



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 13/2017

Objet du préavis

Travaux de remise en état de l'appartement du rez supérieur dans le bâtiment des Régents (Orientation Professionnelle)

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le préavis concerne la remise en état de l'appartement de 4 pièces du rez supérieur du bâtiment des Régents faisant suite au déménagement de l'Orientation Professionnelle à la rue de Lausanne qui cherchait depuis un certain temps des locaux mieux adaptés à ses besoins.

L'appartement sera mis en location dès la fin des travaux. Les travaux comprennent le rafraîchissement des revêtements et de la salle d'eau, le remplacement de la cuisine et du sol de la salle d'eau et la mise en conformité des installations électriques.

Compte tenu de sa surface de 125 m², cet appartement de 4 pièces est plutôt destiné à un couple ou une famille.

2. Description des travaux et devis

CFC	Descriptif	Devis TTC
Maçonnerie	Démontages divers pour nouvelle distribution	5'000.—
Menuiserie	Remplacement de 5 fenêtres double vitrage selon modèle autorisé par le SIPAL	9'000.—
Agencement de cuisine	Remplacement de l'ancienne cuisine	12'000.—
Carrelage	Remplacement du carrelage dans entrée/séjour/cuisine et salle d'eau	9'000.—
Parquet	Remise en état du parquet dans les chambres	5'000.—
Peinture	Remise en état des parois et plafond	15'000.—
Installations électriques	Mise en conformité, nouveaux appareils et courant faible	10'000.—
Installations sanitaires	Nouveaux appareils et distribution dans salle d'eau	10'000.—
Amiante	Analyse	3'000.—
Menuiserie	Remplacement des portes intérieures et remise en état des armoires	4'500.—
Divers et imprévus	Réserve (15%)	12'500.—
TOTAL TTC	Totalité des travaux	95'000.—

Les travaux prévus visent à rénover l'appartement pour obtenir une qualité et un confort standard. Pour cela, une nouvelle distribution est nécessaire. La cuisine sera donc ouverte sur le séjour. La salle de bain sera agrandie.

Les sols de ces pièces seront refaits à neuf afin d'uniformiser les surfaces. Les faïences de la salle d'eau seront également remises au goût du jour. Les parquets existants seront, quant à eux, poncés et imprégnés.

Les travaux de peinture sont importants compte tenu des pièces et de leur état. L'agencement de cuisine, actuellement prévu pour une utilisation de bureau, sera changé afin de répondre aux besoins d'un ménage.

Enfin les travaux d'électricité visent à mettre en conformité les installations pour cet appartement (OIBT).

L'Orientation Professionnelle quittant ces locaux au 1^{er} juillet 2017, les travaux de rénovation pourront démarrer à la suite de la décision du Conseil communal et seront terminés au plus tard pour le 31 décembre 2017.

3. Rentabilité de l'investissement

L'appartement de 4 pièces est situé dans un immeuble calme au centre-ville proche des commerces. La proximité de la gare est un atout. L'appartement ne comprend pas de place de parking.

Après réfection, l'appartement sera remis en location en tenant compte du coût de l'investissement. Ce coût ne peut toutefois être considéré dans sa totalité et un taux d'obsolescence de 30% sera pris en compte pour le calcul du loyer. Ceci revient à dire que l'appartement s'est déprécié de 1% par année à partir de la location à l'Orientation Professionnelle, notamment car il n'a fait l'objet d'aucune remise en état notable durant les 30 années de location. Il s'agit dès lors d'un investissement de Fr. 66'000.— qui sera imputé sur le loyer. Ce dernier sera fixé en regard du prix du marché et de l'investissement réalisé.

4. Financement

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Cette dépense n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 74'500.— par un prélèvement sur le fonds de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3501 « Bâtiments : des Régents ».

Le solde de Fr. 20'500.— sera amorti en une seule fois par le biais du compte de fonctionnement.

5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 13/2017 de la Municipalité du 19 juillet 2017 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser les travaux de remise en état de l'appartement du rez supérieur du bâtiment des Régents selon descriptif des travaux pour un montant total TTC de Fr. 95'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer ce montant de Fr. 95'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de Fr. 74'500.— par un prélèvement sur le fonds de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3501 « Bâtiments : des Régents » et d'amortir le solde de Fr. 20'500.— en une seule fois par le biais du compte de fonctionnement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 19 juillet 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

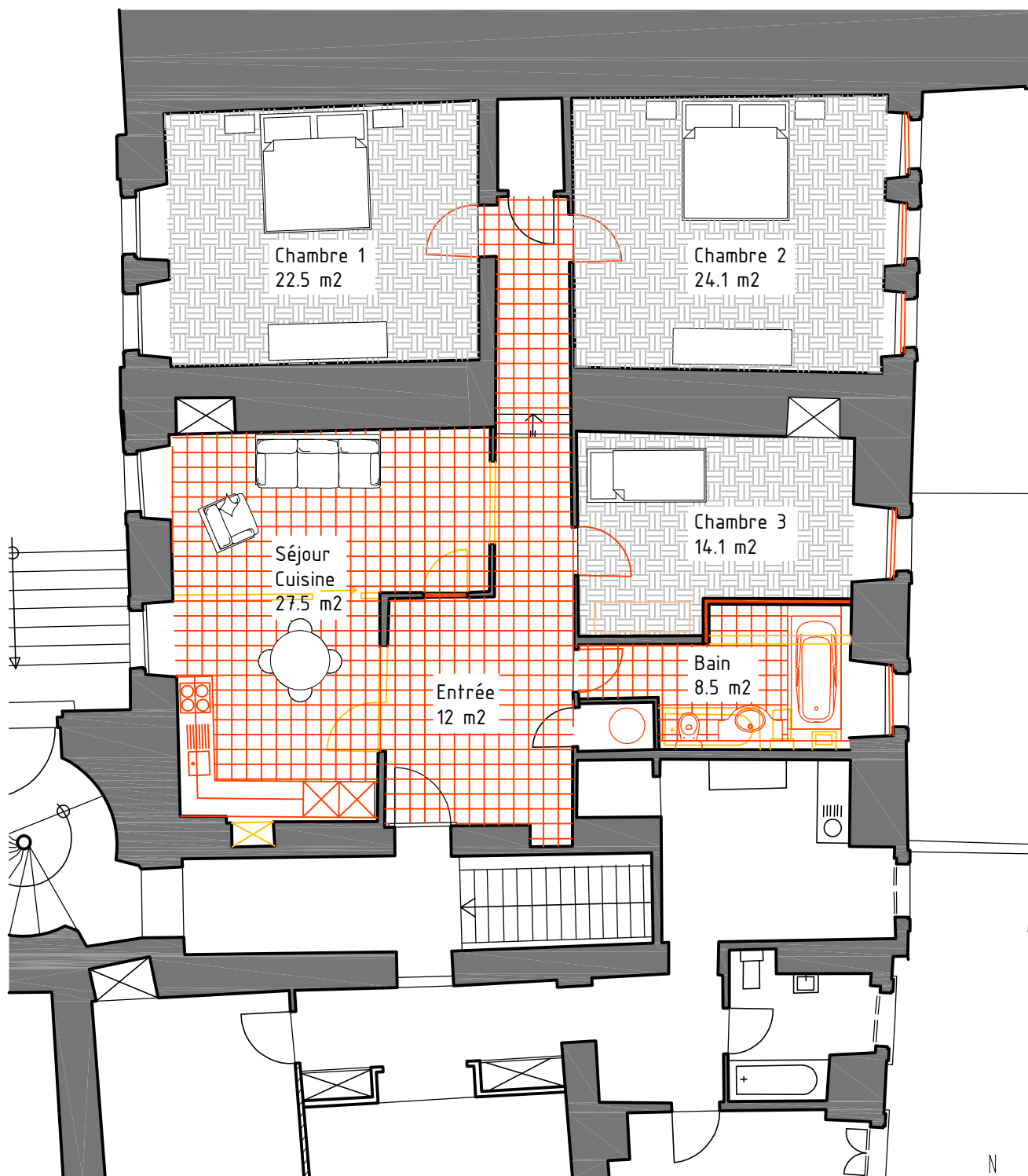
S. Wicht

Annexes : Photos de l'appartement
Plan du projet de rénovation

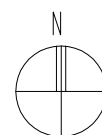
Municipal délégué : M. Julien Mora

Annexe 1 Photos de l'appartement





SUR BASE DU RELEVÉ D'ARCHEOTECH SA



Payerne	Bâtiment des Régents	éch . 1/100
	Rez sup	
	Rénovation appartement	
		DATE 15.06.2017 / LS