PREAVIS MUNICIPAL No 12/2019

Demande de crédit de CHF 78'000 TTC pour la rénovation de l'appartement 5 pièces sis au 1er étage de l'ancienne poste et sa reconversion en bureaux

Délégué municipal : Pierre Graber

Au Conseil communal de St-Cergue

Monsieur le vice-président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

1. But

Le présent préavis a pour but d'accorder à la municipalité un crédit destiné à financer la rénovation de l'appartement sis au 1er étage de l'ancienne poste.

2. Exposé des motifs

La locataire nous a donné son congé pour l'appartement en location de l'ancienne poste pour le 31 juillet 2019 qu'elle avait occupé avec sa famille pendant 43 ans. Aucune rénovation n'a été faite depuis 1971, hormis celles que la commune a effectué ces 3 dernières années depuis l'achat du bâtiment (remplacement des portes fenêtres donnant sur le balcon) et remise aux normes électricité.

Ce préavis s'inscrit en complément des préavis 15/2015 et 07/2017 concernant l'achat et la rénovation de l'ancienne poste.

En séance de municipalité du 29 juillet 2019, il a été décidé de rénover partiellement cet appartement afin de le proposer à la location comme bureaux afin d'y accueillir une entreprise à la recherche de locaux et désireuse de rester au village.

3. Projet

Description de l'appartement

Au 1er étage de l'ancienne poste se trouve un appartement d'environ 88 m^2 + combles (deux espaces grenier dans les sous-pentes) connecté par des escaliers reliant le sous-sol (cave + buanderie), l'entrée au rez et l'appartement au 1er étage.

L'appartement est très sombre parce que totalement boisé avec des lambris foncés, la cuisine et la salle de bain sont vétustes, certaines parois de séparation entre les locaux sont fissurées, les moquettes n'ont pas été changées et aucun rafraîchissement des peintures murales n'a été fait depuis l'origine du bâtiment, soit depuis environ 48 ans.

L'appartement comprend 1 cuisine, 4 pièces, 1 salle de bains, et 1 WC séparé. De par son emplacement au centre du village, cet appartement pourrait convenir à une famille ou à une entreprise de services si reconverti en bureaux.

Deux approches ont été calculées (tableau ci-dessous)

- Rénovation totale en appartement familial
- Reconversion en bureaux

	Appartement familial CHF TTC	**Reconversion en bureaux** CHF TTC
Investissement pour rénovations selon devis	176'407	115'000
Participation de tiers	0	37'000
Total à charge de la commune	176'407	78'000
Différence d'investissement	Environ 100'000	
Loyer mensuel *	2'245	1'687
Réduction loyer en fonction des fonds tiers (participation à la rénovation)		-308
Charges chauffage	303	303
Deux places de parc extérieures	80	80
Total	**2'628**	**1'761**

* *Le loyer mensuel a été calculé en tenant compte de l'investissement total (achat du bâtiment et rénovations déjà effectuées), auquel ont été ajoutés un amortissement sur 50 ans, 1% de frais de rénovation et une marge sur location*

Le futur locataire des bureaux propose un bail sur 10 ans et une participation de CHF 37'000 aux frais de rénovation en échange d'une réduction de loyer proportionnelle à sa participation financière aux rénovations (fonds tiers).

La solution bureaux a été préférée par la commune pour les raisons suivantes :

- Sécurité des revenus sur 10 ans
- Rénovations à prix forfaitaire
- Economie d'investissements d'environ CHF 100'000
- Loyer calculé de l'appartement familial de 88 m^2 plus élevé que le prix du marché saint-cerguois, donc difficile à louer
- Les bruits occasionnés en soirée dans les locaux du rez occupés par la jeunesse et les sociétés locales pourraient poser problèmes avec l'occupation d'une famille juste au-dessus. Avec les bureaux vides en soirée, il n'y a pas de problèmes de cohabitation
- Maintien d'une entreprise au village.

Illustrations des travaux à faire

Rénovation de la salle de bains et WC,
Remplacement sanitaires, faïence, peinture

Réparation cuisine
Changement des portes gonflées par humidité

Menuiserie extérieure, façades bois, isolation

Projet de réhabilitation de l'appartement des combles "Ancienne poste" Saint-Cergue pour remettre l'objet aux standards de location actuels, en profitant de le rendre plus lumineux. Aucuns travaux entrepris depuis 1971 année de construction. Reconversion en bureaux.

- Dépose paroi séparation entre salon et couloir afin de faire une grande pièce,
- Dépose moquettes et carrelage dans salles d'eau et parois fissurées,
- Rénovations des fenêtres,
- Rénovation de la salle de bains et des WC, remplacement sanitaires, faïence,
- Remplacement des moquettes des chambres par du carrelage,
- Rénovation de la cuisine (appareils déjà remplacés), remplacement carrelage, remplacement des portes de meubles de cuisine,
- Rénovation des vernis sur boiseries, cloisons, murs, certains plafonds,
- Complément de prises électriques, luminaires et équipement multimédia,
- Etanchéité de la dalle du balcon et recrépissage façade balcon.

Ces travaux seront mis à l'enquête simple (10 jours).

Mandataire

Entreprise NOVACO, future locataire.

4. Coûts des transformations

	Récapitulatif rénovations par entreprise générale	CHF	CHF
1	Travaux préparatoires	5'710	5'710
2	Bâtiment		100'790
21	Gros oeuve1, échafaudage, gaine technique	1'740	
22	Gros oeuve2, Menuiseries extérieures, étanchéité dalle terrasse, carrelage, crépissage façade, stores intérieures	11'250	
23	Installation électrique	11'080	
24	Chauffage, dépose radiateurs, changement thermostats	2'800	
25	Installations sanitaires, dépose baignoire, pose douche et nouveaux WC, douche, lavabo, etc. Changement portes meubles cuisine	12'150	
27	Peinture, plâtrerie, rénovation fenêtres	34'070	
28	Carrelage et plinthes, nettoyage	17'700	
29	Honoraires architecte-Entreprise générale	10'000	
4	Aménagements extérieurs	500	500
5	Frais secondaires, taxes, autorisations	0	
	SOUS-TOTAL TTC	107'000	107'000
	Isolation plafond (sol grenier) - estimation		8'000
	TOTAL TTC		**115'000**
	Participation tiers		37'000
	TOTAL NET TTC		**78'000**

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Monsieur le vice-président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le conseil communal de Saint-Cergue,

- vu le préavis N°12/2019 de la municipalité,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'autoriser l**a municipalité à rénover l'appartement de 5 pièces sis au 1er étage de l'ancienne poste et sa reconversion en bureaux pour un montant de CHF 78'000,
- **d'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 78'000 TTC,
- **de financer** ce montant par la trésorerie courante,
- **d'amortir** l'investissement en 10 ans.

Ainsi délibéré en séance de municipalité du 26 août 2019.

Au nom de la municipalité

Le syndic

Pierre Graber

MUNICIPALITÉ DE ST-CERGUE CANTON DE VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

La secrétaire

Joëlle Carriot

Annexe : plan 1er étage

FRANÇOIS BOUVIER ARCHITECTE SIA

PSC

PTT

H 1759
BL

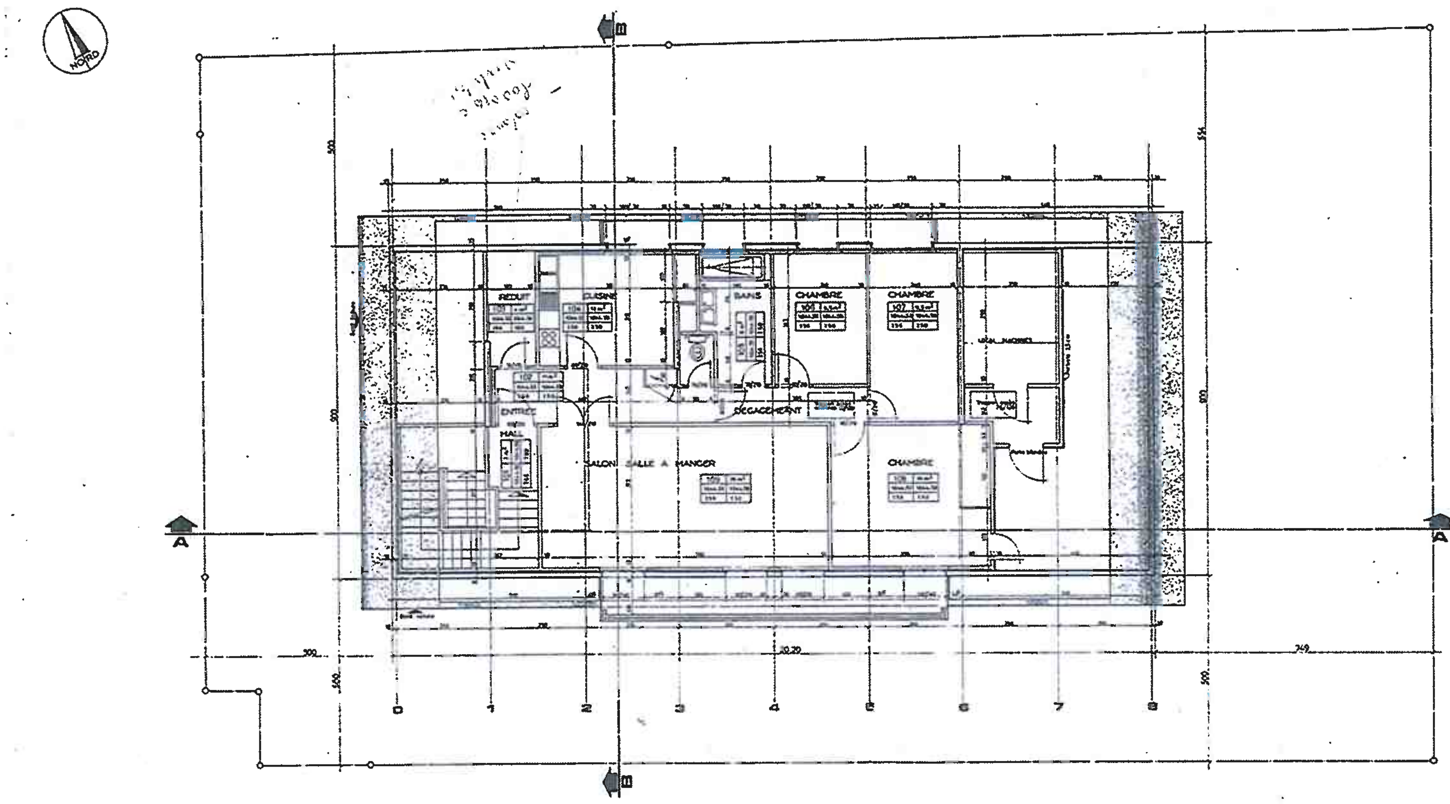
POSTE ST. CERGUE

PREMIER ETAGE

1:50

C.C. 15.1.71

H 336-9.



LEGENDE			
N° LOCAL	SOLS	MURS	PLAFONDS
101	[illegible]	ENDUIT CIMENT TALOCHE FROTTE + PEINTURE PLASTIQUE	LAMBRIS
102	DITO 101	DITO 101	PLATRE
103	CHAPE CIMENT	PLATRE	CHEVRONNAGE
104	GRES CERAME 10/10	ENDUIT CIMENT FAIENCES [illegible] PLATRE PEINTURE HUILE 2C	ENDUIT CIMENT + HUILE 2C
105	DITO 104	DITO 104	DITO 104
106 107 108	CHAPE + LINOLEUM	PLATRE + PAPIER PEINT	PLATRE + DISPERSION
109	CHAPE + MOQUETTE	"	"