



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel
Rapport à l'appui d'une demande de crédit de fr. 91'500.-
pour la création d'un duplex dans l'immeuble Pury 5

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Introduction

Les appartements de trois pièces sont passablement nombreux dans le village. A tel point que certains restent vides plusieurs mois. De plus, dans la plupart des cas, les locataires n'y restent pas très longtemps.

En revanche, les appartements de 5 pièces et plus manquent. A notre connaissance et de façon générale ils ne restent pas vides très longtemps. Sachant que les grands appartements sont plutôt adaptés à des familles avec enfants, il est important, politiquement, de favoriser la rénovation ou la création de tels appartements.

Etant donné que deux appartements dans l'immeuble Pury 5 sont vides depuis une année pour l'un et depuis quelques mois pour l'autre, il nous a paru opportun d'étudier la possibilité de créer un appartement en duplex, reliant 2 étages. Il s'agit des appartements au 1er étage – est et au 2e étage – est.

Le présent rapport sert donc à l'appui d'une demande de crédit de 91'500.- pour la création d'un tel duplex. L'investissement n'est pas amortissable par une hausse de loyer, les loyers actuels étant déjà dans le haut de la fourchette des prix pratiqués dans la commune.

En revanche, la création d'un grand appartement peut permettre l'arrivée au village d'une famille avec enfants. La décision a donc aussi des implications politiques.

2. Description générale des travaux

L'appartement au 1er est vacant depuis le 30 juin 2006, soit exactement une année. Il est dans un état correct, ayant été rénové, il y a une dizaine d'années.

L'appartement au 2e étage est, pour sa part, vacant depuis la fin de l'hiver. Le dernier locataire n'y est par ailleurs resté que quelques mois. Son équipement est en revanche un peu plus ancien, et nécessitera quelques remplacements.

Les deux appartements seront reliés intérieurement par un escalier hélicoïdal; alors que les portes existantes des deux appartements seront maintenues.

Les plans figurent en annexe du présent rapport.

Les modifications principales sont les suivantes :

- Abattage des murs de séparation des chambres sud au 1er étage.
- Ouverture dans la dalle et création d'un escalier hélicoïdal entre les deux étages.
- Travaux de maçonnerie autour de l'escalier.
- Déplacement de cloisons au 2e étage.
- Dépose de la cuisine au 2e étage.
- Démontage et installation de nouveaux sanitaires au 2e étage.
- Rafranchissement des peintures et des parquets.
- Divers travaux électriques, etc...

3. Considérations énergétiques

Les fenêtres de cette maison ont été entièrement rénovées à la fin des années 1990. Au besoin, des vannes thermostatiques remplaceront les vannes existantes.

4. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit :

<i>Maçonnerie</i>	SFr. 20'000.00
<i>Peinture</i>	SFr. 10'000.00
<i>Chauffage</i>	SFr. 13'500.00
<i>Sanitaire-Ferblanterie</i>	SFr. 5'000.00
<i>Electricité</i>	SFr. 5'000.00
<i>Menuiserie</i>	SFr. 27'000.00
<i>Etude</i>	SFr. 2'500.00
<i>Divers (10%)</i>	SFr. 8'500.00
Total	<u>SFr. 91'500.00</u>

Une partie des travaux (la pose d'une nouvelle salle de bains au 2e étage) peut être considéré comme de l'entretien courant alors que le reste constitue un investissement. La part d'investissement est de l'ordre du 75% du montant total.

Les loyers actuels de chaque appartement sont de CHF 680.-, respectivement CHF 700.- et ont été récemment adaptés lors du changement de locataire.

Il est toutefois difficile d'imaginer pouvoir louer le nouvel appartement de 5 ½ pièces à un montant de l'ordre de CHF 1400.-. Les appartements de taille comparable, voire plus grand sont loués actuellement pour CHF 1150.- par mois, ce qui correspond assez bien à la moyenne des loyers pratiqués dans la commune. On peut donc raisonnablement imaginer louer cet appartement pour un montant oscillant entre CHF 1100.- et CHF 1250.-, compte tenu du cadre.

Ceci signifie que l'investissement ne peut pas être amorti par une hausse de loyer. Il faut toutefois relativiser ce fait par quatre constats :

- Les 3 pièces loués actuellement aux environs de CHF 700.- se situent dans le haut de la fourchette pratiquée au village.
- Un appartement vide, tel que celui du 1er étage, a déjà engendré un manque à gagner de CHF 8400.- sur une année, soit environ 10% du montant du crédit demandé.
- Les changements fréquents de locataire engendrent des frais de rafraîchissements qui, en proportion, peuvent être importants par rapport au loyer reçu.
- Il est à noter que ce genre de situation semble courante dans le bâtiment et que de tels investissements ne peuvent être amortis que sur le long terme, de par la stabilité des locataires notamment.

En créant un grand appartement, nous avons l'intention de le céder à une famille avec enfants. De ce fait, nous visons à favoriser l'arrivée au village de nouveaux citoyens qui permettront aussi d'apporter de nouveaux élèves au collège.

La décision qui est à prendre n'a donc pas qu'une logique strictement économique, mais elle a aussi des implications politiques importantes quant au développement de notre village.

5. Conclusions

Même si, à strictement parler, l'investissement ne pourrait être rentabilisé que sur une longue durée, il est important de garder à l'esprit qu'une nouvelle famille au village permettra d'aider au développement de notre commune.

Ainsi que nous l'avons mentionné dans d'autres rapports, il est évident qu'un appartement est d'autant plus facile à louer qu'il est bien rénové. Si, de surcroît, il correspond aux demandes de locataires, il y a un avantage incontestable à envisager l'investissement proposé.

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



Commune des Ponts-de-Martel

A R R Ê T É

Le Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel,

vu le rapport du Conseil communal, du 21 juin 2007,

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,

sur proposition du Conseil communal

A r r ê t e :

Article premier : Un crédit de Fr. 91'500.- est accordé au Conseil communal pour la création d'un duplex dans l'immeuble Pury 5.

Article 2 : La dépense sera comptabilisée au patrimoine financier, compte J942.503.43 et amortie à raison de 10% l'an.

Article 3 : Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

Article 4 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Les Ponts-de-Martel, le 5 juillet 2007

Au nom du **CONSEIL GENERAL,**

Le Président,

Le secrétaire-adjoint,

Claude Robert

Jean-Maurice Kehrli