



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel

Rapport à l'appui d'une demande de crédit de CHF 79 500.- pour la rénovation d'un appartement dans l'immeuble Grande-Rue 45

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Introduction

Cet appartement, un 5 pièces, est situé au rez inférieur de l'immeuble Grande-Rue 45. Il a été longtemps habité par la même locataire, décédée récemment. De ce fait, aucune rénovation d'importance n'est intervenue depuis un certain temps.

Aujourd'hui, une réfection en profondeur est indispensable afin de remettre les lieux en état, réorganiser l'ensemble cuisine / salle de bain et afin de permettre à cet appartement de pouvoir être loué convenablement. Le montant des travaux est estimé à CHF 79 500.-.

Sachant que des appartements de 5 pièces sont recherchés 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.

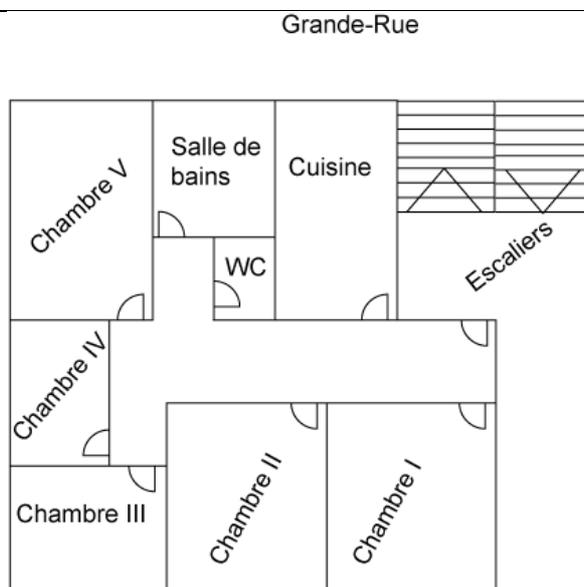
Cet appartement est loué pour une famille à partir du 1er juillet 2007. Ces travaux doivent être exécutés en priorité.

Ce rapport a pour objectif de décrire les travaux à effectuer ainsi que leur devis. Il est à noter que ces travaux sont relativement conséquents et que cette demande est basée sur une étude commandée par le Conseil communal.

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. Travaux à effectuer

3.1 Travaux généraux

Les sols sont reponcés et vitrifiés, à l'exception des chambres I et II où un nouveau parquet sera posé, l'actuel étant irrécupérable.

Les murs et les plafonds seront repeints en totalité.

Les radiateurs seront contrôlés et des vannes thermostatiques posées.

3.2 Bloc cuisine – salle de bains

La cuisine n'est pas agencée et est très vétuste. Une reconstruction complète est nécessaire, avec l'installation d'un agencement neuf. La cuisine gardera ses dimensions actuelles ce qui fait qu'elle restera relativement petite.

La salle de bain et les WC forment actuellement 2 pièces séparées; ce qui représente une perte de place et est relativement peu pratique. Des travaux de maçonnerie et de ferblanterie importants sont nécessaires afin de ne faire qu'une seule pièce et de poser des installations sanitaires modernes.

Le montant ci-dessous tient aussi compte des honoraires du bureau mandaté pour cette partie des travaux.

Coût de ce poste : CHF 43'000.- (y.c. TVA)

3.3 Chambres I et II

La cuisine restant de taille réduite, il nous a paru important de créer un espace orienté vers le sud qui soit vaste et lumineux. Nous envisageons donc d'abattre partiellement le mur entre les 2 chambres afin de créer un grand espace salon – salle à manger.

Des travaux de maçonnerie seront nécessaires, en plus des tâches générales mentionnées au point 3.1.

Coût des chambres I et II: CHF 17'500.-

3.4 Chambres III, IV et V

Ces chambres sont rafraîchies, selon les travaux mentionnés au point 3.1.

Coût de la chambre III : CHF 3'000.-

Coût de la chambre IV : CHF 2'250.-

Coût de la chambre V : CHF 3'200.-

3.5 Couloir

Le carrelage sera remplacé et des travaux de peinture effectués.

Coût du couloir: CHF 2800.-

4. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit :

Ensemble cuisine – salle de bains	SFr.	43'000.--
Chambres I et II	SFr.	17'500.--
Chambre III	SFr.	3'000.--
Chambre IV	SFr.	2'250.--
Chambre V	SFr.	3'200.--
Couloir	SFr.	2'800.--
<hr/>		
Divers et imprévus (env. 10%)	SFr.	7'750.--
<hr/>		
Total	SFr.	79'500.--

Une partie des travaux peut être considéré comme de l'entretien courant alors que le reste constitue un investissement (agencement de la cuisine, réfection de la salle de bains et réunion des chambres I et II). 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 400.-, montant ainsi le loyer aux environs de CHF 1000.-, ce qui est dans la gamme des prix pratiqués.

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

5. Calendrier

L'appartement a été loué pour le 1er juillet. Les travaux doivent donc commencer au plus vite afin de pouvoir être prêt pour cette date. Le temps est particulièrement serré en raison des travaux de maçonnerie importants à effectuer.

6. 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 :

Immeuble Grande-rue 45 - 2316 Les Ponts-de-Martel
 Transformation cuisine et salle de bain de l'appartement du rez-de-chaussée ouest
 Les Ponts-de-Martel, février 2007
 Echelle 1 / 50

- état existant
- démolition
- ⊗ nouveau

