



**Rapport du Conseil communal au Conseil général
à l'appui d'une demande de crédit relative
aux travaux d'entretien du bâtiment du Silex**

Introduction

Depuis sa construction, en 1993 (coût initial : env. CHF 1'000'000.-), le restaurant du Silex a été l'objet de plusieurs interventions plus ou moins importantes.

En 2002, un crédit de CHF 1'115'000.- a été voté par le Conseil général pour des travaux de transformation et d'agrandissement visant mettre l'établissement en conformité avec les exigences du SCAV et rendre le bâtiment plus fonctionnel avec des locaux mieux adaptés aux besoins et répondre à la demande croissante de la population (salle à manger avec terrasse).

En 2007, suite à une détérioration des pavés de la terrasse sud-ouest, un crédit de CHF 81'900.- a été accepté par le Conseil général pour la rénovation de la terrasse (sud et sud-ouest) afin d'éviter le remplacement périodique des pavés et le système d'éclairage, améliorant l'accès à l'établissement et la capacité d'accueil.

Au printemps 2012, il a fallu procéder à l'assainissement des vitrages côté ouest et à quelques travaux électriques pour un coût total de CHF 90'000.-.

En 2013 un crédit de CHF 367'000.- a été accepté par le Conseil général pour la rénovation de l'agencement de cuisine (four à induction, meubles divers, chambre froide).

Enfin à l'automne 2018 un crédit de CHF 90'000.- a été accepté par le Conseil général pour la rénovation des toilettes (hommes, femmes, handicapés, table à langer) et le vestiaire du personnel (toilettes, lavabo, douche).

Constat

Durant toutes ces années, l'âge de la construction et l'importante fréquentation de l'établissement, toujours en progression, grâce à sa réputation et au succès grandissant qu'il s'est forgé, ont mis à rude épreuve le bâtiment.

La capacité de l'établissement est en effet passée de 25 places en 1993 (restaurant) à 60 places (restaurant + salle à manger) respectivement 180 places (terrasse), en 2002, et, désormais, 60 places (salle à manger), 40 places (café), 180 places (terrasses sud couverte et sud-ouest) et 30 places (bar à cocktail et lounge).

Aujourd'hui, plusieurs travaux s'avèrent nécessaires afin d'assainir l'extérieur du bâtiment au niveau des façades et de la toiture (étanchéité + enveloppe thermique), remettre en conformité le plafond de la cuisine (exigence du SCAV) et améliorer la consommation énergétique grâce à un sas d'entrée et à l'installation de LED. La réfection de la toiture permettra la pose de panneaux photovoltaïques via un contracteur sur toute la toiture (355 m² de surface utile).

Investissement

Sur la base des devis estimatifs, l'investissement à consentir pour l'ensemble des travaux se décompose comme suit :

Coûts

Installations de chantier et échafaudage	CHF	10'000
Réfection de la toiture (étanchéité, isolation)	CHF	70'000
Création d'un sas d'entrée	CHF	20'000
Mise en conformité de l'éclairage	CHF	15'000
Réfection peintures boiseries, façades et plafond cuisine	CHF	30'000
Divers et imprévus	CHF	5'000
Total (TTC)	CHF	150'000

Financement

Dans sa séance du 25 septembre 2023, le Conseil général a adopté un rapport du Conseil communal du 21 août 2023 concernant la comptabilisation des taxes d'équipement et la réglementation des fonds communaux et, en particulier, un nouveau règlement sur le fonds d'entretien du patrimoine financier. Pour rappel, ce fonds sera constitué d'une première attribution par le transfert intégral et en une seule opération de la réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier d'un montant de CHF 1'760'195.- (compte au bilan 2960000).

Compte tenu du fait que le loyer du Silex a déjà été adapté à deux reprises, en 2010 et 2015, et au vu de la nature des travaux (entretien et assainissement) et de la conjoncture actuelle, il n'est pas envisagé ni possible d'augmenter le loyer actuel.

Étant donné que les travaux d'entretien importants réalisés sur l'immeuble du Silex ne peuvent être répercutés ni totalement ni partiellement sur les loyers, cela signifierait une baisse de rendement de l'immeuble par rapport aux loyers perçus et une surévaluation de celui-ci.

Par conséquent, il est proposé de financer ces travaux par un prélèvement d'un montant équivalent de l'investissement de CHF 150'000.- du fonds d'entretien du patrimoine financier afin que, et comme le permet le règlement, la correction de cette surévaluation de l'actif se fasse par un prélèvement au fonds. L'écriture s'inscrira au chapitre « finance – 96300 biens-fonds du patrimoine financier » avec la correction de valeur de l'actif correspondant dans le groupe 34 et un prélèvement au fonds par le groupe 45.

CONCLUSION

Les travaux en objet sont indispensables pour assainir le bâtiment du Silex et ainsi améliorer la consommation énergétique. Il nous semble important de maintenir ce bâtiment en bon état pour l'image de nos rives. Le Conseil communal vous prie de bien vouloir accepter la demande de crédit de CHF 150'000.- qui vous est soumise.

Hauterive, le 20 novembre 2023

Le Conseil communal

**COMMUNE D'HAUTERIVE
CONSEIL GENERAL**

ARRETE

Le Conseil général de la Commune d'Hauterive,

Vu le rapport du Conseil communal du 20 novembre 2023,
Vu le règlement général de Commune du 23 octobre 2017,
Vu le règlement communal sur les finances 1^{er} décembre 2022,

Entendu le préavis de la commission financière,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Art. 1 Un crédit de CHF 150'000.- est accordé au Conseil communal pour les travaux d'entretien du bâtiment du Silex.

Art. 2 La surévaluation de l'actif sera corrigée par un prélèvement au fonds d'entretien du patrimoine financier.

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

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

Neuchâtel, le 18 décembre 2023

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Le secrétaire

N. Ouerhani

L. Poglia