



Communes de Dully et Bursinel

Bursinel, le 19 février 2024

Préavis municipal N°02 du 13 mars 2024

Demande de crédit de CHF 150'000.- TTC pour la rénovation de l'appartement du 2^e étage dans l'immeuble du Trait d'Union

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter les Conseils généraux des Communes de Dully et Bursinel à accepter un crédit d'investissement pour les travaux de rénovation de l'appartement du 2^e étage dans l'immeuble du Trait d'Union à la route de Bursinel 35 à Dully.

Contexte

C'est en 1839 que les Communes de Dully et Bursinel acquièrent le terrain pour y construire la maison d'école et laiterie. Cette école appartenait pour moitié aux Communes de Dully et Bursinel. Ayant connu plusieurs affectations au cours du temps, c'est finalement en 1971 que le bâtiment a été transformé afin de créer des appartements dont un appartement dans les combles.

Cet appartement ayant longtemps été occupé par le même locataire, il n'a subi que peu de travaux de rénovation intérieure. En 2023, les Communes ont profité de la création du café-bar et d'un local pour le personnel de l'UAPE au rez-de-chaussée du bâtiment, pour intervenir de manière importante sur la couverture et la charpente pour améliorer l'efficacité thermique, l'étanchéité et renforcer ponctuellement les poutres porteuses. Les crépis partiellement dégradés par des infiltrations d'humidité sur les façades « nord-est » et « nord-ouest » bénéficiant d'un faible ensoleillement ont été refaits à neuf, tandis que les façades « sud-est » et « sud-ouest » mieux conservées, ont été rafraîchies avec des retouches ponctuelles, suivi d'une réfection complète des peintures. Les fenêtres et portes extérieures ont été partiellement remplacées par des menuiseries à triples vitrages, afin d'améliorer le confort thermique ainsi que l'isolation phonique.





Proposition

Le projet tel que proposé vise à créer un espace de vie plus fonctionnel, remis au goût du jour et respectant les normes en vigueur. Les travaux se concentrent avant tout sur la cuisine et les salles de bains, avec des améliorations significatives apportées à chaque espace.

Le bâtiment datant de 1840 environ, il a été construit bien avant l'interdiction de l'amiante en Suisse. Un rapport de diagnostic amiante a donc dû être réalisé pour permettre de connaître les matériaux et emplacements susceptibles d'en contenir.

Avant le début des travaux, des opérations de désamiantage seront effectuées pour garantir un environnement sûr et conforme aux normes de sécurité.

L'une des interventions principales dans la cuisine consiste à supprimer une cloison, permettant ainsi d'ouvrir l'espace sur la salle à manger. Cette modification vise à créer une impression visuelle de grandeur, tout en favorisant une meilleure circulation de la lumière naturelle. La configuration de la cuisine est repensée, avec la création d'un îlot central. L'ensemble du mobilier et de l'électroménager sera remplacé.

Dans la salle de bain, des changements significatifs seront apportés pour optimiser l'utilisation de l'espace. Actuellement, la baignoire est positionnée sous la pente du toit, limitant la possibilité de prendre une douche debout. En agrandissant la salle de bain, nous avons l'opportunité de créer une nouvelle douche à l'italienne, offrant ainsi plus de confort et de fonctionnalité. Tous les éléments tels que les écoulements, les gaines techniques, les appareils sanitaires et les carrelages seront remplacés pour garantir une modernité et une efficacité optimales.

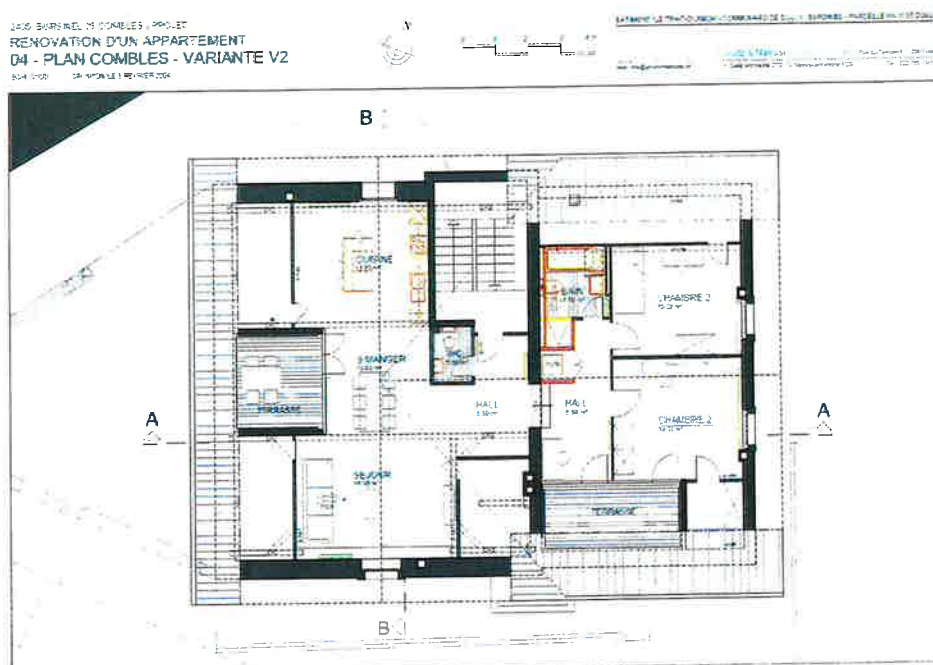
En plus des interventions principales, d'autres améliorations seront apportées dans l'appartement. Une nouvelle armoire à lessive sera créée, permettant l'installation d'un lave-linge et d'un sèche-linge. Les WC visiteurs seront entièrement refaits à neuf du sol au plafond. Une remise aux normes complète de l'électricité sera effectuée pour assurer la sécurité et la conformité. Les travaux de plâtrerie et de peinture jouent un rôle crucial pour créer une ambiance lumineuse et accueillante dans l'ensemble de l'appartement. Les poutres seront sablées ou repeintes en couleur claire comme les lambris. La porte d'entrée sera mise aux normes incendie et les portes intérieures seront remplacées.

Les sols actuels seront déposés et remplacés par du "Coretec", un matériau synthétique imitation bois de chêne (le même que dans le café-bar au rez-de-chaussée). Ce choix présente des avantages notables tels que la résistance accrue et l'amélioration du confort acoustique entre les appartements.

En ce qui concerne les radiateurs, seule une modification sera apportée, permettant d'optimiser le système de chauffage de manière efficace.

L'architecte ayant élaboré le projet de café-bar au rez-de-chaussée du bâtiment va élaborer le projet et assurer également la direction des travaux.

Il est prévu d'entreprendre les travaux dès l'approbation du préavis par le Conseil général afin de pouvoir relouer l'appartement au plus tard début août 2024.



Estimation des coûts

1. Travaux préparatoire (y.c. désamiantage)	CHF	25'000.-
2. Travaux d'électricité	CHF	11'500.-
3. Installations sanitaires	CHF	22'000.-
4. Cuisine	CHF	20'000.-
5. Peintures intérieures	CHF	22'000.-
6. Sols	CHF	14'000.-
7. Carrelages	CHF	8'000.-
8. Autres travaux (porte, radiateur, cloison, retouches, agencement, ...)	CHF	20'000.-
9. Direction des travaux	CHF	5'000.-
10. Divers et imprévu	CHF	2'500.-
Montant total des travaux TTC	CHF	150'000.-

Les Communes de Dully et de Bursinel, étant copropriétaires du bâtiment à hauteur de 50% chacune, le montant sera réparti à parts égales, soit CHF 75'000.- TTC pour la commune de Dully et CHF 75'000.- TTC pour la commune de Bursinel.

Amortissement

Dans le cadre de MCH2, nouveau plan comptable imposé par le Canton aux Communes, il est recommandé de ne pas amortir le patrimoine financier de façon à avoir dans les comptes une image fidèle du patrimoine financier de la Commune. Seuls des amortissements extraordinaires peuvent être effectués en fin d'exercice si la situation le permet ou des réévaluations d'actifs si la valeur à l'actif du bilan est supérieure à la valeur vénale du bien. L'amortissement ne fait donc plus l'objet d'une décision dans le présent préavis.

Loyer

Le montant du loyer sera adapté au coût des travaux entrepris et des règlements en vigueur.

Décision du Conseil général

La Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil général,

- vu le préavis municipal n°02 du 13 mars 2024, demande de crédit de CHF 150'000.- TTC pour la rénovation de l'appartement du 2^e étage dans l'immeuble du Trait d'Union,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,
- entendu le rapport de la Commission des constructions,
- entendu le rapport de la Commission des finances,

décide, sous réserve de l'acceptation du Conseil général de Dully :

- **d'accorder un crédit de construction de CHF 150'000.- TTC pour la rénovation de l'appartement du 2^e étage dans l'immeuble du Trait d'Union, à 50% pour chaque commune, soit un montant de CHF 75'000.- TTC pour la commune de Dully et un montant de CHF 75'000.- TTC pour la commune de Bursinel,**
- **de financer ce montant par le flux de la trésorerie communale et / ou selon l'évolution des finances communales par un emprunt.**

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 février 2024, pour être soumis à l'approbation du Conseil général.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :


Vincent Burnier



La Secrétaire :


Christiane Gerber