



COMMUNE D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

**PREAVIS MUNICIPAL A CARACTERE D'URGENCE
N° 2019 - 07 du 11 juin 2019**

relatif à

**UN CREDIT DE CONSTRUCTION
POUR LA RENOVATION DE L'APPARTEMENT N° 3.03 DU
BÂTIMENT DU BEC D'AIGLE**

Crédit demandé : CHF 130'000.00 TTC

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement de **CHF 130'000.-** destiné à la remise en état de l'appartement 3.03 situé au 3^e étage du bâtiment du Bec d'Aigle. Cette première étape permettra de préciser l'investissement nécessaire à la rénovation de l'ensemble des logements situés au Bec d'Aigle.

Ce préavis poursuit ainsi les intentions municipales en matière d'optimisation et d'entretien de son patrimoine bâti, par la remise en état des biens immobiliers. Compte tenu de sa vétusté, l'appartement ne peut être mis sur le marché dans l'état actuel. Il sera donc mis en location dès la fin des travaux. Cette rénovation vise une amélioration notable en termes de confort et dans la mesure du possible la mise en application des principes généraux régissant une conception adaptée pour les personnes âgées.

Notons que le bâtiment date des années 50's. Un projet de rénovation de l'enveloppe du bâtiment, des installations techniques et des parties communes est en cours de développement. Un préavis séparé sera donc présenté au conseil communal pour une rénovation complète du bâtiment y compris la remise en état de l'ensemble des appartements. Le présent préavis a pour objectif de rénover qu'une première composante, soit l'appartement 3.03.

2. HISTORIQUE

Le bâtiment s'est construit en 1950. Depuis, aucune transformation ou rénovation majeure n'a été entreprise. Toutefois, le changement des fenêtres a été réalisé en 2017.

3. CONTEXTE ACTUEL

L'immeuble sis à la place du Marché se trouve à proximité des commerces et de la gare. L'appartement avec une surface habitable de 54 m² ne comprend ni balcon ni place de stationnement. Une cave de 5 m² complète toutefois le bien. Il est composé d'un hall d'entrée /salle à manger, 1 cuisine, 1 salle de bains, d'un séjour et d'une chambre à coucher.

Depuis sa construction en 1950 et hormis certains travaux d'entretien, la nécessité de mettre au goût du jour ce logement est évidente. Les travaux sont décrits en point 4.

4. DESCRIPTION DU PROJET

Les travaux prévus visent une rénovation sur l'ensemble de l'appartement pour obtenir une qualité et un confort standard tout en privilégiant les principes généraux d'un logement adapté aux personnes âgées. Le concept de ce type de logement se caractérise par l'absence de barrière architecturale. Ceci en revient à dire que tout ressaut au seuil sera donc évité. Il est d'ailleurs intéressant de constater que ce type de logement attire les personnes jeunes et moins jeunes car séduites par ce type de confort et sa meilleure flexibilité. La cuisine sera ainsi ouverte sur la partie salle à manger. La salle de bains agrandie. Les deux autres pièces seront redéfinies pouvant ainsi être meublées de différentes manières. Les sols des pièces seront antidérapants et refaits à l'exception du parquet qui sera poncé et imprégné. Les travaux de peinture seront entrepris sur l'ensemble de l'appartement et le système électrique adapté aux standards actuels. Parallèlement, l'agencement et le mobilier tant des sanitaires que de la cuisine seront changés.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITE

Dans une démarche respectueuse du Label Cité de l'Energie, mais aussi dans le but de proposer des appartements confortables et agréables, la Municipalité met tout en oeuvre pour poursuivre sa politique de rénovation des bâtiments communaux, en privilégiant les normes en vigueur.

Cet appartement servira aussi d'appartement "témoin" de manière à faciliter les rénovations de l'ensemble des logements de l'immeuble Le Bec d'Aigle, ainsi que sa réhabilitation qui fera l'objet d'un second préavis.

6. DELAIS DE REALISATION ET PROCEDURE

S'agissant d'une rénovation intérieure, aucune procédure n'est requise. La durée des travaux est estimée à environ 3 mois.

7. ELEMENTS DE COMPARAISON

Ceux-ci s'arrêtent uniquement entre l'état existant et un logement répondant aux normes et besoins actuels.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune d'Aigle, labellisée Cité de l'Energie, poursuivra dans la rénovation intérieure les objectifs de développement durable qu'elle a déjà mis en oeuvre ces dernières années. La mise en état respectera notamment les exigences énergétiques et environnementales en vigueur. Notons que les fenêtres d'origine ont déjà été changées en 2017 par des fenêtres à double vitrage.

9. INCIDENCES FINANCIERES

Le montant des travaux a été calculé sur la base de devis selon les prix courants 2019.

Après les travaux, l'appartement sera remis à la location en tenant compte du coût de l'investissement. Toutefois, l'investissement ne peut être pris en considération dans sa totalité. En effet, il faut inclure un taux d'obsolescence de 70% en raison de la dépréciation subie, soit 1% par année depuis sa création. Il n'a précisément fait l'objet d'aucune remise en état notable durant les 70 années de location. Il s'agit dès lors d'un investissement d'environ CHF 39'000.- qui sera imputé sur le loyer. Ce dernier sera ajusté au prix du marché et de l'investissement réalisé.

La dépense n'est pas prévue au budget des investissements mais dictée par le marché. Le montant de CHF 130'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou emprunté, le moment venu, et amorti selon nos disponibilités mais au maximum en 10 ans.

9.1 Tableau récapitulatif :

Rénovation appartement N°3.03 Bec d'Aigle

Expertise amiante	CHF	2'050.00
Démolition et reconstruction	CHF	15'880.00
Système électrique	CHF	7'700.00
Peinture	CHF	13'000.00
Sanitaires et chauffage	CHF	16'700.00
Carrelage	CHF	7'100.00
Réfection des parquets	CHF	3'300.00
Menuiserie et agencement de cuisine	CHF	37'000.00
Protections et nettoyage	CHF	2'500.00
Honoraires coordination des travaux	CHF	5'000.00
Divers et imprévus	CHF	10'000.00
Total intermédiaire HT	CHF	120'230.00
TVA 7.7%	CHF	9'487.70
Sous-total TTC	CHF	129'487.70
Montant arrondi	CHF	512.30

Total arrondi du montant à allouer TTC

CHF 130'000.00

10. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

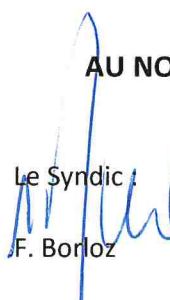
- Vu le préavis n° 2019-07 à caractère d'urgence du 11 juin 2019
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. de voter le crédit nécessaire de CHF 130'000.- pour la rénovation de l'appartement n° 3.03 du bâtiment du Bec d'Aigle.
2. d'approuver le financement tel que proposé, soit que le montant de CHF 130'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou emprunté, le moment venu, et amorti selon nos disponibilités mais au maximum en 10 ans.

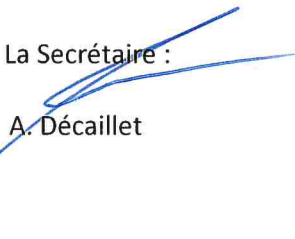
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

 F. Borloz



La Secrétaire :

 A. Décaillet

Municipal délégué : Mme Isabelle Rime, Municipale