé de la situation

---

Les budgets d'entretien des biens du PF ont été dépassés de CHF 71'500 en 2014 et d'environ CHF 30'000 en 2015. La situation par contre est équilibrée sur l'exercice 2016. Ces chiffres montrent bien la difficulté à gérer les impondérables techniques d'un patrimoine immobilier lorsque les enveloppes financières ne laissent aucune marge de manœuvre.

#### 3.2. Recettes locatives / Charges d'entretien

---

Les recettes locatives annuelles du PF (uniquement la partie immeubles) s'élèvent à CHF 2'880'000 avec une moyenne de charges d'entretien à 15%, soit environ CHF 430'000.

La fortune immobilière au bilan en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017 se monte quant à elle à environ CHF 50'000'000, le chiffre précis pourra être communiqué à l'issue de la procédure d'évaluation du patrimoine.

### 4. Appréciation et objectifs

---

#### 4.1. Appréciation

---

Toute collectivité publique se doit de maintenir la valeur de son patrimoine, c'est d'ailleurs une obligation légale (principe MCH2).

Le rassemblement du parc immobilier du PF des anciennes communes a mis en évidence un entretien divers et varié de ces objets. Globalement, il s'agira progressivement de mettre à niveau, voire de moderniser, le parc immobilier communal.

La réfection totale d'un appartement est un travail conséquent, ainsi il est plus aisé d'engager de tels travaux lors de changement de locataire. Il est donc difficile de prévoir avec précision quels appartements seront rénovés ou modernisés dans les immeubles locatifs communaux.

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

C'est pourquoi, une enveloppe vous est demandée et c'est en fonction de la rotation des locataires que nous profiterons d'effectuer ces importants travaux.

### 4.2. Objectifs

---

La présente demande de crédit-cadre vise à maintenir un bon état locatif du patrimoine communal, en offrant des appartements de bonne qualité, ce qui permettra également à la GEPA de rendre les objets à louer plus attractifs.

Elle permet également une meilleure valorisation du patrimoine, en adaptant les loyers, afin de pouvoir les mettre sur le marché au juste prix.

D'autre part, dans le cadre du MCH2 et de la LFinEC, il est prévu que les immeubles du PF doivent être réévalués périodiquement, au minimum tous les cinq ans.

Pour le Conseil communal, il s'agit donc d'une démarche plurisectorielle qui vise à :

- maintenir la valeur du patrimoine ;
- augmenter le confort et la qualité des appartements loués ;
- permettre d'augmenter le rendement immobilier du PF communal ;
- respecter les dispositions législatives du MCH2 et de la LFinEC.

## 5. Travaux : nature et coût

---

### 5.1. Descriptif des travaux

---

Voici un exemple des principales étapes de la rénovation complète d'un appartement :

#### Ensemble de l'objet

1. dépose d'anciennes installations électriques apparentes et intégration dans les murs selon possibilité. Contrôle tableau électrique et mise aux normes ;
2. réfection peinture boiserie, murs et plafonds (selon nécessité) ;
3. réglages portes, fenêtres, volets/stores ;
4. contrôle des vannes radiateurs et pose vannes thermostatiques si nécessaire ;
5. nettoyage complet de l'appartement après travaux.

#### Cuisine et salle de bains

1. dépose du mobilier et des accessoires ;
2. dépose du carrelage et faïences existantes ;
3. contrôle, modification et remplacement des écoulements ainsi que de la colonne de chute si nécessaire lors de l'ouverture de la gaine technique ;
4. pose carrelage au sol et faïences aux murs ;
5. pose nouvel agencement de cuisine et nouveaux appareils sanitaires ;
6. raccordements électriques et sanitaires.

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

### Chambres et hall

1. dépose des tapis ou anciens lino ;
2. réfection anciens parquets ou pose nouveaux revêtements si nécessaire.

## 5.2. Coûts des travaux

---

A titre d'exemple, vous trouverez ci-dessous un tableau représentant les coûts estimatifs pour la rénovation complète d'un appartement standard de 3.5 pièces, d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup>. Il est prévu dans ce cas de remplacer l'agencement de cuisine ainsi que tous les appareils sanitaires de la salle de bains. La réfection des sols (parquet et carrelage), de la peinture ainsi que la mise aux normes des installations électriques sont également budgétisées pour ce logement.

Travaux	Coûts
Diagnostic amiante	CHF 2'500
Coût du désamiantage	CHF 10'000
Agencement de cuisine	CHF 12'000
Appareils salle de bains avec pose	CHF 9'500
Sanitaire	CHF 3'000
Chauffage	CHF 700
Maçonnerie/carrelage	CHF 5'000
Electricité	CHF 4'000
Menuiserie (parquets et réglages)	CHF 5'000
Peinture	CHF 5'300
Nettoyages fin de chantier	CHF 350
Divers et imprévus	CHF 2'600
<b>Total offre TTC</b>	<b>CHF 59'950</b>

Tableau 1 Coût des travaux

A noter que le coût pour le désamiantage indiqué dans notre tableau ne correspond pas à l'assainissement de la totalité de l'appartement, mais seulement à la partie concernée par le rapport, en l'occurrence la salle de bains et le lino du hall d'entrée par exemple.

Le prix du désamiantage d'un logement peut fortement varier selon la forme sous laquelle le produit a été posé. Il diffère également selon la nature du support sur lequel il a été appliqué et à quel endroit il a été mis en œuvre, soit par exemple :

Formes : amiante floquée, amiante mélangée à des colles, amiante mélangée à des fibrociments, etc.

Eléments : sol, fenêtre, tuyauterie, etc.

Emplacements : salle de bains, cuisine, chambre, grenier, galetas, etc.

Dans les cas de travaux de désamiantage lourds à effectuer (plusieurs dizaines de milliers de francs), des crédits complémentaires seront sollicités auprès du Conseil général.

### 5.3. Répercussions financières aux locataires (Calcul Fracheboud)

---

L'article 269a lettre b du Code des obligations mentionne entre autre que les prestations supplémentaires du bailleur peuvent justifier une adaptation à la hausse du loyer. Il s'agit de l'une des quatre composantes de fixation des loyers selon le droit actuel avec la variation du taux hypothécaire, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ainsi que la hausse des charges courantes et d'entretien. Le calcul qui prend en compte la variation des paramètres ci-dessus entre un moment donné et la dernière fixation du loyer est appelée la méthode relative.

L'article 14 de l'OBLF précise ce qu'on entend par « prestations supplémentaires », à savoir les travaux à plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et les importantes rénovations.

Comme il est souvent difficile de distinguer les rénovations à plus-values et les travaux d'entretien courants qui sont compris dans le loyer, l'article 14 OBLF considère qu'un pourcentage entre 50 et 70% peut être admis comme travaux à plus-values ; les parties pouvant toutefois démontrer cas échéant une autre quote-part.

En l'espèce, dans la rénovation du 3.5 pièces ci-dessus (point 5.2), la cuisine, la salle de bains et les parquets sont des exemples d'amélioration créant une plus-value par le fait que ces travaux procurent un confort supplémentaire au locataire.

La législation permet de répercuter sur le loyer « les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement » selon la méthodologie suivante appliquée à notre cas : la somme de CHF 36'500 correspond à l'agencement de la cuisine, de la salle de bains, aux parquets ainsi que les travaux d'électricité, sanitaires et pose de carrelage inhérent à ces éléments.

A titre d'exemple, pour les CHF 36'500 ci-dessus, le montant résultant du calcul du taux d'investissement à plus-value sera soumis à un taux d'intérêt, à l'amortissement puis à la part d'entretien. La totalité de ces chiffres nous donnera en francs l'augmentation annuelle légale, ce résultat divisé par 12 mois sera facturé au locataire, soit CHF 143 par mois pour le cas présent.

A noter que dans certains cas, une hausse complémentaire peut être envisagée afin de combler l'écart existant entre le loyer pratiqué et les loyers du marché.

Au niveau de la forme, le bailleur doit notifier la hausse de loyer sur une formule officielle agréée par l'Etat en mentionnant de manière précise les motifs de l'augmentation et en détaillant l'incidence des différents critères. Si les motifs sont indiqués dans un document annexe, le bailleur doit impérativement en faire référence sur la notification officielle.

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

### 6. Calendrier de mise en œuvre

#### 6.1. Calendrier

Concernant le calendrier tout d'abord, la GEPA a dû faire face dans le courant de l'année 2016 à plusieurs situations délicates en raison de départs anticipés et de vacances d'appartements, appartements difficiles à proposer sur le marché vu leur état de vétusté. La rénovation de ces logements a été prise dans le cadre des investissements 2016, dont une part sur les loyers. La raison principale de cette démarche était d'éviter des pertes locatives et nous pouvons affirmer que le but est atteint puisque trois appartements sur les quatre ont été reloués de suite et le dernier est en phase de signature.

Pour ce qui est de l'échéancier annuel, un montant global de CHF 300'000 est donc prévu, montant qui sera réparti d'une part entre sept et neuf rénovations d'appartements, ceci en fonction de leur typologie et de la nature des travaux à exécuter.

La proposition qui est faite au Conseil général est d'attribuer un montant annuel de CHF 300'000 pour les exercices 2017, 2018, 2019 et 2020.

Par ailleurs, un autre montant de CHF 50'000 par an est prévu sur le même principe pour le remplacement d'appareils électroménagers (environ 25 pièces), ceci au gré de leur obsolescence. A noter qu'en cas de rénovation ultérieure d'un agencement de cuisine, les appareils fraîchement remplacés seraient réinstallés dans le nouveau bloc-cuisine.

#### 6.2. Planification des travaux

Au niveau de la planification des objets à rénover, le rythme des rénovations sera dicté par le départ des locataires et de fait, relativement aléatoire. Par contre, il est clair que le volume des frais engagés sera plafonné aux CHF 350'000 par an, dépense qui sera intégrée au rapport annuel des comptes.

Crédit-cadre sur 4 ans	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Rénovation de sept à neuf appartements par an	300'000	300'000	300'000	300'000	1'200'000
Remplacement d'environ 25 appareils par an	50'000	50'000	50'000	50'000	200'000
<b>TOTAL CREDIT-CADRE (2017-2020)</b>					<b>1'400'000</b>

Tableau 2 Planification des travaux

## Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

### 7. Conséquences financières

Incidences financières	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Travaux et appareils	350'000	350'000	350'000	350'000	1'400'000
Subventions attendues	-	-	-	-	-
Participations de tiers	-	-	-	-	-
<b>Soit investissement net</b>	<b>350'000</b>	<b>350'000</b>	<b>350'000</b>	<b>350'000</b>	<b>1'400'000</b>
Intérêts de la dette (estimation 1%)	3'500	3'500	3'500	3'500	14'000
Charges induites	-	-	-	-	-
Revenus induits	10'500	10'500	10'500	10'500	42'000
<b>Charges annuelles d'exploitation</b>	<b>-7'000</b>	<b>-7'000</b>	<b>-7'000</b>	<b>-7'000</b>	<b>-28'000</b>

Tableau 3 Incidences financières

#### Résumé explicatif

Tout d'abord, les immeubles du PF doivent figurer au bilan à leur valeur vénale, déterminée selon l'une des deux méthodes suivantes selon l'article 45 alinéa 4 du RFinEC :

- la *méthode de la valeur de rendement*, qui consiste à calculer la valeur vénale par la capitalisation des loyers bruts en prenant en compte une espérance de rendement adaptée au risque ;
- la *méthode du DCF*, qui permet d'estimer la valeur vénale d'un immeuble en actualisant ses flux de trésorerie futurs estimés.

Dans les faits, la méthode DCF ci-dessus utilisée pour les immeubles locatifs de rendement, ne prend pas en compte l'intégralité des investissements dans son calcul car une partie de ceux-ci sont considérés comme de l'entretien. Afin d'éviter une gestion comptable trop complexe, l'entier des dépenses de rénovation sera comptabilisé en investissement, la part « entretien » quant à elle sera prélevée sur la réserve de réévaluation du PF lors de la réévaluation de l'immeuble concerné par les travaux.

### 8. Impact sur le personnel communal

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel, la conduite étant assurée par le gérant communal. Les séances de coordination prévues entre le maître d'ouvrage et la Commune seront réparties entre l'intendant-chef, l'architecte et le gérant. De fait, la charge de travail sera absorbée dans le cadre de l'effectif ordinaire de la GEPA.

## **Rénovation d'appartements locatifs**

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020

---

### **9. Vote à la majorité qualifiée du Conseil général**

---

La présente demande de crédit d'engagement est une nouvelle dépense unique touchant le compte des investissements de plus de CHF 1'000'000, au sens de l'article 3.1 du règlement sur les finances, du 14 décembre 2015. Elle doit être votée à la majorité qualifiée des trois cinquièmes des membres présents du Conseil général qui peuvent prendre part à la votation, au sens de l'article 3.55 du règlement général, du 14 décembre 2015.

### **10. Conclusion**

---

Le maintien de la valeur du patrimoine communal est une tâche importante du Conseil communal ; en ce sens, la demande de crédit qui est liée à ce rapport permettra d'entamer ces importants travaux de valorisation du PF communal. Ainsi, le Conseil communal vous remercie de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veillez croire, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 29 mars 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL  
Le président                      Le chancelier  
F. Cuche                              P. Godat

## 11. Projet d'arrêté

---



Commune de Val-de-Ruz

Conseil général

### ARRÊTÉ DU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à une demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur la période 2017 à 2020 pour la rénovation d'appartements locatifs

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

vu le rapport du Conseil communal du 29 mars 2017 ;

vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

sur la proposition du Conseil communal,

**arrête :**

**Crédit-cadre**

**Article premier :**

Un crédit-cadre de CHF 1'400'000 est accordé au Conseil communal pour la rénovation d'appartements locatifs sur les exercices 2017 à 2020.

**Comptabilisation**

**Art. 2 :**

La dépense sera portée au compte d'investissement 20151201 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 24 avril 2017

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      Le secrétaire

C. Ammann Tschopp

C. Senn