



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

## Préavis n° 16/2023



### **Objet du préavis**

**Travaux de rénovation d'un appartement de 3.5 pièces au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment des Régents**

**Table des matières**

|  |   |
|--|---|
| 1. Préambule / Historique.....   | 3 |
| 2. Objet du préavis.....   | 4 |
| 3. Mise en location .....  | 5 |
| 4. Plan du projet de rénovation et photos de la situation actuelle ..... | 6 |
| 5. Echancier prévisionnel des travaux .....                              | 7 |
| 6. Devis général.....  | 8 |
| 7. Financement.....  | 8 |
| 8. Conclusions.....  | 8 |

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

### 1. Préambule / Historique

Jusqu'à son décès le 26 septembre 2022, Monsieur Jean Jaquenod a bénéficié gratuitement d'un appartement au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment des Régents. Il occupait épisodiquement cet appartement en contrepartie de la donation de l'orgue Arhend financé par les fonds de la Fondation qu'il avait créée en 1999 et dont bénéficie toujours l'Abbatiale. L'appartement est relativement obsolète et sans grand confort. Il n'a d'ailleurs subi aucuns travaux de remise en état notable depuis son occupation par Monsieur Jaquenod. A la suite de la liquidation des affaires du défunt, l'appartement a été libéré au printemps 2023.

La Commune profite de rénover et de mettre aux normes chaque appartement dans la mesure de la nécessité et par opportunité de sa vacance. Le dernier appartement rénové dans le bâtiment des Régents remonte à 2017 lors du départ de l'Office d'orientation professionnelle à la rue de Lausanne.

La Municipalité propose la mise en valeur de cet appartement de 3.5 pièces de 95 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment. Il sera mis en location dès la fin des travaux.

Au stade actuel, cet appartement est vétuste et d'un état qualifié de moyen et largement en dessous du standard acceptable pour une mise en location sans travaux de rénovation : cuisine non agencée, murs jaunis par le temps, tapisseries ainsi qu'embrasures des fenêtres présentant des moisissures, plafonds dégradés, sols en lames de bois usés, une salle d'eau vétuste d'un état moyen. Les radiateurs sont détériorés et seront remplacés. L'isolation phonique entre appartements fait également défaut ainsi que l'isolation de l'appartement contigu aux combles non chauffés.

Les travaux de rénovation prévoient une mise à niveau complète de l'appartement et la mise aux normes feu, BPA et OIBT des installations électriques et notamment la détection incendie existante. De plus, selon le diagnostic des polluants de construction établi en mars 2023, il s'avère que la colle du carrelage et des faïences de la salle d'eau, le mastic des fenêtres et des portes intérieures sont amiantés.



Les travaux prévus sont relativement similaires à ceux exécutés au rez-de-chaussée en 2017. Ceci dit les interventions de rénovation sur cet appartement apparaissent plus complexes en regard de la proximité des combles et notamment les différents écoulements de ce logement.

Des mesures incendie et thermique seront prises par la mise en place de parois anti-feu avec isolation thermique ainsi que la pose d'une nouvelle porte EI30 et isolante afin d'éviter une perte de chaleur au contact des combles pour lesquelles il n'est prévu aucune intervention particulière.

## 2. Objet du préavis

La rénovation de l'appartement selon le détail des CFC se présente de la manière suivante et selon plan au point 4 et annexé :

| CFC                   | Descriptif  |
|-----------------------|---|
| Démolition/maçonnerie | Ouverture d'une partie du mur entre cuisine et séjour <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démontage des boiseries et soubassements, cadres et portes, mur en carrelage non amianté de la cuisine, du sol du couloir, des plaques du faux-plafond, des seuils en bois</li> <li>- Évacuation des matériaux des galetas représentant une charge thermique</li> <li>- Pose d'un DIN</li> </ul> |
| Menuiserie            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose d'une nouvelle porte EI30 palière (thermique) – accès galetas</li> <li>- Création armoire sur mesure</li> <li>- Création armoire pour boiler et tableau électrique avec penderie</li> <li>- Remplacement portes intérieures et cadres</li> </ul>  |
| Serrurier             | Pose des cylindres sur les nouvelles portes intérieures et palière  |
| Charpentier           | Remplacement par un nouveau velux et étanchéité   |
| Agencement de cuisine | Pose nouvelle cuisine agencée   |
| Carrelage             | Pose carrelage et faïence y compris avec lissage de nivellement - entrée/séjour/cuisine et salle d'eau (sol et murs)  |
| Parquet               | Création d'une chape sèche avec pose nouveau revêtement de sol en lames   |
| Peinture              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remise en état des fissures, peinture des boiseries, des plafonds</li> <li>- Arrachage des tapisseries, lissage et crépis des murs</li> <li>- Protection de 2 parois en raison de la présence de plomb</li> <li>- Peinture des portes et des cadres</li> </ul>   |
| Plâtrerie             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isolation des allèges et embrasures des fenêtres et parois avec isolation phonique des murs mitoyens – appartement adjacent</li> </ul>   |

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création nouvelle parois thermique – murs combles sur appartement, et nouvelle parois à mettre d'équerre – cuisine</li> <li>- Création nouveaux faux-plafonds dans hall pour cacher et passage de la technique + faux-plafonds anti-feu – chambre parentale</li> </ul>  |
| Installations électriques | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en conformité, nouveaux appareils et courant faible et DI</li> <li>- Gainage pour le remplacement des tubes apparents dans les murs</li> <li>- Ajout prises TV, prises et luminaires</li> <li>- Nouveau tableau électrique et mise à jour du tableau existant</li> </ul>   |
| Installations sanitaires  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveaux appareils et distribution</li> <li>- Raccord eau chaude au bâti – cuisine car actuel avec boiler instantané</li> <li>- Nouveaux radiateurs car impossible de récupérer anciens dont les peintures sont composées avec du plomb et sont fissurés, non étanches</li> <li>- Nouveau boiler eau chaude avec pompe</li> </ul> |
| Amiante                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désamiantage carreaux de faïences et carrelage au sol</li> <li>- Désamiantage mastic fenêtres des portes intérieures</li> <li>- Désamiantage mastic fenêtre du velux</li> </ul>   |
| Nettoyage                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage de fin de chantier et mise au propre du galetas et cave</li> </ul>  |

Les travaux planifiés visent la conformité, une qualité et un confort standard de l'appartement :

- nouvelle cuisine complètement agencée ;
- salle de bain complètement rénovée et désamiantée avec un nouvel appareillage sanitaire ;
- sols à neuf et uniformisation des surfaces et des niveaux soit par du carrelage et du parquet ;
- revêtement des murs en faïences dans la salle d'eau et cuisine ;
- isolation énergétique complète des allèges et embrasures ;
- isolation phonique des parois mitoyennes ;
- suppression des boilers non conformes, actuellement en électrique instantané ;
- travaux de peinture et de plâtrerie à l'ensemble de l'appartement ;
- création de nouveaux-faux plafonds anti-feu, phoniques et/ou thermiques ;
- installations de chauffage, changement de tous les radiateurs et modification de toute la tuyauterie, actuellement apparente, gainée dans les murs ;
- mise en conformité des installations électriques (OIBT), avec changement des détecteurs de fumées obsolètes à ce jour, et nouveau tableau électrique dans la cage d'escaliers.

### **3. Mise en location**

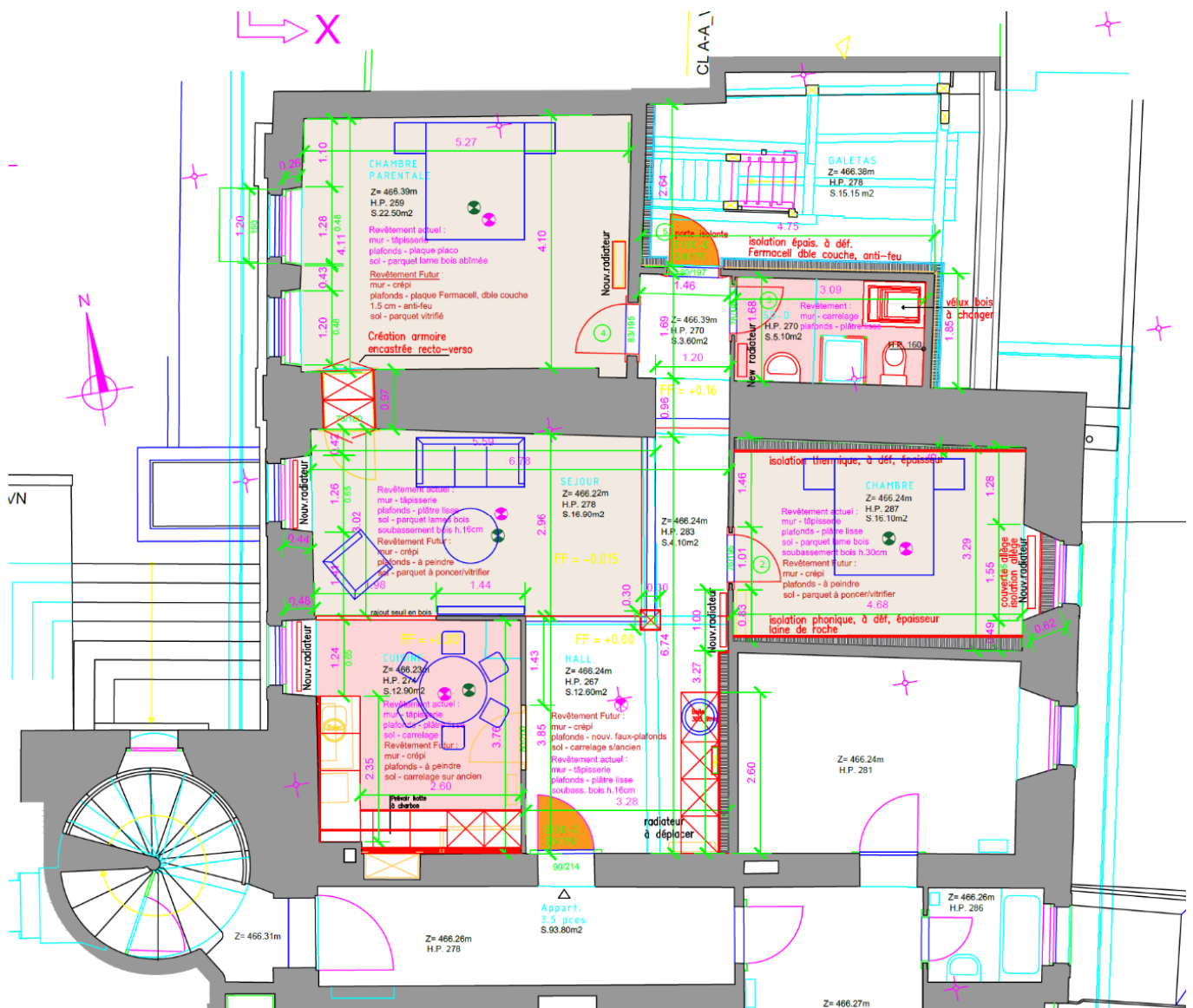
La mise en valeur de l'appartement va de pair avec le calcul d'un loyer adapté à l'investissement. Le loyer est fixé selon la méthode absolue et conforme au marché.

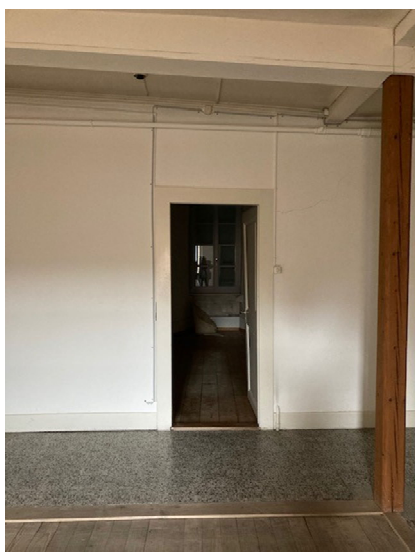
L'immeuble est situé au calme en centre-ville proche des commerces. L'éclairage naturel de l'appartement est relativement bon. Cependant, l'appartement ne comprend pas d'ascenseur, de place de parking, ni de balcon. En contrepartie, il possède un galetas avec un accès unique par le logement sur 2 niveau, ainsi qu'une cave située dans le sous-sol. La proximité de la gare est également un atout. Il est tenu compte des nuisances sonores des manifestations ponctuelles sur la Place du Marché bien que celles-ci se déroulent plus à l'Est de la place. Le montant de l'investissement est couvert par une part de loyer de Fr. 14'200.—.

Le loyer prévisionnel se présente ainsi et est ramené à une location au m<sup>2</sup>.

| Appartement | Surface nette     | Loyer net annuel/m <sup>2</sup> | Frais accessoires an/m <sup>2</sup> | Loyer net mensuel arrondi | Loyer brut mensuel arrondi |
|-------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 3.5 pièces  | 95 m <sup>2</sup> | Fr. 185.—                       | Fr. 30.—                            | Fr. 1'450.—               | <b>Fr. 1'690.—</b>         |

**4. Plan du projet de rénovation et photos de la situation actuelle**





Séjour



Cuisine



Cuisine



Chambre



Salle d'eau



Chambre

L'appartement a un accès direct à un galetas privatif qui ne fera pas l'objet de rénovation car les travaux paraissent trop conséquents et d'une plus-value difficile à rentabiliser. Le bail à loyer mentionnera ce local à disposition en l'état pour le locataire.

### 5. **Echéancier prévisionnel des travaux**

| Période                | Etape   |
|------------------------|---|
| Novembre 2023          | Traitement du préavis par le Conseil communal |
| Janvier - Février 2024 | Appels d'offres et adjudications              |
| Mars 2024              | Début des travaux                             |
| Mai 2024               | Fin des travaux et nettoyage                  |
| Juin 2024              | Mise en location appartement                  |

**6. Devis général**

| <b>CFC.</b> | <b>Description</b>   | <b>Montants totaux</b> |
|-------------|--|------------------------|
| 11          | Travaux préparatoires (désamiantage)                             | Fr. 7'100.—            |
| 21          | Travaux de gros-œuvre 1  | Fr. 16'500.—           |
| 23          | Installations électriques et détecteurs incendie                 | Fr. 17'500.—           |
| 25          | Installations sanitaires   | Fr. 17'500.—           |
| 27          | Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, menuiserie, cylindres)     | Fr. 65'500.—           |
| 28          | Aménagements intérieurs 2 (peinture, carrelage, sol et plafonds) | Fr. 60'400.—           |
| 9           | Honoraires spécialistes divers                                   | Fr. 1'000.—            |
|             | Divers et imprévus (10 % sur travaux)                            | Fr. 18'000.—           |
|             | Total HT   | Fr. 203'500.—          |
|             | TVA 8.1 %  | Fr. 16'483.50          |
|             | <b>Total net TTC arrondi</b>                                     | <b>Fr.220'000.—</b>    |

**7. Financement**

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

Cet investissement doit être amorti sur une durée de 30 années conformément aux durées prévues selon le MCH2 applicables dès le 1er janvier 2024.

**Frais annuels de fonctionnement :**

Amortissement 3.33 % de Fr. 220'000.— Fr. 7'333.—

Intérêts 2 % de Fr. 220'000.— Fr. 4'400.—

**Total** **Fr. 11'733.—**

Dès l'appartement loué, ces frais seront entièrement couverts par le revenu locatif annuel net de Fr. 17'400.— présenté au point 3.

**8. Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

**vu** le préavis n° 16/2023 de la Municipalité du 11 octobre 2023 ;

**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 la Municipalité à réaliser les travaux de rénovations d'un appartement de 3.5 pièces au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment des Régent pour un montant total de Fr. 220'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 220'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 220'000.— et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 11 octobre 2023.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

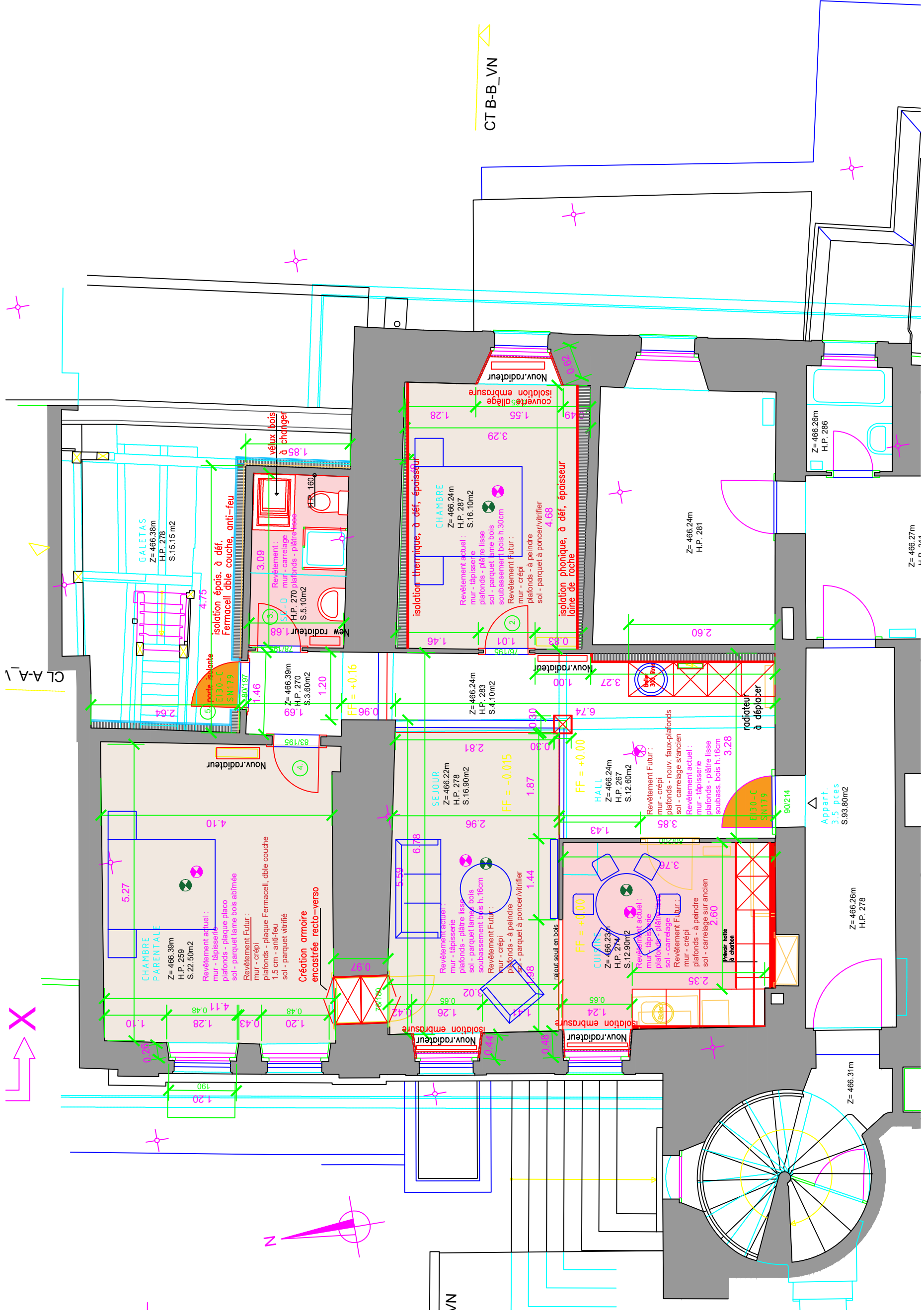
E. Küng

C. Thöny

**Annexes** : 1 plan

**Annexe pour l'original du préavis** : un dossier

**Municipal délégué** : M. Nicolas Schmid



# Bâtiment des Régents - Rénovation, Pl. du Marché 3

## PLAN - ETAGE 2 - APPARTEMENT de 3.5 pces

PROPRIETE DE LA COMMUNE DE PAYERNE

DATE : 28.08.2023  
 MODIFIE LE : ---  
 ECH: A3  
 DESSIN : SN

- à supprimer
- à créer
- existant
- à créer avec isolation
- surface sol en carrelage
- surface sol en lame bois
- PORTE EI30/EI30 EN179/EI30C-EN179
- Détecteurs de fumée
- parois résistance au feu EI30

