



Rapport du Conseil communal

relatif à la création d'un fonds d'entretien des bâtiments du patrimoine financier

du 6 mai 2026

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Les immeubles du patrimoine financier sont valorisés à la valeur de rendement calculée sur les loyers capitalisés à un taux dépendant de l'état d'entretien des immeubles. Cette évaluation doit être effectuée périodiquement selon la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC). Afin de lisser les réévaluations des immeubles, la Ville réévalue chaque année un cinquième des immeubles du patrimoine financier.

Lors de rénovations importantes des immeubles du patrimoine financier, les coûts ne peuvent pas toujours être reportés totalement sur la valeur des immeubles qui sont valorisés à la valeur de rendement. Les coûts de rénovation sont en effet portés en augmentation de la valeur des immeubles et comparés à la nouvelle valeur de rendement lors de la réévaluation. Si les hausses de loyers et la modification du taux de capitalisation ne permettent pas le financement de la totalité des coûts des travaux, une dévaluation doit alors être comptabilisée dans les comptes lors de la réévaluation de la valeur de l'immeuble. Ces montants peuvent être significatifs et impacter fortement le compte de résultat.

La constitution d'un fonds pour l'entretien des bâtiments du patrimoine financier permettra de réaliser des travaux d'entretien importants en limitant

l'impact sur le compte de résultat, par le biais du prélèvement au fonds de rénovation, lors de la réévaluation de la valeur de l'immeuble.

Parc immobilier de la ville

Le parc immobilier de la Ville compte près de 120 immeubles pour environ 750 logements. Depuis une grosse dizaine d'années, il fait l'objet d'un programme de rénovation et d'entretien ambitieux. Cette politique communale a connu une dynamique accrue suite à l'entrée en vigueur en 2015 de la nouvelle loi cantonale sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEc) qui a redéfini le patrimoine financier et la méthode d'évaluation des immeubles.

Ainsi, la Ville a assaini de très nombreux immeubles (entre un et trois par année) et de nombreux appartements vétustes (entre vingt et vingt-cinq par année). Les gains sont nombreux :

- Efficience énergétique des bâtiments (combles et toitures isolées, installations solaires, fenêtres de dernière génération)
- Adaptation des appartements au standard actuel (cuisine agencée, salle de bain moderne)
- Conservation du patrimoine (cages d'escalier, parquets...)
- Embellissement des quartiers (façades ravalées avec soin)
- Attractivité résidentielle de nos immeubles et de nos appartements

Aujourd'hui, les résultats sont là. Malgré l'adaptation systématique des loyers selon le droit du bail, nos appartements sont très prisés. Ainsi le taux de vacances des appartements de la Ville tourne autour de 0,9 % (comme le font les gérances privées, nous retranchons du calcul les appartements en attente de rénovation, soit hors marché). A titre de comparaison le taux de vacances à La Chaux-de-Fonds est proche de 3,5 %.

Bases légales

En 2022, lors de la révision de la LFinEC, le Grand Conseil a validé la création d'une réserve facultative d'entretien des immobilisations du patrimoine financier (art. 50d LFinEC) donnant la compétence au Conseil général d'en fixer les modalités d'alimentation et de prélèvement dans un règlement. Par la suite, le service des communes a émis une directive et un

règlement type pour la création d'un fonds d'entretien du patrimoine financier.

Cette directive précise notamment la possibilité pour les communes d'alimenter le fonds par une dotation annuelle d'au maximum 5% des loyers perçus. En ce qui concerne les prélèvements, la directive mentionne un prélèvement possible au fonds lorsque des travaux d'entretien importants ne peuvent pas être totalement répercutés sur la valeur de l'immeuble.

Le règlement du fonds qui vous est proposé reprend les principes du règlement type du service (aujourd'hui office) des communes.

Conformité au programme de législation

Le présent rapport s'inscrit dans les lignes fixées par le programme de législation. La création de ce fonds favorisera la rénovation des bâtiments du patrimoine financier en tenant compte des aspects patrimoniaux en vue d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération et le canton en matière énergétique.

Conséquences sur les finances

L'attribution annuelle au fonds s'élève au maximum au 5% des revenus locatifs, ce qui représente pour l'exercice 2025 un montant de CHF 309'000.-. Ce montant a été intégré dans le bouclage des comptes 2025, sous réserve de la validation préalable du règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier par votre Autorité.

Lors de rénovations importantes ne pouvant pas être totalement reportées sur la valeur de l'immeuble, un prélèvement au fonds sera possible afin d'atténuer le montant de la dévaluation sur le compte de résultat.

Nous précisons que la réserve de réévaluation des immeubles du patrimoine financier suite au passage à MCH2 a été transférée à la fortune en 2016. La Ville ne dispose ainsi plus de réserve de réévaluation des immeubles du patrimoine financier.

Conséquences sur les ressources humaines

Néant

Collaboration intercommunale

Néant

Liens avec le projet Capitale culturelle

Néant

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

La rénovation des immeubles du patrimoine financier de la Ville, notamment les améliorations énergétiques telles qu'isolation des façades, des combles et des plafonds des caves, le changement de fenêtres et de l'agent énergétique, ainsi que la pose de panneaux solaires photovoltaïques permettra de diminuer les impacts sur l'environnement.

b) Aspect social

En fonction des loyers existants avant les travaux et de la situation de l'immeuble, les hausses de loyers sont parfois limitées afin d'éviter des hausses de loyers déraisonnables économiquement et socialement.

Une meilleure isolation du bâtiment induit une baisse des frais accessoires supportés par le locataire.

c) Aspect économique

Néant

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Des immeubles entretenus et rénovés favorisent l'attractivité et le rayonnement de la Ville.

Commission

Ce rapport a été soumis à la Commission financière du 5 mai 2026 qui l'a préavisé favorablement à l'unanimité des membres présents.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter le règlement ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	La chancelière
Théo Huguenin-Elie	Floriane Mamie

17 juin 2026	<p>Règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier</p> <p>LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS</p> <p>Vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;</p> <p>Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;</p> <p>Sur la proposition du Conseil communal</p> <p>arrête :</p>
Création d'un fonds d'entretien	<p>Article premier</p> <p>¹Le Conseil communal peut constituer un fonds pour l'entretien des bâtiments du patrimoine financier.</p> <p>²Ce fonds permet la compensation des moins-values des biens inscrits au patrimoine financier de la commune.</p> <p>³Le fonds est enregistré comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous un numéro spécifique.</p>
Attribution au fonds	<p>Art. 2</p> <p>¹Le fonds peut être alimenté par un pourcentage, jusqu'à un maximum de 5%, calculé sur les loyers perçus des bâtiments locatifs. D'autres types d'attributions ne sont pas possibles.</p> <p>²L'attribution de la part des loyers au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 3511 Attribution au fonds de rénovation.</p>
Prélèvements au fonds	<p>Art. 3</p> <p>¹Le prélèvement intervient suite à des travaux non répercutables ou partiellement répercutables sur les</p>

	<p>loyers, ce qui signifie une baisse de rendement de l'immeuble et donc la correction de la valeur de l'actif.</p> <p>²La correction de valeur au bilan est imputée en charge sous le compte 344 « Réévaluations bâtiments » et le prélèvement au fonds s'effectue dans le compte de résultats par un compte 4511 "Prélèvement au fonds de rénovation".</p> <p>³Le prélèvement au fonds est possible uniquement pour les biens-fonds du patrimoine financier en cas de réduction de valeur.</p>
Compétences	<p>Art. 4</p> <p>¹Le Conseil communal est compétent pour effectuer les attributions au fonds dans le cadre des limites définies à l'art. 2.</p> <p>²Le Conseil communal est compétent pour effectuer les prélèvements au fonds dans les limites définies à l'art. 3.</p>
Entrée en vigueur	<p>Art. 5</p> <p>¹Le présent règlement entre en vigueur rétroactivement le 31 décembre 2025.</p> <p>²Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.</p>

La Chaux-de-Fonds, le 17 juin 2026

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président
Frédéric Vaucher

Le secrétaire
Vincent Pittet