

**Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel****Rapport à l'appui d'une demande de crédit de fr. 37'000.-
permettant de réorganiser le deuxième étage de Grande rue 45
(1^{ère} phase)**

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

Le 2^{ème} étage de l'immeuble Grande rue 45 se compose de trois appartements : un à l'est de trois pièces, un autre au sud de deux pièces et le dernier à l'ouest de trois pièces.

Les locataires des appartements sud et ouest ayant dédit leurs baux à loyer pour le 31 décembre prochain, le Conseil communal souhaite profiter de cette rare opportunité afin de réorganiser cet étage.

L'appartement situé à l'ouest a été rénové l'année dernière pour fr. 60'074.80 après n'avoir pas subi de grands travaux d'entretien durant 40 ans.

Les autres appartements de l'étage n'ont pas été beaucoup mieux entretenus, puisqu'à notre connaissance, aucune rénovation n'a été entreprise dans l'appartement situé à l'est depuis 41 ans, tout comme dans l'appartement situé au sud depuis 25 ans.

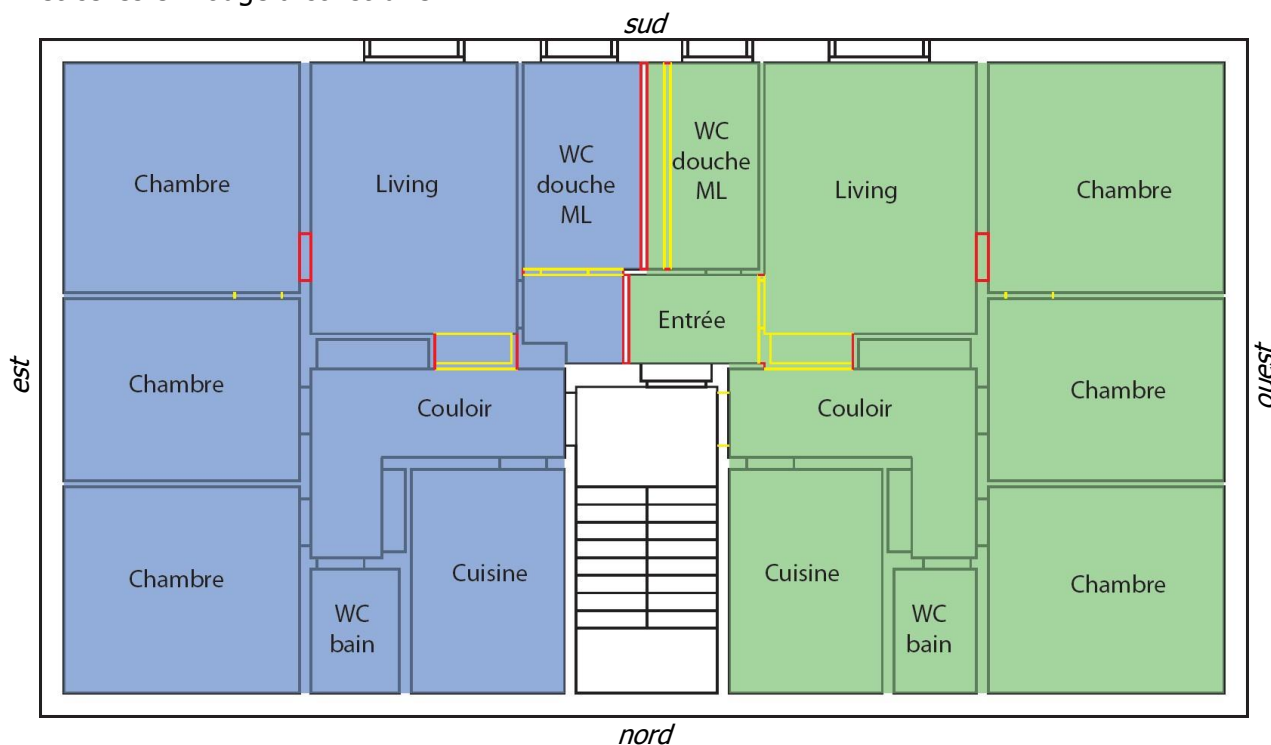
Si le Conseil communal prévoyait simplement de rénover le deux pièces, le montant à investir serait relativement proche d'un appartement possédant une pièce de plus, comme le montre le tableau ci-dessous :

Désignation	Rénovation appartement 3 pces ouest – Coûts effectifs	Rénovation appartement 2 pces sud – Coûts projetés
Agencement de cuisine (y.c. appareils)	fr. 16'676.90	fr. 17'000.-
Peinture	fr. 9'648.40	fr. 8'000.-
Maçonnerie et carrelage	fr. 15'399.65	fr. 14'000.-
Sanitaire (WC + baignoire) et conduites	fr. 10'345.80	fr. 10'000.-
Electricité	fr. 4'858.00	fr. 4'000.-
Parquets	fr. 3'176.05	fr. 2'500.-
Divers et imprévus		fr. 1'500.-
Total	fr. 60'074.80	fr. 57'000.-

De plus, les appartements de deux pièces ne sont plus recherchés à notre époque.

C'est pourquoi, le Conseil communal a imaginé distribuer l'appartement sud de deux pièces entre les appartements est et ouest afin de créer deux grands quatre pièces, comprenant chacun deux salles de bain.

Le plan ci-dessous illustre la vision du Conseil communal, les parties jaunes étant à démolir et celles en rouge à construire :



L'appartement situé à l'est étant encore occupé, le Conseil communal prévoit de réorganiser dans une première phase le secteur ouest (en vert), les devis s'articulant ainsi :

Regroupement secteur ouest	Montants	
Chauffage (déplacement radiateur)	fr.	1'000.-
Menuiserie (1 porte)	fr.	2'000.-
Peinture chambre, entrée et salle de bain	fr.	5'000.-
Maçonnerie et carrelage salle de bain et couloir	fr.	9'000.-
Ouvertures murs et rhabillages	fr.	2'000.-
Mur séparation 52 dB	fr.	6'000.-
Sanitaire (WC + douche + conduites)	fr.	8'000.-
Electricité	fr.	1'500.-
Parquet chambre	fr.	1'000.-
Divers et imprévus	fr.	1'500.-
Total	fr.	37'000.-

La réorganisation et la rénovation du secteur est (en bleu), dans une deuxième phase, impliquerait un investissement comme suit :

Regroupement secteur est	Montants	
Chauffage (déplacement radiateur)	fr.	1'000.-
Menuiserie (1 porte)	fr.	2'000.-
Peinture chambre, entrée et salle de bain	fr.	5'000.-
Maçonnerie et carrelage salle de bain et couloir	fr.	9'000.-
Ouvertures murs et rhabillages	fr.	1'000.-
Sanitaire (WC + douche + conduites)	fr.	8'000.-
Electricité	fr.	1'500.-
Parquet chambre	fr.	1'000.-
Divers et imprévus	fr.	1'500.-
Total regroupement	fr.	30'000.-
Rénovation appartement est (selon coûts effectifs de la rénovation de celui situé à l'ouest)	fr.	60'000.-
Total regroupement et rénovation	fr.	90'000.-

Cette première phase de regroupements (tableau vert) comprend la création d'un mur de séparation avec 52 dB d'affaiblissement acoustique, correspondant ainsi aux normes en vigueur.

Cette dépense unique ne se retrouve évidemment pas dans les montants liés à la deuxième phase de regroupements (tableau bleu).

Cette refonte aurait pour avantage de créer de grands appartements et ainsi d'éviter des changements fréquents de locataires.

De plus, les trois chambres par appartement seraient accessibles directement, sans passer d'une à l'autre comme c'est le cas actuellement.

Au niveau de la rentabilité, la solution de regroupement envisagée par le Conseil communal est également meilleure que la rénovation pure et simple des locaux actuels, comme le démontre le tableau ci-dessous :

Localisation	Situation actuelle (3 appartements)		Situation actuelle (3 appartements), avec augmentation des loyers mensuels		Situation future (2 appartements)	
	m ²	Loyer mensuel	m ²	Loyer mensuel	m ²	Loyer mensuel
2 ^{ème} est	63	fr. 358.-	63	fr. 700.-	90	fr. 1'050.-
2 ^{ème} sud	54	fr. 354.-	54	fr. 600.-		
2 ^{ème} ouest	63	fr. 700.-	63	fr. 700.-	90	fr. 1'050.-
Total		fr. 1'412.-		fr. 2'000.-		fr. 2'100.-
Investissement suppl.			fr.	117'000.-	fr.	127'000.-
Charges suppl. mens. (6%/année)			fr.	585.-	fr.	635.-
Augmentation loyers mensuels			fr.	588.-	fr.	688.-
Bénéfice/perte mensuel-le			fr.	3.-	fr.	53.-

(les loyers mentionnés ci-dessus ne comprennent pas les charges)

Cet immeuble faisant partie du patrimoine financier, il est indispensable de l'entretenir ainsi que d'adapter le loyer, sans toutefois dépasser la moyenne des loyers observés dans la commune.

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

Par conséquent, le Conseil communal vous prie de prendre ce rapport en considération et de voter 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 27 novembre 2013,

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

vu la loi sur les droits politiques du 17 octobre 1984

A r r ê t e :

Article premier : Un crédit de fr. 37'000.- est accordé au Conseil communal pour lui permettre de rénover et réorganiser la partie ouest du 2^{ème} étage de l'immeuble Grande rue 45.

Article 2 : La dépense sera comptabilisée au compte des investissements n°J942.503.52 et sera amortie à raison de 10% l'an.

Article 3 : Le Conseil communal est autorisé à contracter les emprunts nécessaires pour financer cet investissement.

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

Les Ponts-de-Martel, le 10 décembre 2013

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

Jean-Marc Robert

Simon Kammer