



Point n°8 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC pour l'entretien et l'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales
Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

Le patrimoine bâti de Milvignes requiert régulièrement des travaux d'entretien, afin de maintenir sa valeur intrinsèque. Pour mener à bien cette mission, le Service de l'urbanisme et des bâtiments (SUB) dispose de deux sources de financement. La première vient du budget de fonctionnement¹. La seconde vient du crédit budgétaire voté en décembre de chaque année par votre Autorité et des crédits d'engagement liés à des objets².

¹ Sous la nature 3144000 (entretien des terrains et des bâtiments) pour le patrimoine administratif (PA) et la nature 3431000 (entretien courant par des tiers) pour le patrimoine financier (PF). Pour mémoire, le **patrimoine administratif** est constitué des bâtiments à vocation communautaire, nécessaire à la mission de la commune : collèges, bâtiments administratifs, salles de gym, terrains de sport, temples. Le patrimoine administratif est soumis au frein à l'endettement. Le **patrimoine financier** est constitué des objets mis en location (immeubles locatifs), dont la commune tire profit. Ce poste n'est pas soumis au frein à l'endettement.

	Entretien PA Nature 3144000	Crédits en cours 5040000 PA	Entretien PF Nature 3431000	Crédits en cours 7040000 PF	Total annuel	
2016	497'000	486'000	156'000	2'000'000	3'139'000	construction de la Bâla 13
2017	384'000	925'000	123'000	2'800'000	4'232'000	id.
2018	401'000	456'000	184'000	760'000	1'801'000	
2019	355'000	561'000	156'000	774'000	1'846'000	
2020	294'000	453'000	123'000	318'000	1'188'000	
2021	244'000	560'000	112'000	301'000	1'217'000	
2022	266'000	1'159'000	137'000	96'000	1'658'000	Mûriers 2 + salle polyvalente
2023	288'000	892'433	152'000	88'000	1'420'433	
2024	176'000	1'120'000	87'000	131'000	1'514'000	

Tableau 1. Dépenses effectuées depuis 2016 dans le patrimoine administratif (bleu) et financier (jaune) selon les deux sources : fonctionnement (clair), crédits d'investissement (foncé).

²

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Budgété	122'000	183'000	285'000	505'000	437'000	525'000	420'000	600'000
Utilisé		179'000	275'000	323'000	407'000	545'000	326'000	
Budgété	103'000	130'000	646'000	501'000	750'000	230'000	230'000	230'000
Utilisé		129'000	670'000	270'000	248'000	69'000	81'000	

Tableau 2. Récapitulatif des crédits budgétaires PA et PF budgétés et utilisés.

Or, jusqu'à aujourd'hui, la part d'investissement et d'entretien est nettement inférieure à ce qu'elle devrait être. Cela est dû en partie à un manque de ressources humaines, manque qui devrait être partiellement comblé en 2025 grâce à l'engagement d'un 0,7 EPT supplémentaire au SUB, voté par votre Autorité. Mais ce retard vient également du mode de financement. Travailler par crédit budgétaire qui s'épuise à la fin de chaque année limite les possibilités d'engagement sur des objets de plus grande ampleur.

À la suite d'une analyse des bâtiments du patrimoine administratif et financier confiée aux sociétés Estia et EPIQR Rénovations SA, un état des lieux du parc immobilier a pu être posé en 2018, mis à jour en 2023, afin d'élaborer une stratégie de priorisation et un programme de travaux d'entretien et d'assainissement énergétique.

Cette analyse prévoit sur quinze ans un investissement de CHF 15'800'000.- TTC pour le PA et de CHF 6'400'000.- pour le PF.

Il est clair qu'avec des enveloppes annuelles tournant autour des CHF 500'000.- comme il a été fait jusqu'à maintenant, il est impossible d'assurer le maintien du patrimoine qui se détériore et qui perd de la valeur.

C'est pourquoi le Conseil communal pensait venir auprès de votre autorité avec une demande différente des autres années. La solution proposée était d'une part de regrouper sous une seule fonctionnelle l'ensemble des lignes budgétaires (nature) attribuées à chaque bâtiment (voir point 3) et d'autre part de travailler avec un crédit-cadre, comme cela se fait dans d'autres communes.

Suite à la commission financière du 2 décembre, la proposition de passer à un crédit-cadre a été repoussée d'un an. La CoFin a préféré poursuivre en 2025 avec un crédit budgétaire d'un montant identique à celui qui aurait été attribué pour 2025.

Le rapport maintient cependant la démonstration de l'intérêt de l'outil crédit-cadre, tout en proposant un arrêté pour un crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC.

2. Crédit-cadre

Pour la gestion du patrimoine bâti, le crédit-cadre est la solution la plus efficace. Prévu dans le règlement communal des finances (Art. 7 al. 3 et ss)³, il permet au SUB de lancer les études et les travaux sur l'ensemble du patrimoine administratif, en trois phases de cinq ans, selon le degré de priorité établi par le diagnostic. Le crédit-cadre permet également de moduler les dépenses en fonction des finances de la commune. La LFinEC favorise une nouvelle approche plus globale des investissements liés à l'assainissement du patrimoine bâti. Au lieu de demander un crédit par projet en ralentissant ainsi le processus, le crédit-cadre permet de travailler de manière transversale sur la totalité du patrimoine, plutôt que d'attaquer chaque bâtiment l'un après l'autre.

Le crédit-cadre demandé, pour les années 2025-2029, s'élève à CHF 7'700'000.-. Il doit permettre de mettre à niveau le patrimoine administratif qui en a le plus besoin, une demande sera reformulée en 2029 pour la phase suivante et ainsi de suite jusqu'à atteindre les objectifs fixés par le Grand Conseil dans le plan climat cantonal. Les dépenses sont décomposées selon le plan suivant :

³ RCF Article 7 – Crédit d'engagement :

Al. 3 Le crédit-cadre est un crédit d'engagement concernant un programme.

Al. 4 Le crédit d'objet est un crédit d'engagement concernant un objet unique.

Al. 5 Le Conseil communal décide la répartition du crédit-cadre en crédits d'objet. Ces derniers ne peuvent être décidés que lorsque les projets sont prêts à être réalisés et que les frais consécutifs sont connus.

	Phase 1 2025-2029	Phase 2 2030-2035	Phase 3 2036-2040	Total
Patrimoine administratif (PA)	CHF 7'700'000	3'200'000	4'900'000	15'800'000
Par an (environ) PA	1'500'000	640'000	980'000	
Patrimoine financier (PF)	3'200'000	1'200'000	2'000'000	6'400'000
Par an PF	640'000	240'000	400'000	

Tableau 3. Projection des dépenses pour les quinze prochaines années en trois phases.

Le crédit-cadre est un crédit d'engagement concernant un programme, il ne remplace pas les crédits d'objets qui concernent des projets de nouvelles constructions, comme la création d'une salle de gym qui dépasse le programme d'entretien et d'assainissement.

3. Conservation des bâtiments

Sans interventions régulières, les bâtiments se dégradent et perdent de leur valeur. Selon les recommandations de l'assurance incendie (ECAP), il faudrait chaque année investir 1 à 1,2% de la valeur du bâtiment dans l'entretien du PA et 1,5% à 2% pour l'entretien du PF. Depuis 2022, les budgets ont intégré partiellement cette règle, en fixant à 0,5% la part d'entretien pour les deux patrimoines⁴. À l'usage, il apparaît que cette manière de faire manque de souplesse. En effet, certains bâtiments, de par leur valeur, disposent d'une somme dérisoire pour leur entretien. En rassemblant sous une seule fonctionnelle «2900 Immeubles administratifs » l'ensemble des natures 31440.00 et «96300 biens-fonds du patrimoine financier » 34310.00, le total à disposition s'élève respectivement à CHF 412'000.- (PA) et à CHF 186'000.- (PF) pour l'année 2024. Il apparaît cependant que la somme budgétée n'est jamais atteinte, raison pour laquelle elle a été diminuée au budget 2025 à CHF 375'000.- (PA) et à CHF 150'000.- (PF).

L'entretien courant permet de contenir l'obsolescence des bâtiments, terme qui ne désigne pas seulement le vieillissement résultant de l'usure naturelle des matériaux, mais aussi la perte de l'aptitude à répondre aux nouvelles exigences techniques et à remplir ses fonctions d'usage de manière efficace. Les problèmes ne se situent pas seulement dans la résistance de la construction à proprement parler, mais aussi au niveau de la sécurité des personnes (incendie, amiante, etc.), de la performance énergétique (isolation, installation de chauffage), des installations techniques (ventilation, électricité) et de l'accessibilité.

Dans le domaine de la gestion du patrimoine bâti, il existe un seuil temporel au-delà duquel la perte de valeur s'accroît de manière exponentielle, de sorte que les frais pour une remise à neuf du bâtiment coûtent deux à trois fois plus que si un entretien régulier avait pu être garanti. Ainsi, il est préférable financièrement d'effectuer tous les 10-15 ans des travaux d'entretien léger et de rénovation et tous les 40 à 50 ans des travaux d'assainissement pour maintenir la valeur d'un bâtiment que de tableur sur un entretien complet lorsque le bâtiment a atteint ses limites.

4. Situation actuelle du patrimoine

Le parc immobilier est constitué de quatre-vingt-huit objets de tous genres, allant du réservoir d'eau et du dépôt de sel au théâtre et aux collèges (cf annexe 2). Le total de la valeur ECAP tous patrimoines confondus est de 129 millions de francs⁵. Le patrimoine analysé par EPIQR touche dix-neuf objets du PA et quatorze du PF. Il s'agit, pour le PA, de six bâtiments construits entre le XVII^e et le XIX^e siècle, sept bâtiments construits entre 1900 et 1950, trois entre 1950 et 2000 et trois bâtiments construits depuis 2000. Le patrimoine financier est plus récent. Mis à part quatre bâtiments qui datent au plus tard de 1902, le reste a été construit par vague entre

⁴ Sous les natures 3144000 (PA) et 3431000 (PF).

⁵ Valeur au bilan, au 31 décembre 2023 : CHF 44'728'000 (PA) et CHF 20'755'000.- (PF).

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC pour l'entretien et l'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025

les années 1970 et 2013, le dernier étant l'immeuble des Missions, non compris dans le diagnostic, car trop récent.

Globalement, le parc immobilier souffre d'une carence en investissement pour son entretien courant qui en diminue sa valeur intrinsèque. Ce retard entraîne des coûts d'exploitation excessifs, des impacts environnementaux, une dépréciation de la valeur patrimoniale et un désagrément pour les usagères et usagers.

La gestion du patrimoine bâti doit donc se faire selon deux axes :

- rétablir la valeur intrinsèque des bâtiments ;
- répondre aux exigences énergétiques dictées par le Grand Conseil.

Pour rappel, la région Neuchâtel littoral (RNL) a mandaté les entreprises Planair et Navitas pour rédiger un plan intercommunal des énergies (PICEn) et un plan communal des énergies (PCEn), encore en cours de rédaction. Cinq axes ont été retenus prioritairement par la commune de Milvignes. Il s'agit entre autres de développer des réseaux de chauffage à distance et de favoriser l'exemplarité énergétique, par l'assainissement des bâtiments. Deux axes qui dépendront directement du crédit-cadre demandé.

Le travail du SUB consistera à valoriser le patrimoine, en planifiant à long terme les travaux nécessaires, en développant le potentiel des bâtiments existants et en optimisant le parc immobilier. L'un des objectifs sera de maximiser les économies d'énergie, tout en respectant la valeur patrimoniale du parc.

5. Récapitulatif des objets du patrimoine administratif selon le diagnostic d'EPIQR

			Surface de plancher [m ²]	Année de construction	Degré d'intervention	Degré d'urgence	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC + 15% imprévus [CHF]
		Somme	20'559				15'852'000
1	ACA	Administration communale Auvornier	360	1709	● 0.23	● 0.54	322'000
2	ACB	Administration communale Bôle	933	1891	● 0.33	● 0.16	859'000
3	ACC	Administration communale Colombier	1'915	1872	● 0.61	● 0.76	2'669'000
4	BCA	Buanderie communale Colombier	69	1800	● 0.41	● 0.90	168'000
5	CLC	Centre de loisirs Colombier	235	1950	● 0.44	● 0.13	407'000
6	CA	Collège Auvornier	1'952	1904	● 0.24	● 0.66	1'333'000
7	CB	Collège Bôle	1'588	1950	● 0.38	● 0.18	1'927'000
8	CM	Collège des Muriers	2'988	2005	● 0.07	● 0.67	573'000
9	CV	Collège des Vernes	3'201	1908	● 0.22	● 0.27	1'800'000
10	EEB	Ecole enfantine Bôle	446	2006	● 0.13	● 0.56	177'000
11	LC	La Citrouille	291	1995	● 0.17	● 0.83	194'000
12	LF	La Frimousse	323	1902	● 0.41	● 0.23	504'000
13	SGV	Salle de gym Vernes	1'292	1971	● 0.18	● 0.27	638'000
14	SPA	Salle polyvalente Auvornier	1'725	1983	● 0.44	● 0.89	2'824'000
15	SVA	Service de Voirie Auvornier	1'113	2000	● 0.07	● 0.30	241'000
16	TA	Temple Auvornier	227	1478	● 0.16	● 0.20	204'000
17	TB	Temple Bôle	229	1902	● 0.20	● 0.35	187'000
18	TC	Temple Colombier	313	1828	● 0.17	● 0.79	345'000
19	THC	Théâtre Colombier	1'359	1924	● 0.12	● 0.32	480'000

Tableau 4 : Synthèse des bâtiments du **patrimoine administratif**. Le degré d'intervention et d'urgence est établi à travers les codes de dégradation et de travaux utilisés dans la méthode EPIQR.

Sur la base de ce tableau, cinq objets ont été retenus pour la première phase d'assainissement (2025-2029), selon le degré d'urgence et d'intervention relevé. Il s'agit des administrations d'Auvornier et de Colombier, des collèges d'Auvornier, de Bôle et des Vernes.

6. Catalogue des interventions prévues dans les cinq prochaines années⁶

Administration d'Auvernier

Le bâtiment date du XVIII^e siècle et se situe en zone d'ancienne localité (ZAL), il est noté 3, 1^{ère} catégorie au RACN (voir annexe 1). Les interventions principales envisagées sont la réfection de la toiture, avec la pose de panneaux solaires, un ravalement des façades, notamment les tours de fenêtres en mauvais état et la mise en conformité des contrecœurs, la rénovation des sanitaires anciens, le remplacement du tableau électrique et le passage en LED du solde de l'éclairage, ainsi que l'isolation du radier.

Administration de Colombier

Le bâtiment date de 1872. Note 4, 2^e catégorie au RACN. Les principales interventions prévues concernent la réduction de l'humidité et l'isolation des plafonds des locaux non chauffés du sous-sol, la mise en œuvre d'une isolation par l'intérieur des locaux, le remplacement des fenêtres, des portes d'entrée et des velux, la réfection complète de la toiture avec isolation et pose de panneaux solaires, le remplacement des tableaux électriques et la pose de prises de courant supplémentaires.

Collège d'Auvernier

Construit en 1904, il est en note 3, 1^{ère} catégorie. Le travail qui doit être entrepris touche la toiture, qui doit être rénovée et isolée, le solde des fenêtres qui n'ont pas déjà été remplacées, le rafraîchissement des façades, l'isolation des plafonds des locaux non chauffés et la transformation de l'appartement du concierge lorsqu'il y aura lieu. À l'extérieur, il est prévu une amélioration de la cour d'école avec la création d'espaces conviviaux.

Collège de Bôle

Sans valeur patrimoniale, le collège de Bôle date des années 1950. Il est composé de deux corps distincts abritant respectivement les locaux scolaires et la salle de gym. Les vitrages et la porte principale ont été changés en 2006, mais des pavés en verre d'origine sont encore présents dans la salle de gym. Il est à noter qu'en 2003 un projet de rénovation du collège et de reconstruction de la salle de gym a été refusé en votation populaire. Vingt ans après le bâtiment ne s'est pas amélioré ! Les travaux de base consisteront à poser une isolation périphérique y compris la toiture, à rafraîchir les revêtements de sol et les murs intérieurs. Un travail de mise en conformité de divers éléments sera aussi nécessaire ainsi qu'une réflexion sur l'aménagement extérieur. Une réflexion plus approfondie doit, à nouveau, être menée concernant la salle de gym. Cette dernière ne correspond pas aux dimensions standard d'une salle de gym. Si un projet devait voir le jour, un crédit d'engagement par objet serait proposé à votre autorité. Concernant les installations techniques, le collège est relié au CAD, mais plusieurs interventions sont nécessaires, comme le remplacement des pompes de circulation et la mise en place de vannes thermostatiques sur les radiateurs, le remplacement des tableaux électriques et de la distribution d'eau.

Collège des Vernes

Construit en 1908, il est recensé en note 2, 1^{ère} catégorie et devrait bientôt monter en note 1, avec la révision du PAL. Par sa qualité architecture, une isolation périphérique est inenvisageable. En 2020, les fenêtres ont été changées et l'annexe isolée. Il est recommandé de poursuivre l'isolation des murs et des plafonds en sous-sol autour des locaux non chauffés. Une mise en conformité de la balustrade du préau est également nécessaire. Un rafraîchissement général des salles de classes, sol, murs et plafond est prévu, après le passage des luminaires en LED.

Parmi les installations techniques, il s'agit de remplacer les tableaux électriques, remplacer les parties dégradées des réseaux de distribution de chaleur, d'eau chaude et d'évacuation des eaux usées.

En dehors des bâtiments analysés par EPIQR, plusieurs autres nécessitent des interventions :

⁶ Les fiches EPIQR sont à disposition sur ECHO, séance du conseil général du 14 décembre 2023.

Champ Rond

Les installations techniques (chauffage et ventilation) arrivent en fin de vie et demandent un gros investissement. Les vestiaires de foot ont la particularité de nécessiter de grandes quantités d'eau chaude utilisée en un laps de temps très court, ainsi que d'un système de ventilation performant. Différentes options ont été étudiées : pompe à chaleur complétée par une station de production photovoltaïque posée à même le sol ou chaudière à pellet. Quoi qu'il en soit, le mazout actuellement utilisé doit être abandonné (estimation CHF 320'000.-) et les sanitaires refaits.

Les Chézards

Aux Chézards également, les installations techniques donnent des signes de faiblesse. D'autant qu'aucun système de ventilation n'a été prévu et que l'humidité qui s'accumule dégrade le bâtiment à grande vitesse (CHF 150'000.-).

À ces travaux sur les bâtiments s'ajoutent encore les terrains de sport. Mal conçu, le terrain des Chézards a un problème de drainage. Les serpentins étant trop à fleur du sol, ils se détériorent à chaque passage du tracteur, obstruant de plus en plus les drains. Une solution à court terme est de sabler le terrain pour faire face à la rétention d'eau (CHF 50'000.-). Les têtes d'arrosage quant à elles ne sont plus produites et ne peuvent plus être réparées. Il faut donc les changer. (CHF 30'000.-).

À Planeuse, l'éclairage est défaillant, de sorte qu'il ne sera bientôt plus possible d'y jouer des matches (CHF 21'000). Sans amélioration, la charge sur les autres terrains en accentuerait l'usure, sans leur laisser le temps de se régénérer.

À ajouter de manière transversale, à chaque chantier, des études sur la qualité des matériaux : amiante, plomb, etc, sont suivies quand il y a lieu d'une intervention qui n'a pas été prise en compte lors du diagnostic d'EPIQR.

7. Le patrimoine financier

			Surface de plancher [m ²]	Année de construction ou de rénovation globale	Degré d'intervention	Degré d'urgence	Montant total des travaux de remise en état avec honoraires et TTC + 15% imprévus [CHF]
	Somme		10'228				6'499'000
1	B10	Bâla 10	837	1606	● 0.27	● 0.31	637'000
2	B8	Bâla 8	544	2013	● 0.13	● 0.40	179'000
3	C14	Côte 14	550	1902	● 0.33	● 0.00	578'000
4	E15	Epancheurs 15	336	1902	● 0.31	● 0.47	228'000
5	LGS	La Grande Sagneule	783	1974	● 0.19	● 0.24	432'000
6	LA3	Lac 3	660	1902	● 0.45	● 0.14	873'000
7	LC	Le Croquignolet	118	1981	● 0.23	● 0.08	158'000
8	LO1	Longueville 1	2'600	1994	● 0.10	● 0.16	870'000
9	MO4	Morel 4 - Verger 6	1'107	1907	● 0.25	● 0.17	719'000
10	P23	Pacotte 23	1'267	1996	● 0.18	● 0.53	598'000
11	P2527	Pacotte 25-27	367	1996	● 0.14	● 0.63	172'000
12	P135	Pêcheurs 1-3-5	673	1974	● 0.26	● 0.91	678'000
13	P4	Perchettes 4	200	1983	● 0.21	● 0.54	198'000
14	V1B	Vernes 1b (cycles)	186	1902	● 0.23	● 0.40	179'000

Tableau 5 : Synthèse des bâtiments du **patrimoine financier**. Le degré d'intervention et d'urgence est établi à travers les codes de dégradation et de travaux utilisés dans la méthode EPIQR (le bâtiment des Missions, Bâla 13 n'a pas été étudié).

Le patrimoine financier est de la compétence du Conseil communal qui consulte la commission financière (art. 72 de la LFinEc). Une réflexion doit être menée pour définir si la composition actuelle du parc immobilier répond aux besoins et aux missions de la commune. Certains bâtiments, de grande valeur patrimoniale, pourraient être vendus et l'argent investi dans des immeubles de rendements. Des terrains à disposition pourraient être utilisés de manière plus adéquate, soit par la commune elle-même, soit en partenariat.

L'atelier des Vernes 1b, dans un état pitoyable, mérite-t-il un assainissement ? Doit-il être détruit au profit d'une construction utilisant mieux la surface ? Peut-on tirer un meilleur parti du parking du Chaillet ? En attendant d'établir une stratégie globale, des efforts doivent être consentis sur les immeubles de la Pacotte et de Longueville, ainsi que celui de la rue de Morel.

8. Le chauffage à distance

L'une des premières actions à mener pour entamer la transition énergétique touche le mode de chauffage pour quitter les énergies fossiles et passer aux énergies renouvelables. Sur Milvignes, les perspectives d'extension se limitent au réseau de CADBAR qui dessert les villages de Colombier et Bôle. Le CAD d'Auvernier est en voie d'étude. Dès que le projet démarrera, le raccordement des bâtiments communaux d'Auvernier sera activé.

Sur Bôle, le CAD est passé en 2024 à la rue du Temple, ce qui a permis de raccorder le temple. Les deux collèges et l'immeuble de la Gare 14 sont déjà connectés de longue date. Plus au nord, l'abri PC de la Gare 25 et le complexe de Champ Rond et du STPA sont hors réseau et ne seront pas reliés.

Sur Colombier, les Vernes et la Citrouille sont déjà reliés de même que les Mûriers. La Rue Haute 20 et 22, devraient l'être d'ici fin 2024 ou début 2025. Des demandes sont pendantes pour la Rue Haute 25 (pas avant 2032) et la rue de Morel 4 (2025), ainsi que pour le centre des loisirs et le Pontet (2027). Le temple sera raccordé dès que les travaux de la rue du Château seront entrepris. Des démarches ont été entamées pour l'immeuble de Longueville 1. N'entre pas dans les perspectives de CADBAR le terrain de sport des Chézards, trop éloigné du réseau.

Dans les cinq prochaines années, il est réjouissant de voir qu'une majeure partie des immeubles de Bôle Colombier (PA et PF) sera indépendante des énergies fossiles. Pour chaque introduction, selon les travaux nécessaires, il faut compter entre CHF 18'000.- et CHF 35'000.-

Le raccordement au CAD est l'un des cinq axes du Plan communal des énergies (PCEn).

9. Crédit-cadre vs crédit budgétaire

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal voulait demander à votre Autorité d'accepter cette demande de crédit d'engagement / crédit-cadre pour la première étape du programme d'entretien et d'assainissement du patrimoine bâti administratif. Au budget 2025, une somme de CHF 1'300'000 est portée en investissement prioritaire et CHF et CHF 200'000.- en évolutif.

Comme annoncé en préambule, la CoFin a suggéré de renoncer cette année à ce nouvel outil et a préféré convertir la première année de ce crédit-cadre en crédit budgétaire d'un montant identique. Le motif principal est qu'elle est en pleine réflexion concernant la situation financière de la commune et a entrepris des travaux d'analyse qui sont en cours.

Le Conseil communal demande donc à votre Autorité d'accepter cette demande

10. Impact sur les finances

Le crédit-cadre de CHF 7'700'000.- aurait généré les charges financières totales suivantes de CHF 500'500. :

- Amortissements au taux moyen de 5%, soit un montant annuel de CHF 385'000.-.
- Intérêts passifs (financement des projets par des emprunts) au taux moyen de 1.5%, soit un montant annuel de CHF 115'500.-.

Pour le crédit budgétaire 2025, la charge financière sera respectivement :

- Amortissements au taux moyen de 5%, soit un montant annuel de CHF 75'000.-.
- Intérêts passifs (financement des projets par des emprunts) au taux moyen de 1.5%, soit un montant annuel de CHF 22'500.-.

Les montants figurant au projet d'arrêté seront indexés à l'indice suisse des prix à la construction pour l'Espace Mittelland.

Chaque année, la valeur du patrimoine bâti augmentera de la valeur des investissements réalisés, moins les amortissements.

11. Impact sur le personnel communal

La charge de travail sera en principe absorbée par le SUB, qui se chargera d'établir des cahiers des charges et le suivi des études et des travaux. Au besoin, des mandats externes de BAMO seront intégrés dans les frais.

12. Impact sur l'environnement

L'assainissement des bâtiments contribue à l'amélioration de la qualité de l'environnement, par la baisse de la consommation des énergies fossiles et la diminution des rejets de CO₂. Il prolonge également la durée de vie des bâtiments.

13. Conclusion

Sur la base des principes généraux d'entretien et d'assainissement d'un parc immobilier, de la situation actuelle passablement dégradée du patrimoine bâti et des objectifs à atteindre en matière de durabilité, d'efficacité énergétique et de réduction des rejets de CO₂, le Conseil communal a fait de l'assainissement du patrimoine bâti, tant administratif que financier, un objectif prioritaire.

Le présent rapport qui demandait un crédit-cadre (dit d'engagement) de CHF 7'700'000.- TTC sur les années 2025 à 2029, pour effectuer des travaux d'entretien et d'assainissement énergétique, a été transformé en une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- qui permettra d'entamer le vaste programme d'assainissement et de rénovation de notre patrimoine pour atteindre le zéro carbone en 2040.

Le Conseil communal espère que la forme du crédit-cadre sera adoptée pour 2026, afin de permettre une meilleure planification correspondant aux prévisions de la première phase, définie par le diagnostic d'EPIQR et permettant une souplesse au cours des années pour respecter le plafonnement des investissements fixé par la LFinEC.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, d'accepter le présent rapport et d'approuver le projet d'arrêté ci-après.

18 novembre / modifié le 5 décembre 2024

Le Conseil communal



Le Conseil général de la Commune de Milvignes

Arrêté relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC pour l'entretien et l'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025

Le Conseil général de la Commune de Milvignes

Dans sa séance du 12 décembre 2024

Vu le rapport du Conseil communal du 18 novembre 2024, modifié le 5 décembre 2024

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

Vu la loi sur les finances de l'État et des Communes (LFinEC), du 24 juin 2024,

arrête:

Crédit budgétaire

Article premier

Un crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC est mis à la disposition du Conseil communal de la commune de Milvignes pour lui permettre de financer divers travaux d'entretien et d'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025.

Dépense

Article 2

Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements, sous les chapitres respectifs, et amorti au taux moyen de 5%.

Exécution

Article 3

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

Au nom du Conseil général

La présidente :

Le secrétaire :

M. Kisanga Stacchetti

M. Proserpi

Colombier, le 12 décembre 2024

Annexe 1 (RACN)

Critères d'attribution des notes et catégories du **Recensement architectural du canton de Neuchâtel (RACN)**

Chaque immeuble situé dans les zones susmentionnées est évalué par des représentants de la commune, de la commission cantonale des biens culturels et de l'office de la protection des monuments et des sites. Il reçoit des valeurs allant de 0 (la meilleure) à 9 (la moins bonne). Ces valeurs répartissent les bâtiments en trois catégories:

Catégorie 1, bâtiments intéressants:

Note 0, remarquables: les qualités sont reconnues unanimement.

Note 1, intérêts multiples: moins prestigieux, mais présentant un ensemble de qualités indéniables.

Note 2, intérêt évident: présentant au moins par un aspect des qualités indéniables.

Note 3, intérêt probable: généralement moins élaboré, mais présentant des qualités invitant, à la suite d'une analyse sommaire, à la poursuite de recherches historiques ou archéologiques plus approfondies.

Catégorie 2, bâtiments typiques ou pittoresques:

Note 4, typiques: possède des qualités d'une construction courante, sans pour autant présenter l'intérêt d'un exemple, et s'intégrant bien au site.

Note 5, pittoresques: caractérise un volume altéré ou possédant un intérêt difficile à évaluer, jugé pittoresque faute de pouvoir en préciser autrement l'intérêt.

Note 6, neutres ou banals: ni qualités remarquables, ni défauts gênants; dont la situation n'améliore ni ne préjuge le site.

Catégorie 3, bâtiments perturbants:

Note 7, sans intérêt: présentant de nombreux défauts, mais peu en évidence.

Note 8, perturbants: nombreux défauts, inadaptés au site.

Note 9, perturbants en évidence: altère le site, disparition souhaitable

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC pour l'entretien et l'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025

Annexe 2 :

Ensemble du patrimoine assuré auprès de l'ECAP (2023)

Cadastre	Bâtiment assuré	Val assurée
<u>Colombier</u>		
3147 Cimetière	Pavillon du cimetière (chapelle) + w..c. publics	299'746
2306	Rue Basse 2 - Transformateur SI	44'407
2271	St-Etienne 5a - Dépôt (sel et gravillon)	14'210
1377	Morel 4 - Habitation (5 app) et bureaux (gendarmerie)	2'853'136
3629	Haute 25 P - Bibliothèque et Frimousse	799'322
3546	Mûriers 2 - P'tit Croqu', appart. concierge, SP	3'508'135
3115	Sentier 15b - Centre sportif, halle de sport, appart. concierge	3'619'153
1484	Cottendart 30 - Réservoir à eau	1'765'000
381	Basse 2 - Station électrique + cuisine militaire (1/2+1/2)	194'280
1324	Vernes lb - Magasin (vélos) et atelier	244'237
3626	Haute 20 -Habitation et bureaux	5'717'373
3626	Haute 20a - Dépôt et garage	244'238
1348	Château 3a - Temple + installation ou parties bât ass.	4'485'085
3115	Sentier 15a - Collège primaire, appart. concierge	10'091'441
3004	Sentier 17 - Maison familiale avec garage	-
1928	Côte 14 - Habitation (appart. Voirie) et garage commercial	1'381'013
1928	Côte 14 P - Dépôt, remise	35'525
-	Cottendart 20, Le Chanet, Réservoir à eau	815'000
382/1955	Avenue de Longueville abri PC	1'057'159
382/1955	Avenue de Longueville Habitation, dépôts, bureaux, ateliers,	7'074'833
1223	Battieux, Réservoir d'eau potable des Battieux	665'000
	Centre de loisirs	699'407
3625	Haute 22, Salle de spectacle et foyer	6'405'678
1837 Stade	Longue Raies 9 - Buvette, vestiaires et bureaux	1'998'305
382/1955	Avenue de Longueville (SI) Ateliers + garage véhicules	1'010'254
3546	Mûriers 4 - Collège primaire+halle gym.+œuvre d'art	10'224'661
	Rue du Collège 6, la Citrouille	691'636
3150	Allée du Bied 81	85'483
		66'023'717
<u>Auvernier</u>		
2363	Relais électrique, Petites Ruelles 1	26'644
2999	Habitation, Rue de la Bâla 8-10	4'102'077
2381	Vestiaires du FC et douche, Chemin de Ceylard 3	818'417
1777	Stand et buvette, Chemin de Ceylard 5	233'692
2984	Local de chauffage collectif, Route des Clos 1	100'804
9	Habitation, Rue des Epancheurs 15	846'182
3282	Vieux puits (Fontaine), Place des Epancheurs 1	40'000
1402	Habitation et salle parascolaire, Route du Lac 3	1'641'885
1408	Collège, grande salle et archives, Route du Lac 9	6'333'861
2457	Transformateur, Rue de la Pacotte 31	
2037	Pavillon pour réunions mortuaires, Rue de la Pacotte 45	327'145
DP10	Maison de pêcheur 1	575'212
DP10	Maison de pêcheur (centre) 3	471'589
DP10	Maison de pêcheur 5	661'316
1505	WC publics, Place du Port-du-Vin 3	116'546
3006	Réservoir d'eau, Chemin des Racherelles 40	628'572
6	Bureau communal et hangar des pompes, La Roche 2	1'113'444
2984	Temple, Chemin des Rochettes 2	3'144'058
DP10	Vestiaires et WC, zone technique du port	248'689
DP10	Pavillon du garde-port (Capitainerie)	195'079
DP8	Vestiaires et WC, bunker	211'820

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit budgétaire de CHF 1'300'000.- TTC pour l'entretien et l'assainissement du patrimoine bâti administratif en 2025

Cadastre	Bâtiment assuré	Val assurée
2891/3188	Chambre de jaugeage d'eau et réservoir, Rue à Bon 1, Corce	115'000
1996	Habitation et rural, Les Cucheroux-Dessus, Rochefort	507'535
1996	Chalet d'alpage, Les Cucheroux-Dessus, Rochefort	354'920
450	Loge des bœufs, La Grande-Sagneule, Coffrane	155'298
475	Habitation, débit et rural, La Grande-Sagneule, Montmollin	1'645'872
475	Ecurie, La Grande-Sagneule, Montmollin	599'214
475	Loge des Crêtes, La Grande-Sagneule, Montmollin	243'571
DP15	Salle polyvalente, Route du Lac 11	6'314'322
3003	Habitation, Rue de la Pacotte 23,25,27	3'990'859
2531	Bâtiment public "Les Gravier", Route des Gravier 27	1'973'993
475	Remise, La Grande-Sagneule, Montmollin	31'085
2381	Couvert sur terrasse buvette FC	25'479
DP108	Station de pompage, Route du Lac 11	78'600
DP90	Puits du Bugnon	40'000
DP10	Pavillon du club nautique "La Galère"	377'458
2241	Parking "Le Vanel"	1'750'938
81335	Atelier Perchettes 4	555'085
2393	Buvette du port "Le Croquignolet"	566'186
84449	Buvette du port "Le Croquignolet" - Couvert	72'161
86512	Dépôt (ancien stand tirs)	27'393
1309/1310	Rue Bâla 13 - Immeuble locatif (10 app.)	3'814'842
1309/1310	Rue Bâla 13 - Crèche	1'189'214
1309/1310	Rue Bâla 13 - Salle de réunion	234'201
1309/1310	Rue Bâla 13 - Local à vélos + rangement crèche	105'022
		46'605'280
<u>Bôle</u>		
14367	Collège avec halle de gymnastique et appartement	4'694'449
14368	Bureau communal, jardin d'enfants et habitation	2'619'444
14369	Temple	2'647'488
26366	Réduit-dépôt cimetière	51'456
26367	Dépôt communal	124'494
26527	Hangar sapeurs-pompiers et garages	497'101
26528	Station de pompage	97'061
68465	STPA (Champ-Rond)	2'653'484
68813	Buvette, vestiaires, cantine	2'120'424
78019	Ecole enfantine	878'810
78938	Abri bus (côté Ouest Rue)	24'868
78856	Abris-bus (bât. est)	16'186
81141	Déchetterie	36'000
86163	Abri à vélos publics	46'993
		16'508'258
	TOTAL	129'137'255