COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 30/2015

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 89'000.00 au maximum pour la rénovation et la réhabilitation d'un appartement au 3ème étage droite de l'immeuble locatif de l'avenue des Planches 4 à Montreux

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le mardi 13 octobre 2015 à 19 h. 00

à la Place des Planches 4 à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 1
2 Historique 1
3 Développement 1
3.1 Descriptif des locaux et des travaux 1
3.2 Hall d'entrée 1
3.3 Chambre et séjour 1
3.4 Salle de bains et toilettes 2
3.5 Cuisine 2
3.6 Général 2
4 Coût des travaux 2
5 Planification générale des travaux 3
6 Coût d'exploitation 3
7 Financement et conséquences financières 3
8 Développement durable 3
8.1 Social 3
8.2 Economique 3
8.3 Environnemental 3
9 Position de la Municipalité 3
10 Conclusions 4

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 89'000.00 au maximum pour la rénovation et la réhabilitation de l'appartement sis au 3ème étage droite de l'immeuble locatif avenue des Planches 4 à Montreux.

Les interventions prévues et projetées incluent également les remises aux normes des installations techniques (électricité, chauffage et sanitaire).

2 Historique

L'appartement existant de 2 ½ pièces a été occupé pendant près de 22 ans par la locataire sortante et aucune intervention importante n'a été exécutée dans ces locaux pendant cette période. Ce logement comprend un hall d'entrée, un séjour, une chambre, une cuisine non équipée, ainsi qu'un WC / salle de bains avec baignoire assise ne répondant plus aux standards actuels pour un appartement de ce type.

Au niveau financier, nous rappelons que le loyer actuel se monte à CHF 550.00 sans les charges et qu'il pourrait être augmenté jusqu'à CHF 960.00 avec CHF 120.00 de charges conformément aux prix du marché, compte tenu du coût global des transformations et de la surface de l'appartement (environ 45 m2, soit CHF 256.00/m2/année) ; ce montant a été défini en concertation avec la régie.

3 Développement

3.1 Descriptif des locaux et des travaux

Le projet de rénovation et de réhabilitation a été établi sur la base des surfaces existantes, dans le respect des normes de sécurité et de salubrité et intégrera les interventions suivantes :

3.2 Hall d'entrée

L'ancien revêtement de sol PVC sera remplacé au profit d'un revêtement carrelage plus facile d'entretien et les peintures des parois et plafond seront refaites. L'ancienne armoire d'angle en bois brut derrière la porte d'entrée de l'appartement sera supprimée, ce qui permettra une ouverture correcte de la porte palière et donnera un meilleur dégagement sur le hall.

3.3 Chambre et séjour

Le revêtement de sol parquet existant sera conservé mais poncé et vitrifié pour lui redonner une seconde jeunesse et les peintures des parois et plafonds seront refaites. L'intérieur des anciennes armoires intégrées sera totalement remis à neuf avec des rayonnages en panneaux mélaminés réglables en hauteur.

3.4 Salle de bains et toilettes

Les appareils sanitaires existants désuets seront remplacés (lavabo et cuvette de WC) ; la baignoire assise obsolète sera remplacée par une cabine-douche plus adaptée à la configuration de l'espace à disposition. Par ces modifications, il conviendra de remplacer les anciens revêtements (carrelage de sol et faïences murales).

3.5 Cuisine

Un agencement de cuisine fonctionnel en « L » sera créé avec évier et égouttoir, plan de cuisson vitrocéram, four, frigo / congélateur et armoires de rangement. L'ancien revêtement de sol PVC sera remplacé au profit d'un revêtement carrelage et les entre meubles cuisine seront également carrelés ; le reste des parois et le plafond seront repeints.

3.6 Général

- *Boiseries*

  Toutes les portes et fenêtres seront contrôlées et remises en état et les peintures de ces éléments seront refaites.

- *Installations électriques*

  Les installations électriques de tous les locaux seront remises en conformité, les anciennes alimentations en fils de coton seront remplacées et de nouveaux interrupteurs et prises seront posés, en particulier pour la cuisine nouvellement agencée.

- *Installations chauffage*

  Les radiateurs en fonte de tous les locaux seront déposés et l'installation contrôlée. Les radiateurs de la chambre et du séjour seront reposés après les travaux de peinture et les anciens radiateurs fonte encombrants de la salle de bains et du hall d'entrée seront remplacés par des parois chauffantes mieux adaptées.

- *Installations sanitaires*

  Hormis le remplacement des appareils sanitaires des bains /WC, les alimentations et les évacuations d'eau seront contrôlées, réadaptées et mises à jour.

4 Coût des travaux

- travaux de l'entreprise de maçonnerie (démolitions, constructions, etc)	CHF	8'500.00
- installations électriques (conformité, et transformations)	CHF	9'000.00
- installations chauffage et sanitaire (conformité, appareils, etc)	CHF	20'000.00
- travaux de serrurerie (sécurité fenêtres)	CHF	2'000.00
- travaux de menuiserie (armoires et portes)	CHF	8'500.00
- travaux de carrelages (sols et parois)	CHF	6'500.00
- travaux de revêtements de sols (parquets)	CHF	2'500.00
- travaux de plâtrerie & peinture (parois, plafonds, boiseries)	CHF	10'000.00
- travaux de nettoyages de chantier	CHF	1'000.00
- travaux d'agencements de cuisine	CHF	16'000.00
- réserve pour divers et imprévus environ 5 %	CHF	5'000.00

Total estimé pour transformations appartement et locaux de service CHF 89'000.00

5 Planification générale des travaux

- Dépôt du préavis au Conseil Communal	octobre 2015
- Octroi du crédit par le Conseil Communal	novembre 2015
- Exécution des travaux	décembre 2015 à février 2016

6 Coût d'exploitation

Il n'y aura aucune incidence sur le coût d'entretien et d'exploitation pour cet ouvrage

7 Financement et conséquences financières

Au 30 juin 2015, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à 9,4 millions. Le total des emprunts se montait quant à lui à 35 millions.

Sur la base du budget 2015 tel qu'adopté et en cours d'exploitation, ainsi que des divers crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement du présent préavis pourrait être assuré partiellement par la trésorerie courante et pour le solde par l'emprunt.

Le montant du présent préavis figurera au bilan sur un compte 9143 à ouvrir. Il sera amorti sur une période de 15 ans au maximum, au travers du compte 350.3303. La charge budgétaire d'amortissement se montera annuellement à CHF. 5'934.-.

8 Développement durable

Le développement durable est l'un des fondements de la politique municipale depuis de nombreuses années. Le projet présenté ici tient compte d'aspects essentiels dans ce domaine.

8.1 Social

Relocation d'un appartement adapté aux standards actuels avec un loyer abordable.

8.2 Economique

Dans la mesure du possible et dans le cadre des procédures d'appel d'offres, les entreprises de la région participeront aux travaux.

8.3 Environnemental

Dans la mesure du possible, les fournitures et produits utilisés seront labellisés "éco" et seront exempts de solvants, phénols, formaldéhydes, etc.

9 Position de la Municipalité

La Municipalité relève le bien-fondé de cette rénovation. La plupart des appartements loués appartenant à la Commune sont généralement occupés par le même locataire sur une longue période. Afin de maintenir d'une part la valeur d'usage du patrimoine communal ainsi que, d'autre part, de rentabiliser ce dernier, il est souhaitable, au départ d'un locataire et lorsque le besoin est avéré, de remettre le logement en conformité et de l'adapter selon les standards locatifs en vigueur.

10 Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 30/2015 de la Municipalité du 11 septembre 2015 au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 89'000.00 au maximum pour la rénovation et la réhabilitation d'un appartement au 3ème étage droite de l'immeuble locatif de l'avenue des Planches 4 à Montreux,

ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les investissements pour la rénovation et la réhabilitation d'un appartement au 3ème étage droite de l'immeuble locatif de l'avenue des Planches 4 à Montreux ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 89'000.00 au maximum ;
3. de couvrir tout ou partie de cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'amortir cet investissement sur une période de 15 ans au maximum par le compte de fonctionnement n° 350.3303 ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cet objet.

Ainsi adopté le 11 septembre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
L. Wehrli	L.S.	O. Rapin

Annexe : plan schématique de l'appartement avec état projeté

Délégation municipale : M. Alain Feissli, Conseiller municipal

COMMUNE DE MONTREUX

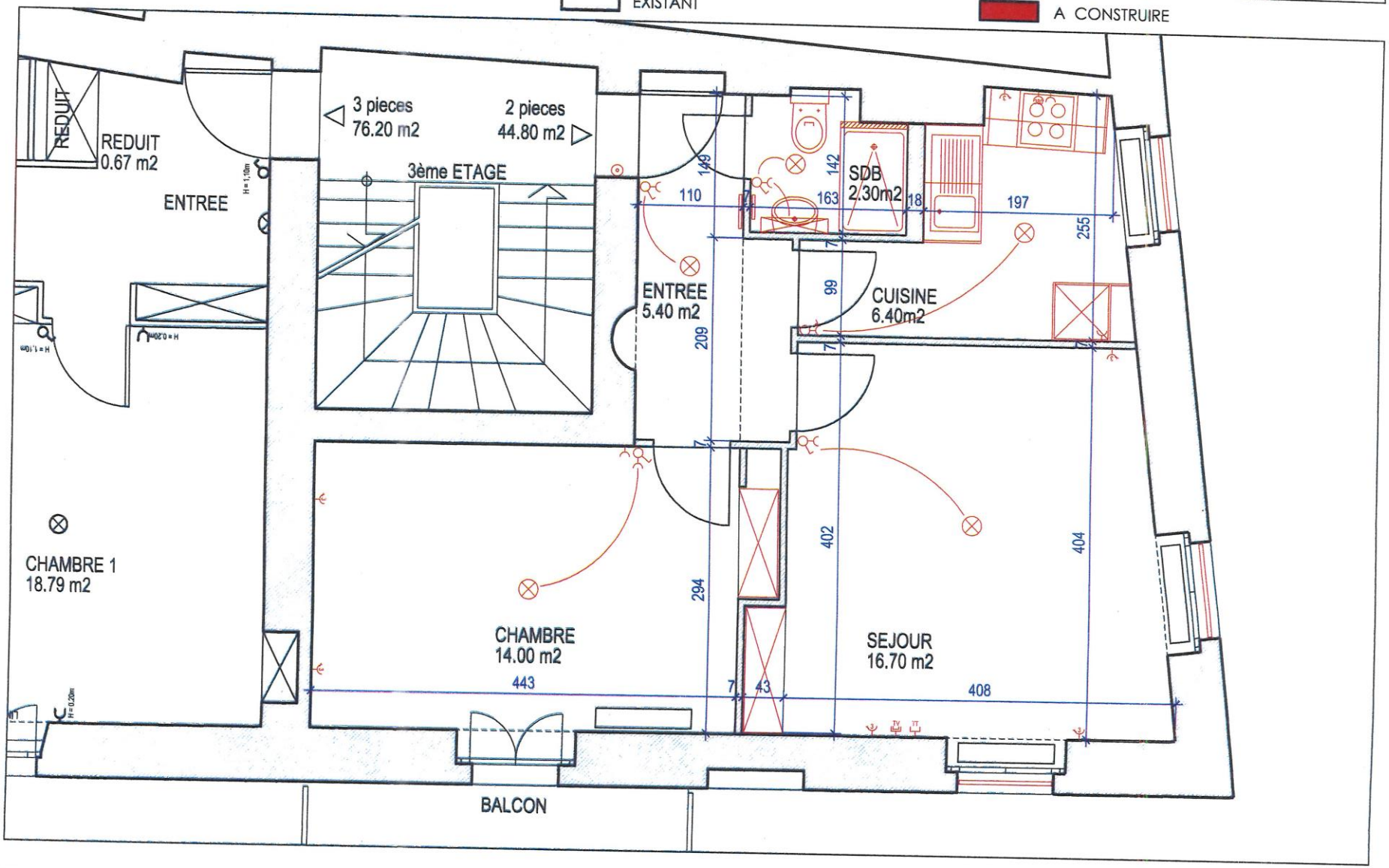
Service Domaines et Bâtiments, Sport
Rue du Temple 11
1820 Montreux
batiments@montreux.ch
Tél: 021 962 78 00 Fax: 021 962 78 19

N° affaire : 350.11

Objet : Avenue de Planches 4 _ à construire

Désignation du document : Plan du 3ème étage _ 2 1/2 pièces

échelle : 1/50 format : A4
date : 17.08.15 modif. :
dessiné : FC

EXISTANT

A CONSTRUIRE