Rapport du Conseil communal au Conseil général
concernant
un crédit d'engagement de 65'000 francs pour la réfection d'un appartement du patrimoine financier communal

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite votre Autorité afin d'accepter un crédit d'engagement pour la rénovation d'un appartement sis à Auguste-Bachelin 4.

En effet, comme indiqué dans notre rapport accompagnant le budget 2018, il est pris le parti de passer par un crédit d'investissement afin de ne pas grever d'avantage le budget de fonctionnement.

2 Développement

Le bâtiment en question a été construit par la commune en 1958, d'une part pour son propre usage et d'autre part pour la mise sur le marché de la location de différents appartements. Le bâtiment est réparti en un local commercial au rez-de-chaussée, deux appartements de 4 pièces, deux de 3.5 et 2 de 2.5 pièces. Le solde des surfaces est dédié à l'administration communale.

A l'heure actuelle, la majeure partie des appartements est occupée par les mêmes locataires depuis la mise sur le marché de la location. En raison de l'état des appartements, nous n'avons d'autres choix que de procéder aux travaux de rénovation, au gré des départs. A noter que certains d'entre-eux n'ont pour ainsi dire jamais été rénovés depuis la construction de l'immeuble.

Dans le cas présent, le bail de l'appartement de 4 pièces situé au 3e étage Ouest, a été résilié en raison du départ au home de son occupante. Afin de rendre cet objet louable au prix du marché, il est nécessaire de procéder à sa rénovation quasi complète.

2.1 Etat de situation

Comme on peut le constater au moyen des photos ci-dessous, l'appartement est dans un état jugé ancien et nécessite une réfection complète des parquets, voire le remplacement dans l'une des pièces si une réparation n'est pas possible. La cuisine est ancienne et mérite d'être agencée correctement, la salle de bains serait à refaire complètement avec l'aménagement d'une douche faisant ainsi gagner de l'espace. En outre, les réfections suivantes ont été recensées : le changement de la tapisserie du salon, il y a de cela 35 ans, la pose du carrelage dans le corridor (à conserver) et le remplacement de la baignoire il y a une quinzaine d'années.

Etat actuel :

Selon notre expérience de locaux similaires que nous avons eu à transformer, il sera nécessaire de reprendre l'entier du câblage électrique. Il faudrait également profiter de ces travaux pour reprendre la conduite d'eau de boisson afin de la chemiser pour éliminer la problématique des impuretés dues au dépôt de particules de rouille.

3 Travaux projetés

Etant donné l'état de l'appartement, il sied de procéder aux travaux de rénovation suivants :

Nature des travaux	Coûts
Remplacement de la cuisine	15'000
Rénovation de la salle de bains et WC	10'000
Remplacement du carrelage (cuisine, salle de bains et WC)	5'000
Démontage et évacuation carrelage en cas de détection amiante	3'000
Réfection du parquet (3 chambres + salon)	5'000
Réfection du réseau électrique intérieur	4'000
Remplacement de la porte d'entrée (EI 30)	1'800
Huisserie intérieure (peinture, remplacement des poignées, etc.)	3'500
Réfection de la conduite d'adduction EB (colonne verticale)	5'000
Révision des fenêtres	1'000
Révision et remise en état des radiateurs	1'000
Travaux de peinture	6'500
Sous-total[1]	60'800
Sous-total[2] (arrondi)	61'000
Divers et imprévus (forfaitaire) *	4'000
Total TTC	**65'000**

*En cas d'imprévus liés à la rénovation et afin de donner une plus-value au projet

Les travaux projetés sont indicatifs et estimés sur la base de notre expérience de rénovations similaires. Il va sans dire que les positions jugées importantes feront l'objet de demandes de devis (en principe 3 offres par corps de métier). De plus, nous avons transmis des échantillons du carrelage à un laboratoire, afin de déterminer s'il contient de l'amiante. Si cela devait s'avérer être le cas, cela engendrerait un coût supplémentaire, prévu dans le tableau ci-avant.

3.1 Coûts et amortissement

Le coût de rénovation de cet objet est raisonnable et s'inscrit dans un investissement cohérent, à hauteur d'un amortissement de 5% sur 20 ans.

3.2 Rendement

Le loyer précédent se montait à 714 francs par mois sans les charges. Après analyse des loyers pratiqués aux alentours, nous estimons pouvoir prétendre à un ajustement du loyer, après rénovation similaire à celle proposée, avoisinant 1'400 francs par mois, sans les charges.

3.3 Planning des travaux

En principe, durant les phases politiques, nous procéderons aux appels d'offres nécessaires et à la planification des travaux dans le but d'entamer la rénovation dès la mi-avril 2018, pour une durée approximative d'un mois. Moyennant une petite marge de temps, nous estimons parvenir à mettre l'objet sur le marché de la location dès le 1er juin 2018.

4 Conclusion

Pour les arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après concernant un crédit d'engagement de 65'000 francs pour la réfection d'un appartement du patrimoine financier communal.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 29 janvier 2018 LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe : projet d'arrêté du Conseil général concernant un crédit d'engagement de 65'000 francs pour la réfection d'un appartement du patrimoine financier communal

22
février
2018

Arrêté du Conseil général
concernant
un crédit d'engagement de 65'000 francs pour la réfection d'un appartement du patrimoine financier communal

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 29 janvier 2018,
Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
Entendu le rapport de la commission financière,
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Crédit :
a) montant

Article premier
Un crédit d'engagement de 65'000 francs est accordé au Conseil communal pour la réfection d'un appartement du patrimoine financier communal.

b) amortissement

Art. 2
La dépense sera comptabilisée dans les investissements et amortie au taux de 5% / an.

c) financement

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

Exécution

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président, Le secrétaire,

J. Homberger L. Rieder