



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel
Rapport à l'appui d'une demande de crédit de fr. 230'000.- pour la
rénovation d'un appartement dans l'immeuble
Grande rue 58

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

1. Introduction

Cet appartement, un 5 pièces ½, est situé au 2^{ème} étage de l'immeuble Grande rue 58. Il a été occupé sans discontinuer par les mêmes locataires durant près de 50 ans.

A l'exception de quelques réparations et petits travaux d'entretien courant, aucune rénovation d'importance n'est intervenue dans cet intervalle. Etant donné que le locataire est décédé durant l'automne 2009, une réfection totale est indispensable afin de remettre les lieux au goût du jour. Le montant des travaux pour la réfection totale de cet appartement s'élève à fr. 230'000.-.

Sachant que des appartements de 5 pièces ½ sont choses rares dans notre commune, il convient donc de rénover celui-ci de façon conséquente. Ce rapport a pour objectif de décrire les travaux à effectuer ainsi que leur devis.

2. Vue d'ensemble

Actuellement l'appartement contient 5 pièces ½ avec une cuisine et une pièce assez petite. Il serait judicieux d'abattre une cloison entre la cuisine et la pièce avoisinante à l'ouest pour y faire une salle à manger ouverte avec la cuisine.

Il serait aussi nécessaire de déplacer une paroi afin d'agrandir la pièce se trouvant au sud-est afin d'obtenir une pièce de grandeur moyenne par rapport aux autres.

3. Travaux à effectuer

3.1. Fenêtres

Les fenêtres (14 au total) accusent les ans. La peinture s'écaille et les montants, en bois, laissent passer l'air et ne résistent plus que partiellement aux intempéries. Elles seront remplacées par des fenêtres modernes en PVC.

3.2. 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.

3.3. Peinture

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

3.4. Menuiserie (cuisine)

L'agencement de la cuisine est à refaire dans son intégralité et les appareils électroménagers à remplacer.

3.5. Menuiserie (chambres)

Dans les sols des chambres, des parquets seront posés, les plafonds doivent être refaits à neuf, sauf la cuisine, la salle de bain et une pièce où une couche de peinture sera suffisante. Des armoires encastrées dans les murs existent dans deux chambres. Elles sont toutefois dans un état de vieillissement qui demande un rafraîchissement.

3.6. Maçonnerie

Des travaux de maçonnerie sont nécessaires à plusieurs endroits :

- **Salle de bain**

Démontage de la baignoire, remplacement du carrelage (sol et murs).

- **Cuisine**

Nouveau carrelage, percement d'une ouverture avec la salle à manger, installation d'une ventilation.

- **Hall d'entrée**

Démontage du revêtement existant, pose d'une chape, carrelage.

- **Sols**

Démontage et évacuation du plancher existant, vider les entre-poutres, isolation phonique et pose d'une chape.

3.7. Sanitaire

- **Cuisine**

Remplacement de la batterie de cuisine et de l'évier.

- **Salle de bain**

Remplacement de la baignoire, de la cuvette WC et de l'évier.

3.8. Chauffage

Deux radiateurs seront déplacés, ainsi que quelques conduites. Tous les radiateurs sont déjà équipés de vanes thermostatiques.

4. Devis et conséquences financières

Les devis s'articulent comme suit (TTC) :

Remplacement des fenêtres	Fr.	14'200.-
Electricité	Fr.	9'900.-
Peinture	Fr.	14'400.-
Menuiserie (cuisine)	Fr.	13'100.-
Menuiserie (chambres)	Fr.	26'900.-
Appareils électroménagers	Fr.	7'500.-
Maçonnerie	Fr.	88'100.-
Ferblanterie / Sanitaire	Fr.	21'400.-
Parquets	Fr.	12'600.-
Chauffage	Fr.	6'900.-
Divers et imprévus	Fr.	15'000.-
Total	Fr.	230'000.-

Considérant que, d'une part, que le loyer actuel de l'appartement n'a pas été révisé récemment et que, d'autre part, un peu moins de la moitié des travaux devisés correspond à une amélioration de l'offre, les travaux pourront être amortis sur une durée de 10 ans au moyen d'une hausse du loyer.

Le loyer final restera toutefois dans la fourchette observée au village pour ce type d'appartements (de fr. 1'100.- à fr. 1'200.-).

5. Calendrier

Il est prévu d'exécuter ces travaux à partir du mois d'avril prochain afin de pouvoir offrir cet appartement à la location à partir du 1^{er} juillet 2010.

Conclusions

Le Conseil communal est conscient de l'importance du crédit demandé. Toutefois, cet immeuble faisant partie du patrimoine financier, il est indispensable de l'entretenir. De plus, l'adaptation ad'hoc 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 qu'il est bien rénové.

Finalement, nous tenons à relever que l'appartement situé à l'étage en-dessous avait été rénové dans son intégralité en 2006 et donne entière satisfaction. Cette rénovation permettrait à une nouvelle famille de s'établir dans notre localité, ce qui est important à l'heure actuelle pour le développement de notre commune. En conséquence, le Conseil communal invite le Conseil général à accepter l'arrêté suivant :

