

## Préavis municipal n° 38-2015 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de Fr. 95'000.- pour financer la rénovation de l'appartement de 4 ½ pièces au chemin de la Cavenettaz 37, parcelle n° 31.  
(Bâtiment de la Maison villageoise et salles de classes de la Cavenettaz)

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 38-2015 sollicitant l'octroi d'un crédit d'investissement d'un montant de Fr. 95'000.- (nonante-cinq mille) pour financer la rénovation de l'appartement de fonction de la Cavenettaz.

### 1. Exposé des motifs

#### 1.1 Bref historique

Cet espace d'environ 105 m<sup>2</sup> est un appartement de fonction destiné avant tout à la Maison villageoise. Il était habité jusqu'en octobre 2014 par la famille de Mme Myriam Morel, qui a tenu pendant plus de trente ans le poste de concierge de la Maison villageoise notamment et qui a pris sa retraite fin septembre 2014.

Durant ces trente années, l'appartement a été bien entretenu, des rafraîchissements ont eu lieu (cuisine, carrelage du hall, fenêtres isolantes, etc.) mais aucune rénovation complète n'a été entreprise jusqu'à présent.

#### 1.2 Estimation des besoins

Un appartement de fonction placé dans la Maison villageoise est un avantage indéniable, sinon une nécessité. En effet, hormis qu'elle abrite trois classes d'école, les autres salles sont louées à des groupes et personnes tout au long de l'année, nécessitant des états des lieux, des remises de clés, des contrôles et interventions spontanés, quasiment 7 jours sur 7.

Par ailleurs, plusieurs aspects nécessitent une adaptation indispensable, telle l'installation électrique ou la présence d'amiante.

Enfin, l'opportunité de rénover en profondeur cet appartement – bien que de façon modeste – permet de valoriser cette partie de notre patrimoine administratif.

### 2. Etat des lieux et nécessités d'amélioration

La Maison villageoise (ancien battoir communal) est généralement en bon état. Les locaux publics (grande salle, salles de la Cavenettaz, notamment) ont bénéficié d'importants travaux de rénovation au début des années 2000. La partie scolaire a été refaite à neuf en 2013.

#### 2.1 Constats sur l'état actuel de l'appartement de fonction

- Les locaux sont vétustes.
- Les sols sont en mauvais état, mis à part le hall d'entrée qui, suite à des dégâts d'eau, avait été rafraîchi.
- L'installation électrique et l'éclairage doivent être modifiés, adaptés aux normes et remplacés.
- La salle de bain et les WC sont vétustes et en mauvais état.
- Les murs et plafonds nécessitent un rafraîchissement.
- L'appartement dans son ensemble est sombre.
- Le diagnostic amiante s'est révélé positif et nous impose de refaire les sanitaires.

## **2.2 Liste des travaux**

Le projet consiste à désamianter les locaux qui le nécessitent, puis à réaménager les pièces à vivre, la cuisine, les chambres et à mettre en conformité les locaux sanitaires ainsi que les installations selon les normes en vigueur.

Aux travaux concernant l'intérieur, il est prévu d'ajouter une ouverture en façade côté cuisine afin d'y intégrer une porte d'accès. Cette partie des travaux fera l'objet d'une mise à l'enquête.

## **3. Travaux**

### **3.1 Descriptif des travaux**

- Découpe d'une ouverture vers l'extérieur « porte-fenêtre ».
- Rafrâichissement des surfaces.
- Enduisage, lissage et peinture des murs.
- Enduisage, lissage, isolation phonique et peinture des plafonds.
- Préparation et peinture des boiseries, portes, caissons, tablettes, armoires, radiateurs.
- Installation électrique, remise en état et aux normes de toute l'installation.
- Contrôle des appareils de l'installation de chauffage, dépose, pose, rinçage, pose de vannes d'arrêts.
- Rénovation complète de la salle de bain avec création d'une douche.
- Changement des carrelages et des faïences de la salle de bain et des WC.
- Changement de la cuisine par une cuisine agencée aux normes avec réfrigérateur et congélateur combinés, ainsi que du carrelage entre les meubles. Le lave-vaisselle récent et existant sera conservé.
- Remise à niveau des sols et des parquets.

### **3.2 Planification des travaux**

Sous réserve de l'acceptation du préavis par le Conseil communal le 19 février 2015, la planification des travaux est la suivante :

- mars 2015 : adjudication des travaux ;
- mars 2015 : début des travaux (après le délai référendaire);
- 20 avril 2015 : fin des travaux ;
- 1<sup>er</sup> mai 2015 : entrée des locataires.

## **4. Coûts**

### **4.1 Coût d'investissement**

Le coût total de l'infrastructure s'élève à Fr. 95'000.-. Cette somme a été déterminée sur la base des offres rentrées ; les adjudications seront faites après l'obtention du crédit.

Les coûts liés aux différentes rubriques sont les suivants :

Travaux	Montant	Total 1	Total général
Plâtrerie, peinture: Plafonds en Placoplatre, toilage, masticage, enduisage, lissage, peinture. Murs en fibre de verre Variovlies et peinture de finition.	28'100.00	28'100.00	
Installation électrique complète, mise aux normes	9'600.00	9'600.00	
Salle de bain, radiateurs, cuisine, WC	18'800.00	18'800.00	
Agencement de cuisine complet	9'600.00		
Démontage et évacuation cuisine	1'000.00	10'600.00	
Piquage du vieux carrelage et désamiantage	5'500.00	5'500.00	
Fourniture et pose carrelage bain, WC, cuisine	4'200.00	4'200.00	
Ouverture dans mur extérieur y compris porte-fenêtre et finitions.	10'000.00	10'000.00	
Fourniture et pose parquet et plinthes	3'600.00	3'600.00	<b>90'400.00</b>
Divers et imprévus	environ 5%	4600.00	
<b>Total travaux</b>			<b>95'000.00</b>

#### 4.2 Impact attendu sur le budget

Si le financement se fait exclusivement par l'emprunt, l'amortissement se fera sur une période de 10 ans.

Les charges liées à cet investissement, qui grèveront le budget dès 2016, peuvent être estimées comme suit :

- amortissement annuel de l'investissement Fr. 9'500.-,
- intérêt global estimé à 1.5 % (taux communal moyen actuel) Fr. 7'125.-,
- intérêt moyen sur 10 ans (arrondi) Fr. 712.50.

Elles représenteront, jusqu'au terme de l'amortissement et du remboursement de l'emprunt, une somme annuelle moyenne de Fr. 10'212.50

#### 5. Le loyer

L'ancien loyer perçu pour l'appartement de fonction en l'état était de Fr. 600.- mensuels, charges comprises.

Compte tenu des transformations, le nouveau loyer sera fixé à Fr. 1'200.- mensuels, sans les charges. Ce prix est celui d'un appartement de fonction comprenant toutes les contraintes d'un tel logement, il est donc en dessous des prix d'un appartement normal du même type.

## 6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- vu le préavis n° 38-2015 du 19 février 2015,
- vu la nécessité de rénover ces locaux,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux présentés dans le préavis 38-2015, et, pour ce faire, de lui octroyer un crédit d'investissement de Fr. 95'000.-,
- de financer cette dépense par l'emprunt ou les liquidités,
- d'amortir l'investissement sur une durée de 10 ans.

Adopté par la Municipalité le 22 décembre 2014

La Municipalité

Municipal en charge du dossier : Philippe Flückiger