



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

**Rapport à l'appui d'une demande de crédit de fr. 74'900.-
pour la réunification de deux appartements au 2^{ème} étage
de l'immeuble Pury 5**

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Historique et introduction

En date du 5 juillet dernier, votre autorité a accepté à l'unanimité un crédit de 91'500.- pour la réunification de deux appartements de trois pièces vacants dans l'immeuble Pury 5. Le projet initial visait les deux appartements situés au 1er et au 2e étage est.

La discussion avait permis de déterminer que la solution idéale consistait plutôt en une unification sur le plan horizontal, évitant ainsi les coûts liés à la construction d'un escalier entre deux étages.

Suite à cette séance, votre exécutif a pris contact avec les locataires restant dans les appartements ouest de l'immeuble. Un des locataires n'est pas entré en matière alors que le second a accepté initialement de changer d'appartement, passant du 1er ouest au 2e est. Peu de temps après, ce locataire s'est rétracté, nous donnant son congé à l'échéance du délai habituel, soit au 30 septembre pour le 31 décembre 2007. Nous avons donc relancé une étude, en collaboration avec la commission communale des bâtiments afin de concrétiser cette réalisation.

Au cours de l'automne, le locataire du 2e étage ouest nous a fait part de son souhait de s'en aller lui aussi. Nous avons reçu sa résiliation dans les délais, pour le 30 mars 2008.

2. Mandat initial

Sachant que nous aurions désormais 4 appartements vacants, nous avons donc pris l'option d'étudier la réunification des appartements sur le même palier, conduisant ainsi à la création de deux appartements de 6 pièces, l'un en-dessus de l'autre.

A cet effet, le Conseil communal a donné à son mandataire les instructions suivantes :

- Réunification des appartements
- Isolation phonique du plafond
- Agencement complet d'une cuisine dans chaque appartement

Courant janvier 2008, notre mandataire nous a remis le résultat de son étude. Les coûts liés à cette double réunification s'élevaient alors à un montant total de l'ordre de CHF 260'000.-, toutefois en tenant compte du fait que les options présentées étaient largement supérieures

à ce qui se pratique dans le cadre d'appartements destinés à être loués. Le Conseil communal ne pouvait, de toute évidence pas entrer en matière sur une telle proposition.

L'exécutif a donc redéfini le cadre du mandat, en étudiant la possibilité de maintenir au maximum les éléments déjà existants (agencement de cuisine, salles de bains, etc.).

Au début du mois de mars 2008, une nouvelle estimation des coûts nous est parvenue et s'articule comme suit (sans marge pour les divers et imprévus) :

1er étage	:	65'000.-
2e étage	:	68'000.-

Sur cette base, le Conseil communal a donc décidé de lancer sans délai les travaux pour le 1er étage, sur le crédit de 91'500.- déjà voté. Il a aussi choisi de demander un second crédit à votre autorité pour la réalisation du 2e étage.

L'idée étant d'avoir deux crédits distincts pour les deux chantiers, étant entendu que la totalité du 1er crédit ne serait pas utilisée.

A l'heure où ce rapport est rédigé, les dernières soumissions ont été envoyées et devraient parvenir rapidement au Conseil communal. L'attribution et le début des travaux devraient intervenir de telle sorte que cet appartement puisse être proposé en location au 1er juillet 2008.

Le 2e appartement, pour sa part, est prévu pour être disponible au 1er octobre 2008.

3. Description générale des travaux

Les deux appartements seront reliés intérieurement selon le plan annexé. Les travaux porteront notamment sur les éléments suivants :

- Création d'une entrée sur le palier
- Carrelage du hall d'entrée
- Récupération de l'électroménager existant et création d'une cuisine. Une partie de l'électroménager (lave-vaisselle) devra toutefois être remplacé.
- Remplacement de la baignoire ouest par une douche
- Abattage d'un mur dans la partie ouest de l'appartement et création d'un grand salon
- Ponçage et vitrification des planchers
- Recâblage complet des installations électriques (mise aux normes)

4. Considérations énergétiques

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

5. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit :

Maçonnerie	SFr.	15'000.00
Menuiserie	SFr.	14'000.00
Electroménager	SFr.	2'000.00
Électricité	SFr.	10'400.00
Sanitaire	SFr.	3'000.00
Chauffage	SFr.	5'000.00
Peinture	SFr.	16'000.00
Etude	SFr.	2'000.00
Divers (10%)	SFr.	7'500.00
Total	SFr.	<u>74'900.00</u>

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 6 pièces à un montant supérieur à CHF 1300.-. 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 1200.- 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.

L'appartement vide à l'est, a déjà engendré un manque à gagner de CHF 15'000.- sur près de deux ans, soit environ 20% du montant du crédit demandé.

De plus, les changements fréquents de locataire dans les plus petits appartements engendrent des frais de rafraîchissement qui, en proportion, peuvent être importants par rapport au loyer reçu.

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.

6. Conclusions

Cet immeuble faisant partie du patrimoine financier, il est indispensable de l'entretenir ainsi que d'adapter le loyer. 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 communes. Ceci permettrait aussi d'éviter de longues périodes de vacance dans les appartements de 3 pièces.

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

ARRÊTÉ

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

vu le rapport du Conseil communal, du 2 avril 2008,
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
vu la loi sur les droits politiques du 17 octobre 1984

Arrête :

- Article premier :** Un crédit de fr. 74'900.- est accordé au Conseil communal pour la réunification de deux appartements au 2^e étage de 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.

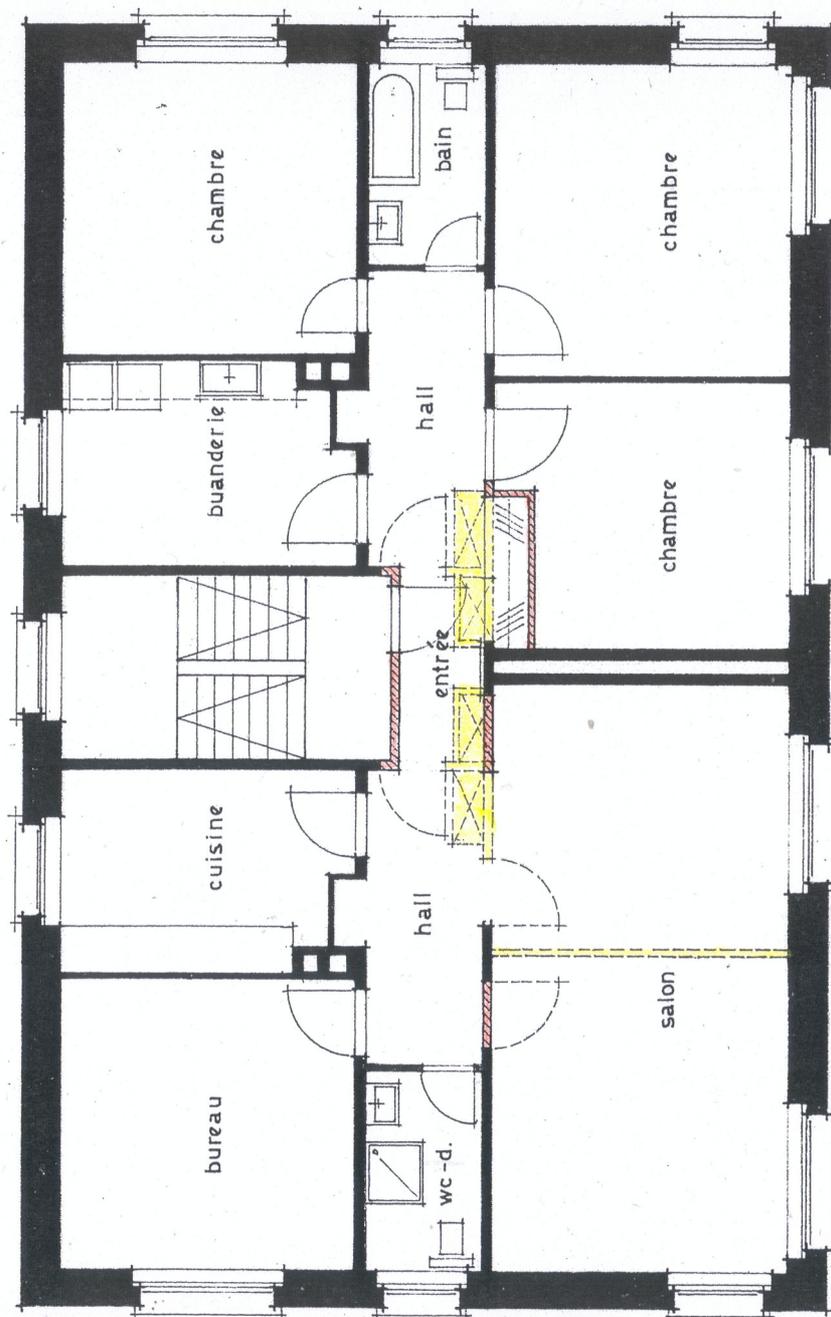
Les Ponts-de-Martel, le 17 avril 2008

Au nom du **CONSEIL GENERAL**,
Le Président, La secrétaire,

Claude Robert

Flavia Maire

Annexe – Plan de la configuration prévue



Légende : Rouge -> à créer
Jaune -> à démolir