



Point n° 5 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de CHF 94'500.- pour l'analyse du patrimoine financier communal et la planification des investissements

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers généraux

Conformément au souhait du Conseil communal, à la motion PSV « pour une politique foncière communale proactive », ainsi qu'à la politique d'investissements proposés dans le rapport relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 225'000.- pour divers travaux pouvant intervenir en 2017, tous deux acceptés par votre autorité le 15 décembre dernier, nous avons l'avantage de vous transmettre la présente demande de crédit destinée à réaliser la première partie de ces travaux d'inventaire et de planification.

Cette demande permet de poursuivre le développement du *Programme de gestion du patrimoine* de la Commune de Milvignes.

Programme de gestion du patrimoine

Le *Programme de gestion du patrimoine* a démarré dès le début de la législature courante avec la création d'un groupe de travail composé des chefs du service financier, du service technique et des constructions et du service des bâtiments, sous la conduite de la cheffe du dicastère.

Le groupe de travail a élaboré le calendrier de travail, les tâches à réaliser et défini les objectifs du programme comme suit :

1. Optimiser la gestion financière de l'entretien de notre patrimoine en réalisant les travaux de réfection lorsqu'ils sont nécessaires, permettant ainsi d'assurer et de garantir la valeur des objets tout en maîtrisant les coûts d'entretien.
2. Fournir à l'autorité un outil détaillé permettant le pilotage de la gestion du patrimoine communal, afin de garantir le bon fonctionnement de la collectivité et une source importante de recettes.

Le groupe de travail a également défini les tâches sortant des compétences des services, nécessitant un mandataire et une approche spécialisée dans l'analyse d'état et le développement de propositions détaillées d'entretien à long terme.

Deux mandataires ont été rencontrés, l'association des entreprises EpiQr Rénovation SA et Estia SA d'un côté et l'entreprise Hedge à Boudry de l'autre, lesquels ont présenté des offres correspondant à nos besoins dans le courant de l'automne.

Malgré la volonté du Conseil communal de favoriser les entreprises de proximité, l'entreprise Hedge n'a pas été retenue en raison d'un manque de compétences dans le domaine technique, indispensables à l'entretien du parc immobilier.

Le groupe de travail recommande donc de retenir la proposition soumise par EpiQr Rénovation SA et son partenaire. La première phase de la réalisation de cette proposition est l'objet de la présente demande.

Choix du mandataire

EpiQr Rénovation SA est une entreprise réputée, spécialisée dans la gestion technique des parcs immobiliers et particulièrement dans la gestion professionnelle de leur entretien et développement à long terme, au profit des collectivités. Elle est basée à Lausanne/VD.

Elle propose une étude exhaustive de l'état des objets composant notre parc et une projection très détaillée des travaux à envisager selon le niveau de remise en état ou de conservation souhaité par les autorités, selon un plan d'investissements pluriannuel.

L'entreprise offre finalement au mandant une analyse développée au moyen d'un logiciel utilisable ensuite de manière pérenne, sans frais de maintenance, par les services communaux, pour l'anticipation et les propositions de réalisations des travaux d'entretien.

Les analyses effectuées correspondent parfaitement aux tâches que le groupe de travail souhaite sous-traiter. Elles permettent une étude complète et détaillée de la gestion de notre patrimoine à long terme, prenant en compte son vieillissement probable et l'ensemble des travaux à réaliser par tous les corps de métiers sur plusieurs années selon le niveau de rénovation ou d'entretien souhaité.

Finalement, la présentation des travaux, la qualité des contacts avec l'entreprise et le détail des prestations contenues dans l'offre transmise au groupe de travail l'ont convaincu de réaliser cette première phase du programme avec ce mandataire. L'entreprise EpiQr a réalisé des études de patrimoine pour le compte de la Ville de Neuchâtel, la commune de Cernier, de nombreux services vaudois, les retraites populaires, les Hôpitaux universitaires de Genève, Migros Vaud, l'Office fédéral de la construction et de nombreux autres mandants dont les besoins étaient très proches de ceux de notre entité.

Risques et opportunités

En acceptant cette demande de crédit, le Conseil général permet au groupe de travail de poursuivre ses travaux et de préparer, avec les mandataires, une proposition détaillée de travaux de réfection et d'entretien du patrimoine financier optimisée pour plusieurs années.

Après un premier bilan suite à cette étude, le *Programme de gestion du patrimoine* de la Commune de Milvignes sera étendu au patrimoine administratif. L'analyse pourrait être menée en 2018 et les premiers travaux, pilotés au moyen des outils créés par le mandataire, budgétés pour l'exercice 2019.

Finances

Le crédit porte sur un montant de CHF 88'800.- correspondant à l'offre de l'entreprise EpiQr pour l'analyse du patrimoine financier de la Commune. Ce montant n'est pas soumis au frein à l'endettement, puisqu'il concerne le patrimoine financier.

Le montant est important, mais il doit être rapporté à la taille de notre patrimoine financier, composé de 55 objets (dont 42 appartements), dont les loyers cumulés représentent plus d'un million de francs par an.

Vous trouvez ci-après le détail des coûts relatifs à cette demande :

Coûts diagnostics

Parc financier			Eléments architecturaux	Installations techniques	Etude énergétique	
Immeuble d'habitation	Pacotte 23	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble d'habitation	Pacotte 25-27	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble d'habitation	Epancheurs 15	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Maisonnets des pêcheurs	Pêcheurs 1-3-5	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Restaurant Le Croquignolet	Place des Perchettes 3	Milvignes	B 2'600.00	B 1'400.00	B 900.00	
Police Neuchâteloise - Immeuble habitation	Rue Morel 4 - Rue du Verger 6	Colombier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble d'habitation	Bâla 8	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble d'habitation	Bâla 10	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble habitation-commercial	Rue de la côte 14	Colombier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Salle polyvalente	Route du Lac 11	Auvernier	B 2'600.00	B 1'400.00	B 900.00	
La poste Suisse - Immeuble habitation	Route du Lac 3	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Port d'Auvernier - Atelier d'Agostino Marine	Place des Perchettes 4	Auvernier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Immeuble habitation-commercial	Avenue de Longueville 1	Colombier	B 2'600.00	B 1'400.00	B 900.00	
Atelier	Vernes 1b	Colombier	B 2'600.00	C 700.00	B 900.00	
Atelier	Route des Gravieres 33	Auvernier	B 2'600.00	B 1'400.00	B 900.00	
Métairie restaurant	La Grande Sagneule	Rochefort	B 2'600.00	B 1'400.00	B 900.00	
Total hors TVA			41'600.-	0	14'700.-	14'400.-

Coûts étude et coordination

- Etude de stratégie d'investissement : 8 jours à CHF 1'280.- soit CHF 10'240.- hors TVA
- Coordination : CHF 4'000.- hors TVA
- Déplacements : CHF 2'500.- hors TVA

Récapitulatif TVA comprise

Diagnostiques	76'400.-
Etude de stratégie	11'100.-
Coordination	4'300.-
Frais	2'700.-
Total	94'500.-

Incidences financières

Ces travaux seront amortis à un taux de 20% (crédit d'étude), en application des taux d'amortissement définis dans le Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC). Cela correspond à une durée d'amortissement de 5 ans.

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal et n'entraîne pas d'augmentation des coûts administratifs.

Mécanisme de maîtrise des finances

Ce montant n'est pas soumis au frein à l'endettement, puisqu'il concerne le patrimoine financier.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, d'approuver le présent rapport et d'accepter la demande de crédit en votant l'arrêté y relatif.

Le Conseil communal

Colombier, le 5 avril 2017

Arrêté relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 94'500.- pour l'analyse du patrimoine financier communal et la planification des investissements

Le Conseil général de la Commune de Milvignes,
vu le rapport du Conseil communal, du 5 avril 2017,
vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014,
sur proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit d'engagement de CHF 94'500.- est accordé au Conseil communal pour l'analyse du patrimoine financier communal et la planification des investissements.

Le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mittelland.

Art. 2 La dépense sera portée au compte des investissements no 201716.00 et amortie au taux de 20 %.

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

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

Colombier, le 27 avril 2017

Au nom du Conseil général

La présidente : Le secrétaire :

M. Guillaume-Gentil M. Vermot