



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel
Rapport à l'appui d'une demande de crédit de CHF 71 500.- pour la
rénovation d'un appartement dans l'immeuble Grande-Rue 16

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Introduction

Cet appartement, un 6 pièces et demi, est situé au 2^e plancher de l'immeuble Grande-Rue 16. Il regroupe un ancien appartement de 4 pièces avec l'ancien poste de police locale, suite au percement du mur mitoyen il y a une dizaine d'années.

Depuis le percement du mur, deux locataires se sont succédés, le dernier ayant quitté les lieux courant décembre 2006.

A l'exception de quelques travaux de peinture, du percement du mur et de l'agencement de la cuisine, aucune rénovation d'importance n'est intervenue depuis un certain temps.

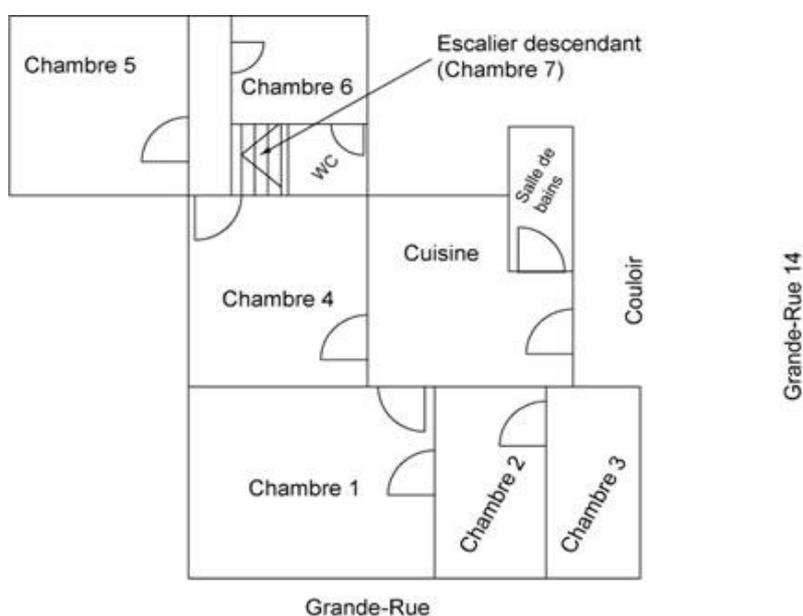
Aujourd'hui, une réfection importante est indispensable afin de remettre les lieux en état et afin de permettre à cet appartement de pouvoir être loué convenablement. Le montant des travaux s'élève à CHF 71 500.-.

Sachant que des appartements de plus de 5 pièces sont choses rares dans notre commune, il convient donc de rafraîchir celui-ci de façon relativement importante afin de pouvoir offrir un objet de qualité susceptible de maintenir des locataires à long terme. Ce rapport a pour objectif de décrire les travaux à effectuer ainsi que leur devis.

2. Vue d'ensemble

L'illustration ci-contre donne une vue d'ensemble de l'appartement.

A noter que ce dessin n'est pas à l'échelle et qu'il ne représente qu'un rapide croquis permettant de visualiser la situation.



3. Considérations énergétiques

Cet appartement est de conception relativement ancienne. Les fenêtres en bout de vie et les radiateurs sans thermostat sont des facteurs de perte de chauffage importants. En remplaçant les fenêtres par des fenêtres modernes en PVC ainsi qu'en posant des vannes thermostatiques sur chaque radiateur, on peut tabler sur une réduction de la consommation d'énergie de l'ordre de 30%.

4. Travaux à effectuer

4.1. Fenêtres

Les fenêtres accusent les ans. La peinture s'écaille et les montants en bois sont très usés voire abimés. Elles seront remplacées par des fenêtres modernes en PVC.

4.2. Electricité

L'installation électrique n'est plus conforme aux normes en vigueur. De plus, il est indispensable d'envisager la pose de prises supplémentaires ainsi qu'au moins une connexion téléphonique supplémentaire dans une chambre afin de permettre, par exemple, une connexion internet.

4.3. Peinture

Les murs, les plafonds ainsi que les radiateurs sont à repeindre en totalité. Par la même occasion, l'entrée principale de l'immeuble sera repeinte alors que la cage d'escalier subira quelques petits rafraîchissements.

4.4. Menuiserie (chambre 7)

Le mur de la chambre 7, celle qui servait d'entrée au poste de police, est en contact direct avec l'extérieur. Cette chambre étant à même le sol est potentiellement très humide. Ce mur sera donc recouvert d'une isolation résistant à l'humidité et lambourdé.

4.5. Menuiserie (Parquets)

Les parquets des chambres 1, 2 et 3 sont en bon état et réutilisables. Ils seront poncés et vitrifiés.

Les autres chambres seront recouvertes d'un parquet flottant moderne de type "parquet clic", à l'exception de la chambre 6 (en fait un couloir), qui sera recouverte d'un Novilon.

4.6. Menuiserie (Cuisine)

La cuisine est déjà agencée, à l'exception de l'évier qui est un ancien évier. Un nouvel évier, un plan de travail et une armoire au-dessus seront posés.

4.7. Maçonnerie (chambre 7)

Pour les mêmes raisons qu'au point 4.4, la chambre 7 sera recouverte d'un carrelage.

4.8. Sanitaire (salle de bain)

Salle de bain : Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau de plus grande capacité. Afin de gagner de l'espace, il sera déplacé dans les combles situées juste en-dessus de la salle de bains.

4.9. Chauffage

Dans le but d'optimiser la consommation d'énergie, des vannes thermostatiques seront posées sur chaque radiateur.

5. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit :

Remplacement des fenêtres	SFr.	13'800.--
Electricité	SFr.	9'000.--
Peinture	SFr.	17'500.--
Menuiserie (paroi chambre 7)	SFr.	2'400.--
Revêtement de sol (parquets clic et novilon)	SFr.	4'400.--
Menuiserie (parquets poncés)	SFr.	2'500.--
Menuiserie (cuisine)	SFr.	5'700.--
Maçonnerie (chambre 7)	SFr.	1'500.--
Sanitaire (salle de bains y.c. boiler)	SFr.	5'000.--
Chauffage	SFr.	3'500.--
Divers et imprévus (env. 10%)	SFr.	6'200.--
Total	SFr.	71'500.--

Une partie des travaux peut être considéré comme de l'entretien courant alors que le reste constitue un investissement. Ces deux parts peuvent être considérée comme de montant à peu près égaux. L'amortissement de l'investissement peut être effectué sur une durée de 10 ans au moyen d'une hausse du loyer de l'ordre de CHF 300.-, montant ainsi le loyer aux environs de CHF 1000.-.

Le loyer final restera toutefois dans la fourchette observée au village pour ce type d'appartements.

6. Calendrier

Il est prévu de faire débiter les travaux dès l'échéance du délai référendaire, soit aux environs du 1er avril afin que l'appartement soit disponible au 30 juin, ce qui correspond à une période habituelle de fin de bail.

7. Conclusions

Cet immeuble faisant partie du patrimoine financier, il est indispensable de l'entretenir ainsi que d'adapter le loyer. L'investissement pourra être rentabilisé sur une durée de 10 ans sans toutefois dépasser la moyenne des loyers observée dans la commune pour ce type d'appartements.

De surcroît, il est évident qu'un appartement est d'autant plus facile à louer qu'il est bien rénové.

A ce titre, nous souhaitons mentionner que votre autorité sera saisie ces prochains mois d'une demande de crédit supplémentaire visant à rénover un appartement 6 pièces dans un immeuble communal.

En conséquence, le Conseil communal invite le Conseil général à accepter l'arrêté suivant :

