

Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 11 janvier 2024

Préavis n° 16/2023

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 16/2023
Travaux de rénovation d'un appartement au 2^e étage du bâtiment des Régents**

Monsieur le Président,
Mesdames et messieurs les conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis n° 16/2023 était composée de :

- Roberto Malbran
- Jocelyn Canope
- Bernard Vonnez
- Martial Savary
- Christian Gauthier
- Yves Vodoz
- Laura Macchia, confirmée dans la fonction de Présidente-rapportrice

La commission a siégé une seule fois en date du 7 décembre 2023 à la Salle des avocats. Tous les membres convoqués étaient présents.

La séance a débuté par une visite de l'appartement, durant laquelle Monsieur le Municipal Nicolas Schmid et Monsieur Gérard Michel, chef du service des bâtiments ont répondu à quelques questions déjà sur place. La commission tient à les remercier pour leur disponibilité et la clarté des explications données.

Préambule

L'appartement était occupé par Monsieur Jean Jaquenod jusqu'à son décès en septembre 2022. Il occupait l'appartement en contrepartie de la donation de l'orgue Arhend financé par les fonds de sa Fondation créée en 1999 et dont bénéficie toujours l'Abbatiale. Actuellement l'appartement est relativement obsolète et peu confortable, n'ayant pas été rénové depuis l'occupation de Monsieur Jaquenod. À la suite de la liquidation des affaires du défunt, l'appartement a été libéré au printemps 2023. La Commune propose de rénover et de mettre aux normes ce logement pour pouvoir le louer dès la fin des travaux.

Analyse

Objet du préavis

Le bâtiment de Régents a été construit en 1728 et il a une note architecturale de 1 (Monument d'intérêt national).

L'état actuel de l'appartement de 95 m² est vétuste et en dessous des normes acceptables pour une location. En le rénovant, ce logement sera mis au goût du jour et ainsi revalorisé.

Les travaux de rénovation prévus comprennent la mise à niveau complète du logement, la mise aux normes des installations électriques et de la détection incendie existante, ainsi que certains travaux de démolition avec protections contre l'amiante.

Afin d'améliorer le confort, une isolation phonique des murs mitoyens et au sol est aussi planifiée.

Les deux boilers existants dans l'appartement (salle de bain et galetas) ne sont plus aux normes et seront remplacés par un plus grand qui sera dimensionné pour ce type de logement.

Pour l'instant la rénovation du galetas n'est pas envisagée mais fait partie de travaux futurs à planifier. L'appartement sera loué avec les combles dans leur état actuel, cependant la commission invite à faire de l'ordre dans cet endroit avant sa location puisque plusieurs objets comme des portes et d'autres meubles s'y trouvent encore.

En visitant l'appartement, les membres de la commission ont pu constater que les fenêtres de l'appartement sont en bon état et ils ont voulu savoir si des autres interventions étaient prévues pour épargner de l'énergie thermique dans ce logement historique. Monsieur Gérard Michel nous a dit qu'il était prévu une isolation de l'accès au galetas grâce à la pose d'une nouvelle porte EI30 (E= étanchéité au feu, I=isolation thermique et 30 correspond au temps de résistance, exprimé en minutes, aux flammes en cas d'incendie). La distribution de chauffage comme le reste du bâtiment est à gaz.

Les interventions de rénovation sur cet appartement semblent plus complexes que l'appartement rénové antérieurement dans ce même bâtiment en 2017. Ceci est dû aux combles et aux différents écoulements de ce logement.

Mise en location

En ce qui concerne la location, les membres de la commission ont demandé en quoi consiste la méthode absolue pour fixer le loyer.

Monsieur Gerard Michel nous a expliqué que cette méthode absolue sert pour fixer le loyer initial, sur la base du rendement de l'appartement. Il prend en compte l'estimation de base de la valeur du logement (capital) où l'on utilise le taux hypothécaire de référence fixé à 2% plus les charges d'exploitation du bâtiment et le taux d'investissement pour la rénovation. Sans compter les frais accessoires (chauffage, eau).

Méthode absolue :

Capital+ taux hypothécaire de référence + charges d'exploitation et taux d'investissement pour la rénovation= loyer initial net.

Une autre question de la commission était de savoir combien de locataires compte la Commune, qui a répondu qu'elle comptait environ cent locataires dont cinq employés communaux et tous les appartements sont actuellement loués.

Devis général

Pour mener à bien la rénovation, des entreprises Payernoises seront chargées d'entreprendre les travaux de modernisation, cependant il est possible que des interventions puissent se faire par les services communaux sur des petits travaux non adjugés ou pour des imprévus.

Financement

La commission s'est demandée si la durée de l'amortissement fixé à 30 ans serait différent avec l'application du MCH2 au 1er janvier 2024 auquel Monsieur le Municipal Schmid nous a répondu que la durée de l'amortissement est compatible avec le futur plan comptable MCH2. Monsieur Gerard Michel nous a informé que la durée de l'amortissement était toujours de 30 ans selon la loi sur les communes.

Conclusion

L'ensemble de la commission est consciente de la nécessité d'éviter la dégradation de ce logement en le rénovant et l'importance de le revaloriser en le louant. Toutefois les combles ne font pas partie de cette rénovation et cet espace sera très probablement utilisé par le futur locataire. Nous suggérons d'établir une recommandation pour son usage en relation aux risques si du matériel électrique venait à être installé.

Au vu de ce qui précède, la commission vous propose, à l'unanimité de ses membres, 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 ;

décide

- Article 1 :** d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux de rénovation d'un appartement de 3.5 pièces au 2^e étage du bâtiment des Régents 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 croire, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission



Laura Macchia
Présidente-rapportrice