



Commune de
Val-de-Ruz

RÉNOVATION D'APPARTEMENTS LOCATIFS

Rapport au Conseil général relatif à une demande d'un
crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur quatre ans (2021-2024)

Version : 1.0 - TH 487564

Auteur : Conseil communal

Date : 02.06.2021



Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur quatre ans (2021-2024)

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

Le Conseil communal vous présente une demande de crédit-cadre pour la rénovation d'appartements de son patrimoine financier. Seules les rénovations lourdes sont concernées par ce crédit-cadre, soit des interventions ciblées dans des appartements peu entretenus depuis plus de 30 ans.

La Commune possède une centaine d'immeubles locatifs, dont l'état de vétusté général n'est plus à démontrer. Durant ces quatre dernières années, l'unité administrative (UA) de la gérance du patrimoine (GEPA) a rénové 47 appartements grâce au premier crédit-cadre de CHF 1'400'000, validé par le Conseil général en 2017. Bouclé avec un solde disponible de CHF 9'025 au 31 décembre 2020, l'UA a pleinement respecté ses engagements.

Respecter le budget d'entretien du patrimoine financier (PF) avec une rotation aléatoire des locataires est un perpétuel exercice d'équilibriste et de gestion des opportunités. De ce fait, le crédit-cadre apparaît comme la solution de référence pour régler la problématique des rénovations d'appartements.

Si la création de valeur ajoutée post-rénovation n'est pas toujours possible, l'objectif principal reste d'assurer la mise en location d'appartements salubres, fonctionnels et techniquement conformes aux exigences normatives. Tout cela sans négliger le rapport prix/qualité, qui doit correspondre au marché local, dans le but d'assurer un taux d'occupation optimal.

Quant à la manière d'attribuer les travaux, elle suit le processus classique de plusieurs demandes d'offres par corps de métiers, avec une validation d'un bon de commande par le Conseil communal. Depuis 2013 déjà, l'essentiel des travaux d'entretien et de rénovations s'attribue à des entreprises vaudruziennes. Bien qu'une politique d'achat de produits éco-responsables ne soit pas encore formalisée, la pratique veut qu'une attention particulière soit portée à l'ensemble des appareils électroménagers intégrés dans les nouveaux agencements de cuisine ; ils portent obligatoirement une étiquette énergétique "A". Pour limiter la consommation d'eau, les appareils sanitaires sont tous équipés des accessoires nécessaires. Parmi les autres produits de construction, ceux à base de bois massifs ou de bois extrudés portent systématiquement des labels garantissant que les forêts desquelles ils proviennent sont gérées durablement. Quant à la gestion des déchets de chantier générés par la rénovation, ils suivent tous une filière en adéquation avec l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED).

La fiche de synthèse figurant à la page suivante vous permet de prendre connaissance de la situation actuelle liée à la gestion du patrimoine immobilier. Vous y lirez également les objectifs de rénovation ainsi que le processus de décision relatif à la rénovation d'un appartement. Enfin, les indicateurs clés de la demande de crédit vous permettront de constater que l'investissement demandé induit un revenu annuel bien supérieur aux charges.

La forme de la présente demande poursuit deux objectifs : 1) simplifier les tâches administratives ; 2) simplifier la lecture du rapport tout en se focalisant sur les éléments clés. Cela entre dans le principe de recherche d'efficacité organisationnelle, même s'il faut reconnaître que ce modèle ne peut pas s'appliquer à toutes les demandes de crédit.



Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur quatre ans (2021-2024)

Tableau de synthèse

SITUATION ACTUELLE DU PF	Valeur du PF (bilan au 31.12.20) :	CHF 50'000'000	Calcul de référence pour la rénovation d'appartements :	CHF 500'000 / an (1% de la valeur au bilan)
	Revenu locatif annuel du PF (brut) (moyenne N-5) :	CHF 3'100'000	Calcul de référence pour l' entretien courant d'appartements :	CHF 560'000 (env. 18% du revenu locatif)
	Nombre d'immeubles sous gestion :	99 dont 35 loges et métairies	Nombre d'appartements et locaux commerciaux sous gestion :	286
	Taux de vacance des appartements :	VDR : 1.36% NE : 2.35%	Période de construction des immeubles :	1889 - 1990
	Montant investi pour la rénovation d'appartements de 2013 à 2020 :	CHF 1'390'975	Nombre d'appartements rénovés de 2017 à 2020 :	47

OBJECTIFS DE RÉNOVATION ET DÉROULEMENT	Nombre d'appartements cible durant la période 2021-2024 (estimation) :	< 3 pièces	3 à 3.5 pièces	4 à 4.5 pièces	> 4.5 pièces
		14-16	18-22	5-7	1-2
	Travaux types de rénovation lourde :	électricité, agencement de cuisine, installations sanitaires, carrelage, parquet, peinture et gypserie, petite maçonnerie			
Processus type de décision de rénovation :					

INDICATEURS CLES DE LA DEMANDE DE CRÉDIT	Montant demandé :	CHF 1'400'000 TVA incluse	Période de l'investissement :	01.07.2021 – 31.12.2024
	Répartition annuelle cible:	CHF 350'000	Taux d'amortissement utilisé :	S'agissant du PF, aucun taux d'amortissement n'est appliqué
	Intérêt de la dette :	1.44%		
	Coût de financement du crédit-cadre:	CHF 5'040 / an		Remarque : taux d'intérêt moyen des emprunts de la Commune
	Revenu induit par la rénovation des appartements :	CHF 10'000 / an		Remarque : montant total des revenus locatifs supplémentaires estimés par rapport à la rénovation de 11 appartements par an
	Charges d'exploitation :	CHF -4'960 / an -0.0904 point d'impôt		Remarque : le revenu induit par les rénovations étant supérieur à l'intérêt de la dette, la charge est en fait un produit
Compte d'investissement imputé :	2000034001		Remarque : aucune subvention possible	

AUTRES INFOS	Travaux types non concernés par le présent rapport :	<ul style="list-style-type: none"> - isolation périphérique et isolation de toiture - installation de panneaux photovoltaïques - changement de chaudière à combustible non renouvelable - entretien courant du PF
	Impact sur le personnel :	Aucun
	Vote :	Investissement > CHF 1'000'000 – Vote à la majorité qualifiée du Conseil général



Rénovation d'appartements locatifs

Demande d'un crédit-cadre de CHF 1'400'000 sur quatre ans (2021-2024)

Conclusion

Le maintien de la valeur du patrimoine immobilier propriété de la Commune est une tâche importante du Conseil communal ; en ce sens, le crédit-cadre, objet du présent rapport, permettra d'entreprendre les travaux de rénovation lourde avec toute la souplesse nécessaire.

Le dicastère des bâtiments gère actuellement 220 appartements et 66 locaux commerciaux (hormis garages et places de parc). À cela, il faut ajouter la gestion de 110 baux à ferme ainsi que plus d'une centaine de baux divers tels que : antennes de télécommunication, hangars et congélateurs. Avec un taux de rotation de locataires se situant dans le haut de la moyenne romande, l'objectif de réaliser une quarantaine de rénovations dans la durée du crédit-cadre sollicité paraît réaliste. Chaque rénovation contribue au maintien, voire à la progression, de la valeur immobilière communale. Quant aux recettes locatives potentielles post-rénovation, elles facilitent la capacité de remboursement de la dette induite par la part d'investissement non autofinancé.

Sur les 220 appartements, 10 sont occupés par l'administration communale et sur les 66 locaux commerciaux, 19 sont également occupés par l'administration communale. La rénovation de ces appartements et locaux commerciaux n'entre pas dans la présente demande de crédit-cadre en raison de leur affectation à usage administratif 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 2 juin 2021

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
R. Tschopp P. Godat

