



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel
Rapport à l'appui de la demande d'un crédit de fr. 43'600.- pour
le rafraîchissement d'un appartement dans l'immeuble Pury 3

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Introduction

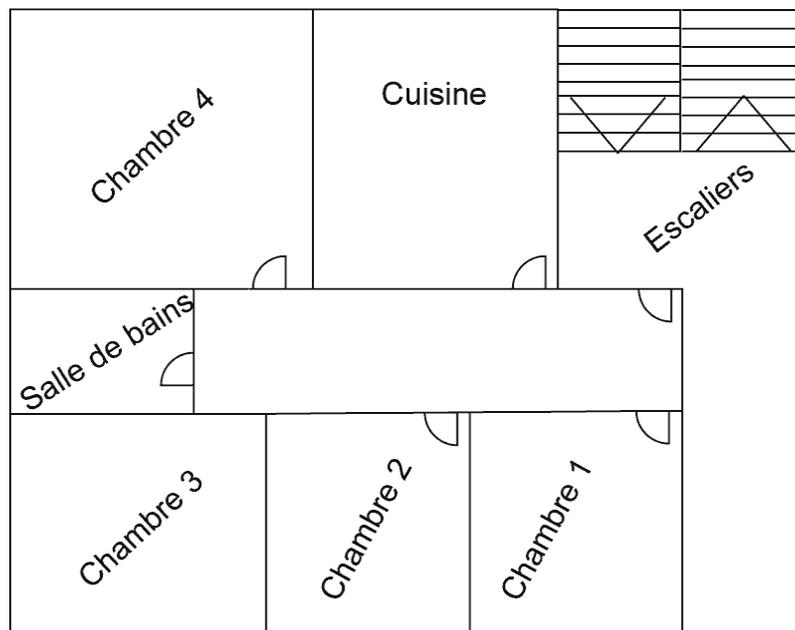
Cet appartement, un 4 pièces, est situé au 1er étage ouest de l'immeuble Pury 3. Il a été occupé sans discontinuer par les mêmes locataires durant près de 40 ans.

A l'exception de quelques réparations et petits travaux d'entretien courant, aucune rénovation d'importance n'est intervenue dans cet intervalle. Aujourd'hui, alors que la locataire n'habite plus dans l'appartement, une réfection importante est indispensable afin de remettre les lieux au goût du jour. Le montant des travaux s'élève à fr. 43'600.-.

Sachant que des appartements de 4-5 pièces sont choses rares dans notre commune, il convient donc de rénover celui-ci de façon correcte. Ce rapport a pour objectif de décrire les travaux à effectuer ainsi que leur devis.

2. Vue d'ensemble

L'appartement est configuré comme suit (le croquis n'est pas à l'échelle):



3. Travaux à effectuer

3.1. Généralités

Aucun travail de fond n'est envisagé. Toutefois, les surfaces (sols et murs) accusent les ans et sont à refaire. La cuisine doit être agencée. Quelques aspects concernant l'électricité et le téléphone sont à contrôler.

3.2. Electricité et téléphone

L'installation électrique semble conforme aux normes en vigueur. Toutefois, il s'agit 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.

3.3. Peinture

Les murs, les plafonds ainsi que les radiateurs sont à repeindre en totalité.

3.4. Menuiserie

L'agencement de la cuisine est à effectuer dans son intégralité, la cuisine n'étant actuellement pas aménagée. Des appareils électroménagers sont à installer.

La porte d'entrée, vitrée, est à remplacer par une porte qui correspond aux normes actuelles (porte anti-feu pour la protection incendie).

3.5. Maçonnerie

Des travaux de maçonnerie sont nécessaires:

Cuisine

Nouveau carrelage.

Hall d'entrée et salle de bains

Nouveau carrelage.

3.6. Parquets

Les anciens parquets seront poncés et vitrifiés (4 chambres).

3.7. Ferblanterie (cuisine et salle de bain)

Cuisine : remplacement de la batterie de cuisine et de l'évier.

4. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit :

Electricité	2'000.--
Peinture	7'200.--
Menuiserie (cuisine)	18'000.--
Menuiserie (autres)	1'500.--
Maçonnerie (carrelage)	2'000.--
Ferblanterie, sanitaire	2'500.--
Parquets	6'400.--
Divers et imprévus (env. 10%)	3'800.--
Total	Fr. 43'600.--

Considérant que, d'une part, le loyer actuel de l'appartement n'a pas été révisé récemment (fr. 375.- plus charges), les travaux pourront être amortis sur une durée de 10 ans au moyen d'une hausse du loyer, aux alentours de fr. 850.-/900.- par mois (plus charges).

Le loyer final restera donc dans la fourchette des prix pratiquée par le Conseil communal.

5. Calendrier

Il est prévu d'exécuter ces travaux au plus vite cet automne afin de pouvoir offrir rapidement cet appartement à la location, en principe pour le 1er janvier 2008.

L'offre en appartements de 4 pièces et plus étant réduite, nous n'envisageons pas de problèmes particuliers pour sa mise en location.

6. Conclusions

L'investissement à consentir pour rafraîchir correctement cet appartement est relativement modeste, eu égard à d'autres crédits. De plus, cet immeuble faisant partie du patrimoine financier, il est indispensable de l'entretenir. Une adaptation proportionnée du loyer permettra de rentabiliser l'investissement sur une durée de 10 ans sans toutefois dépasser la moyenne des loyers observée dans la commune.

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

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

