



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit pour la mise en conformité des bâtiments à l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

(Du 8 décembre 2008)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La législation fédérale exige que les installations électriques à basse tension (400-230V) soient contrôlées à intervalles réguliers. La nouvelle Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT),¹ du 7 novembre 2001, a transféré aux propriétaires la responsabilité de faire exécuter ce contrôle ainsi que la remise en état éventuelle des installations.

Le distributeur d'électricité informe le propriétaire du bien immobilier de son obligation de faire contrôler son installation par un organe certifié, de son obligation de procéder à la remise en état éventuelle des installations pour se conformer à la norme et de son obligation de lui transmettre un rapport de sécurité prouvant que le travail exigé a bien été réalisé dans les règles de l'art.

¹ Ordonnance sur les installations à basse tension, OIBT (RS 734.27 Ordonnance du 7 novembre 2001 sur les installations électriques à basse tension)

Le présent rapport a pour but de vous informer de l'état de la situation en tant que propriétaire, des mesures à prendre pour respecter les normes en vigueur et vous soumet un projet d'arrêté de demande de crédit.

L'Ordonnance, entrée en vigueur le 1er janvier 2002, accorde un délai maximal de 5 ans aux distributeurs pour effectuer les contrôles et les rapports d'inspection y relatifs. En dépit de cette échéance, en raison de l'ampleur de la tâche, les travaux n'ont pas pu être menés à chef selon les échéances prévues.

2. Historique des bâtiments

La plupart des bâtiments propriété de la Ville de Neuchâtel ont été construits au début du 20^{ème} siècle. Cela signifie qu'environ 70 % des objets du parc immobilier communal sont constitués de bâtiments construits avant 1945. Quand bien même ces derniers ont bénéficié au travers des années de plusieurs rénovations, les installations électriques de la plupart d'entre eux sont constituées de matériaux qui ne sont actuellement plus conformes et certaines installations sont désuètes.

Pour exemple, dans beaucoup d'appartements, les fils qui conduisent l'électricité sont isolés au coton. Ce type de matériau est proscrit dans la nouvelle norme en vigueur. Lors du contrôle périodique ou d'interventions sur les installations, les propriétaires sont obligés de procéder au changement de ces éléments.

3. Procédure

Actuellement et depuis la mise en application de la norme, l'exploitant du réseau, Vitéos SA, nous transmet régulièrement des rapports de sécurité ou des avis d'échéance des travaux à effectuer.

Dès réception de ces demandes, et dans le respect des délais mentionnés par l'exploitant, le propriétaire doit mandater un organe de contrôle indépendant et certifié pour procéder à une inspection de ces installations.

Si l'installation est conforme, l'organe de contrôle délivre au propriétaire un rapport de sécurité qui est ensuite transmis à l'exploitant. Ils sont valables pour une période de 20 ans pour les installations concernant l'habitat, 10 ans pour les immeubles de bureaux, les églises, etc. et 5 ans pour les locaux industriels et commerciaux.

En cas de non-conformité de l'installation, l'organe de contrôle délivre un rapport d'inspection. Le propriétaire mandate alors un installateur agréé pour procéder à la remise en état de l'installation afin d'obtenir le rapport de sécurité qui sera transmis au distributeur.

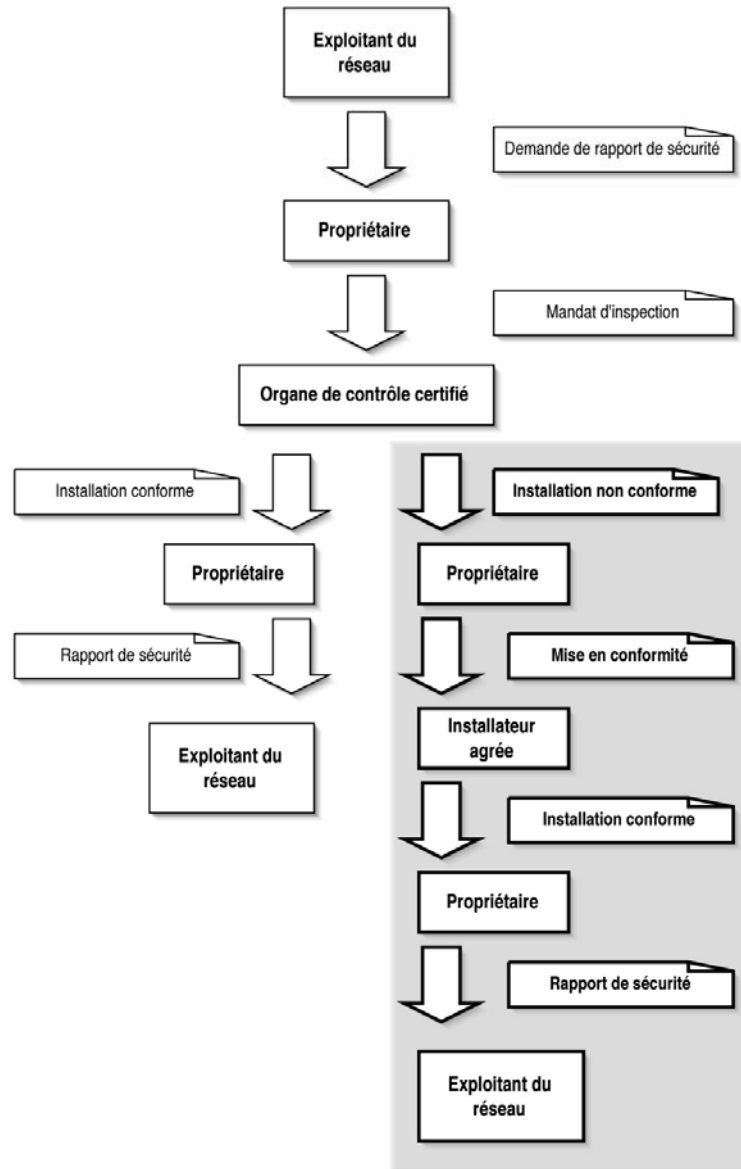


Fig. 1 : Schéma de la procédure

4. Situation actuelle

Le parc immobilier locatif de la Ville comprend 382 logements, 230 objets commerciaux et près de 60 bâtiments administratifs, ce qui signifie que nous devons gérer environ 600 compteurs, donc autant de rapports de sécurité dont les dates d'échéance s'échelonnent de ce jour à 2028.

Actuellement, nous devons faire face à une vague importante de rapports échus. Ces travaux, qui touchent à la sécurité, doivent être entrepris dans les meilleurs délais. Pour rappel, en cas de problèmes liés aux installations électriques (feu, accident ménager, etc.) la responsabilité du propriétaire est engagée.



Fig. 2 : Illustration d'un cas existant

5. Calendrier des travaux

Dans un premier temps, il s'agit de rattraper le retard accumulé sur l'entretien de ces équipements. Une fois cette intervention effectuée, la gestion continue des demandes s'opérera plus sereinement.

Les travaux liés à la présente demande de crédit se dérouleront en 2009 et 2010.

6. Coûts de l'opération

Vu la complexité de la procédure, d'une part, et en raison du fait que ces installations doivent régulièrement être entretenues, d'autre part, il n'est pas possible de procéder à l'estimation du montant global de cette remise à niveau. En effet, les montants nécessaires dépendent de nombreux facteurs liés au type de bâtiments (bâtiments protégés ou non), à l'ampleur des travaux (intervention mineure ou remise en état complète), à la complexité des travaux etc. Notre choix s'est donc porté sur une première demande de crédit afférente à l'entretien ou à la remise aux normes des installations dont les rapports de sécurité arrivent à échéance fin 2009. Par la suite les montants dévolus à la mise aux normes seront englobés dans les crédits de fonctionnement. Nous pouvons estimer que, d'ici fin 2010, les 2/3 du parc seront en conformité. La plupart des « objets importants » seront assainis avec cette demande de crédit.

6.1 Devis

L'expérience de plusieurs remises aux normes déjà effectuées nous permet de vous présenter une demande de crédit de 1'700'000 francs représentant les coûts relatifs au contrôle et à la remise aux normes de 390 compteurs.

Les dépenses s'articulent comme suit :

Remise aux normes des installations

montant tenant compte des travaux de rhabillage et de peinture

- dont l'échéance arrive à terme jusqu'en fin 2008	180 compteurs	770'000
- dont l'échéance arrive à terme jusqu'en fin 2009	210 compteurs	<u>930'000</u>
Total de la demande de crédit	(390 compteurs)	<u><u>1'700'000</u></u>

6.2 Etapes ultérieures

Après ces remises en état qui seront effectuées en 2009 et 2010, les demandes vont baisser. Toutefois, il convient de tenir compte de la périodicité des rapports de sécurité. Par exemple, les installations contrôlées en 2007 seront de nouveau à vérifier dès 2012.² Des pics interviendront en fonction de la périodicité desdits rapports. Cependant, les coûts seront inférieurs au vu de l'assainissement de fond réalisé avec

² Pour illustrer ce cas, nous avons pris un local commercial dont le rapport de sécurité est valable 5 ans et ceci à partir de 2007. Les autres cas de figure se calculent de la même manière en tenant compte du genre d'installation et du coup du délai du rapport de sécurité (5 ans, 10 ans, 20 ans)

cette demande de crédit. Les installations, une fois remises en état, le seront plus ou moins toujours dans 20 ans et l'obligation de contrôle tous les 5 ou 10 ans assurera une pérennité et des frais liés plus réguliers mais moins élevés.

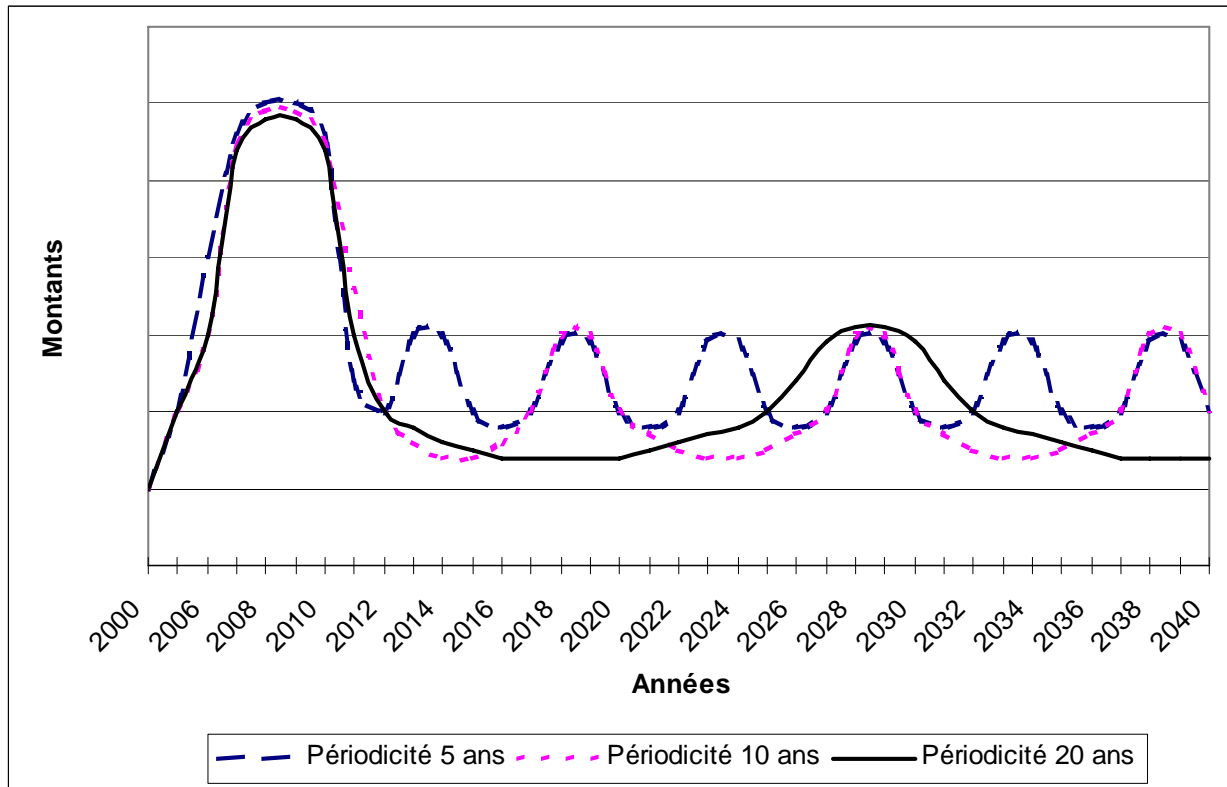


Fig. 3 : Projection des investissements et délais liés à l'OIBT (graphique sans chiffre mais basé sur des proportions)

Les différentes courbes démontrent qu'une remise à niveau des installations de la quasi-totalité de notre parc immobilier doit être, respectivement aurait dû, être effectuée durant les années 2007 à 2010. Postérieurement, un contrôle périodique assurera le bon fonctionnement de nos installations. Les dépenses pourront donc être plus facilement planifiées et seront surtout moins élevées. En fonction des périodicités, des cumuls de rapports se produiront vers 2019, 2039, etc. Nous assisterons à une proportion de dépenses plus importante en 2029 et 2049.

7. Aspects financiers

La planification quadriennale des investissements 2006-2009 ne prévoit pas de ligne de crédit dans la mesure où les premiers rapports nous sont parvenus en 2006, attendu que les distributeurs disposaient d'un délai

de cinq ans depuis l'entrée en vigueur de l'OIBT pour effectuer les contrôles et, partant, remettre leurs rapports.

Le budget des investissements 2009, approuvé par votre Autorité le 1^{er} décembre 2008, prévoit un montant de 1 million à libérer en 2009.

Conformément aux directives du Service des communes, les travaux d'électricité seront amortis au taux de 5%, alors que les travaux de rhabillage seront amortis sur le taux des travaux de peinture à 10 %.

- Électricité : fr. 230'000.— x 5.00 % = fr. 11'500.—
- Rhabillages : fr. 124'000.— x 10.00 % = fr. 12'400.—
- Total : fr. 354'000.— x 6.75 % = fr. 23'900.—

Le taux d'amortissement moyen a été arrondi à **7 %**.

Les frais financiers moyens sur 15 ans sont donc les suivants :

- Investissement brut : fr. 354'000.—
- Amortissement 7 % : fr. 23'900.—
- Intérêts 3,5 % sur le demi-capital : fr. 11'950.—
- Total charge annuelle moyenne sur 15 ans : fr. **35'850.—**

Les montants d'amortissement et d'intérêts passifs seront imputés aux comptes de fonctionnement du groupe d'immeubles concernés, à savoir : « 06.11 immeubles locatifs du patrimoine financier » de la Section de l'urbanisme.

8. Conclusion

Nous espérons vous avoir convaincus qu'il n'est pas seulement nécessaire, mais incontournable, de procéder à cette mise en conformité compte tenu :

- du respect de la législation existante, et
- des aspects de sécurité,

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport et à adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 8 décembre 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

Projet

Arrêté
concernant une demande de crédit pour la mise en conformité des
bâtiments à l'Ordonnance sur les installations électriques à basse
tension (OIBT)

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier. – Un crédit de 1'700'000 francs est accordé au Conseil communal pour la mise en conformité des bâtiments à l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

Art. 2. – Ces crédits seront amortis au taux de 7 % ; la charge financière sera imputée à la Section de l'urbanisme.

Art. 3. – Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire.