



Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
une demande de crédit de 140'000 francs en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et de diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite votre Autorité pour une demande de crédit de 140'000 francs (TTC) en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et de diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin (ci-après : le CIS), en l'occurrence des travaux prioritaires pour maintenir cet objet dans un état conforme à son affectation.

2 Contexte

Construit en 1983 et racheté en 2002 par la commune de Marin-Epagnier, le CIS est constitué de nombreuses infrastructures telles un minigolf de 18 trous, des terrains de tennis extérieurs et intérieurs, des courts de badminton et de squash, et une salle omnisports. En sus, le centre abrite un restaurant avec une salle à manger et une terrasse, une boutique et des locaux administratifs et techniques pour son exploitation. Le bâtiment et ses installations sont actuellement en location (Cf. ci-après § 5, Situation financière).

Par son implantation dans la zone touristique de La Tène mais aussi en raison des activités de loisirs qui y sont proposées, le CIS participe à l'image et à l'identification de La Tène, notamment en étant générateur de formation pour les jeunes ainsi que le lieu de nombreuses rencontres sportives d'importance interrégionale. Maintenir en bon état cette installation profite certes au premier chef à ses utilisateurs premiers, mais également à notre commune toute entière !

Toutefois, malgré l'entretien régulier dont il est l'objet, le CIS est aujourd'hui âgé de plus de 30 ans et présente des signes indiscutables d'obsolescence et de fatigue, qui ont des conséquences de plusieurs ordres.

Le bâtiment subit ainsi d'importantes et récurrentes infiltrations d'eau au niveau de la toiture plate. Des déperditions énergétiques ont lieu car l'isolation est dégradée à cet endroit. En sus, certaines installations sont tellement usées que la responsabilité de la commune de La Tène en tant que propriétaire pourrait être engagée.

Ainsi, après analyse de l'état du CIS et de ses installations, avec l'assistance de divers spécialistes de la branche du bâtiment, le Conseil communal souhaite aujourd'hui procéder à certains assainissements, en débutant par ceux jugés prioritaires.

Après avoir remplacé en urgence la chaudière en 2013¹, il s'agit ainsi de consolider cet investissement communal en exécutant les réfections nécessaires au bon fonctionnement du CIS.

3 Nature des travaux

3.1 Etanchéité de la toiture plate

La toiture plate, qui recouvre la partie centrale du complexe, est située entre les dômes et abrite la réception, le restaurant, la boutique et les locaux administratifs. En raison de sa vétusté, des infiltrations d'eau ont régulièrement lieu et endommagent tant les installations du restaurant que celles de la halle omnisports (dôme Est).

Même si de nombreuses réparations ponctuelles ont eu lieu ces dernières années, il n'est aujourd'hui plus envisageable d'intervenir de cette manière. En effet, les réparations par secteur ne font que déplacer le problème et, quasiment à chaque orage, de nouveaux points d'infiltration apparaissent (Cf. Annexe 1).

Une réfection intégrale et pérenne de l'étanchéité est donc nécessaire. Après analyse des 3 offres demandées et rencontre avec l'un des entrepreneurs qui nous paraît être le plus qualifié pour effectuer les travaux d'assainissement, nous avons convenu qu'une liaison de ferblanterie entre les façades et la toiture était nécessaire (Cf. point 3.2, Ferblanterie).

3.2 Ferblanterie

Il est prévu d'installer une nouvelle ferblanterie qui sera en lien étroit avec les travaux d'étanchéité, puisqu'une nouvelle connexion entre la toiture plate et les dômes sera installée.

Des matériaux de composition différente que les actuels seront utilisés et présenteront des capacités de dilatation améliorées. Ils participeront ainsi à l'amélioration générale de l'étanchéité du bâtiment.

3.3 Autres travaux

Dans le même élan, le Conseil communal souhaite profiter de l'assainissement de l'isolation de la toiture plate pour procéder à d'autres travaux, également jugés indispensables.

3.3.1 Remplacement des mitigeurs de douches

Les vestiaires du CIS et leurs douches sont des éléments centraux à son bon fonctionnement.

Or, sur une vingtaine de mitigeurs, seule la moitié fonctionne correctement, l'autre moitié tombant régulièrement en panne et suscitant ainsi le mécontentement des clients.

Ce faisant, un remplacement partiel des installations aura lieu et consistera au remplacement des mécanismes de régulation et de colonnes d'alimentation pour celles qui ne sont plus réparables.

¹ Le Conseil général a voté un crédit urgent de 85'000 francs le 25 avril 2013, qui, au final n'aura finalement coûté que quelque 56'200 francs dont à ajouter environ 3'000 francs pour la réfection à venir de la conduite d'alimentation en gaz, dont la nécessité s'est faite jour en cours de travaux lors d'une inspection par l'organe de contrôle de sécurité

3.3.2 Peinture intérieure des locaux

Suite aux infiltrations d'eau, notamment les plafonds et les murs de certains locaux du CIS présentent des tâches, par exemple dans les corridors et la salle omnisports.

Le Conseil communal souhaite procéder à certains rafraîchissements mesurés, dont la portée doit encore être définie. Les travaux seront axés sur la peinture des vestiaires, de la salle omnisport et des corridors d'accès au 1^{er} étage.

3.3.3 Réfection du minigolf

Hormis la réfection des pistes il y a maintenant près de 8 ans et quelques interventions ponctuelles par la voirie, aucune intervention particulière n'a eu lieu pour cette installation dont profitent aujourd'hui très principalement les familles et la clientèle occasionnelle, dont les campeurs (Cf. Annexe 1). A noter que l'état général de délabrement du minigolf a également contribué au départ du Club de Minigolf pour Neuchâtel et que l'Office du tourisme s'est ouvert auprès du Conseil communal de plaintes de touristes de passage.

Les travaux consisteront principalement au marquage des pistes de jeux avec réparations des bancs, barrières et treillis entourant le terrain.

3.3.4 Petites interventions

Diverses autres petites interventions, également identifiées comme prioritaires, seront également entreprises, comme par exemple :

- la réparation des commandes de ventilation (qui tournent actuellement à plein régime et consomment inutilement de l'énergie)
- le remplacement de plusieurs prises électriques (qui ne correspondent plus aux normes et sont dangereuses)
- achat de peinture en vue du marquage par l'équipe de voirie des places de parc en Est du bâtiment

4 Montant des travaux

Sur la base des devis sollicités, les coûts des travaux se présentent ainsi :

Objets	Francs TTC
• remplacement de l'isolation étanche de la toiture plate	66'000
• ferblanterie de connexion entre les structures des toitures	25'000
• autres travaux <ul style="list-style-type: none"> ○ remplacement des mitigeurs de douches ○ réfection du minigolf ○ peinture des locaux intérieurs ○ petites interventions 	12'000 5'000 15'000 7'000
Sous-total TTC	130'000
Divers & imprévus	10'000
Coût total TTC	140'000

5 Situation financière

Le CIS a été acheté pour un montant de 1.1 million de francs en 2002 et il a été depuis lors l'objet d'investissements à hauteur de plus de 0.8 million de francs, ceci sans compter les frais d'entretien réguliers à charge du propriétaire (environ 40'000 francs/an).

Il est inscrit au bilan communal pour une valeur 1.789 million de francs² (compte B123.06.00) au 31 décembre 2013. Sa valeur d'estimation cadastrale est de 1.581 million de francs (évaluation au 25 mars 2009) et sa somme d'assurance ECAP se monte à 8.528 millions de francs.

Le CIS est l'objet d'un contrat de bail à loyer commercial d'une durée de 10 ans, portant sur la période de juillet 2008 à juin 2018. A la conclusion du contrat, il a été prévu que le loyer soit calculé selon un pourcentage de 6.67% du chiffre d'affaires réalisé par le gérant, mais au minimum de 120'060 francs/an, puis qu'il progresse proportionnellement selon la variation de l'IPC (à raison de 80%) et du chiffre d'affaires (à raison de 20%). En 2013, le loyer annuel s'est ainsi élevé à 126'936 francs (rentabilité brute de 7.1%³) et, après déduction des charges de propriétaire, le solde net d'exploitation a été de 47'548 francs (rentabilité nette de 2.7%⁴).

Le tableau ci-après, qui est extrait de l'annexe 13 aux comptes 2013 présente les valeurs des comptes 2012 et 2013, et du budget 2014.

Libellés	B2014		C2013		C2012	
	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit
Frais d'entretien	45'000		25'032		60'334	
Assurance RC, chose	1'905		1'905		1'905	
Assurance ECAP	4'488		4'488		4'488	
Amortissement	0		14'000		14'000	
Imputations d'intérêts	37'000		28'823		34'761	
Honoraires gérance	6'000		5'141		5'141	
Loyer		127'000		126'936		126'936
	94'393	127'000	79'389	126'936	120'629	126'936
Résultat d'exploitation		32'607		47'547		6'307

Les charges financières annuelles induites par les travaux seront les suivantes :

Bilan : investissement	140'000 francs
Fonctionnement	
imputation interne d'intérêts (2.4391%, moyenne pendant 10 ans)	1'878 francs
amortissement (taux de 10%)	14'000 francs
Total⁵	15'878 francs

² Valeur incluant le coût de remplacement 2013 de la chaudière soit 56'133.50 francs

³ Rentabilité brute calculée ainsi : $(100 \times \text{loyer annuel}) / \text{valeur au bilan} = (100 \times 126'936) / 1'789'000$

⁴ Rentabilité nette calculé ainsi : $(100 \times (\text{loyer annuel} - \text{charges non-récupérables} - \text{frais de gestion})) / \text{valeur au bilan} = 100 \times 47'548 / 1'789'000$

⁵ Moyenne annuelle pendant la durée d'amortissement avec une hypothèse de taux moyen linéaire de la dette communale et du volume linéaire de l'intérêt débiteur

Pour rappel, la charge d'amortissement sera linéaire (un montant/an fixe de 14'000 francs), alors que l'imputation interne d'intérêts sera dégressive, puisqu'elle sera recalculée chaque année sur la base de la valeur résiduelle au bilan communal, de l'investissement, après prise en considération de l'amortissement de l'année précédente (première année, 3'415 francs ; dixième année, 342 francs).

Il est important de préciser qu'à l'introduction de MCH2 dans les comptabilités des collectivités publiques neuchâteloises, le CIS devra figurer au bilan communal à sa valeur vénale, en sachant qu'une réévaluation aura lieu périodiquement (tous les 3 à 5 ans), voire lorsque les valeurs se modifieront (p.ex. en cas d'investissement lourd).

La présente demande de crédit figure aux prévisions des investissements 2014, pour un montant de 140'000 francs.

6 Conclusion

Pour les raisons évoquées ci-dessus, pour permettre au CIS d'être exploité de manière conforme à sa destination et à la commune de La Tène de remplir ses obligations en tant que bailleuse, le Conseil communal vous demande d'accepter la présente demande de crédit de 140'000 francs en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 19 mai 2014

LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : Diverses photographies

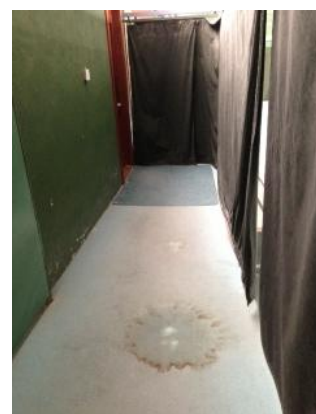
Annexe 2 : Projet d'arrêté du Conseil général concernant une demande de crédit de 140'000 francs en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin

Diverses photographies

Toiture plate



Infiltrations d'eau constatées



Minigolf





République et Canton de Neuchâtel
COMMUNE DE LA TÈNE

Arrêté du Conseil général

concernant

une demande de crédit de 140'000 francs en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 19 mai 2014,
 Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
 Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
 Entendu le rapport de la Commission financière,
 Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Crédit

Article premier

Un crédit de 140'000 francs est accordé au Conseil communal en vue de l'assainissement de l'étanchéité de la toiture plate et diverses réfections au CIS Centre Sports & Loisirs Marin.

Amortissement

Art. 2

La dépense sera portée au compte des investissements et amortie au taux de 10% l'an.

Financement

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.

La Tène, le 12 juin 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente,

Le secrétaire,

S. Fassbind-Ducommun

H. Hoffmann