



Le 29 janvier 2024

**PREAVIS N° 2 / 2024**  
**RELATIF AU CHANGEMENT D'AFFECTATION DE L'APPARTEMENT**  
**BATIMENT GARE 20 – Rez-de-chaussée**

\*\*\*\*\*

Aux électriciens et électeurs de la Fraction de Commune du Brassus,

Le rez de chaussée du bâtiment de la Rue de la Gare 20 présente un seul logement réalisé par le groupement de deux appartements de trois pièces et demi. Il a été habité pendant plusieurs décennies par feu Philippe et Huguette Baudat.

Comme vous le savez certainement, des entreprises installées au Brassus sont à la recherche de locaux permettant de maintenir leur activité au sein de notre village.

Motivé par la dimension et la situation, c'est avec un grand intérêt que le Bureau Thorens & Associés SA s'est approché du Conseil exécutif, l'activité pratiquée étant parfaitement en adéquation avec les locaux.

Le Conseil exécutif a accepté de rentrer en matière, sous réserve de l'acceptation du présent préavis.

Malgré son excellent état, dû notamment au respect des lieux par les anciens locataires, cet appartement n'est plus d'actualité et nécessite d'importants travaux qu'il soit loué comme habitation ou comme local commercial.

Dans le but d'assurer un confort phonique et thermique, il est prévu de couler une chape sur la totalité de la surface.

La hauteur des locaux permet la réalisation d'un faux plafond dont le but est d'assurer une isolation phonique avec l'appartement d'en dessus, il permettra également la pose d'éclairages intégrés et le passage des tubes de distribution électrique et informatique.

Les salles de bains existantes seront transformées en WC lavabo, les sols carrelés et les murs recouverts de faïences.

Même si au départ il s'agissait de deux appartements liés, il n'existe qu'une seule cuisine ; elle sera transformée en cuisinette pouvant toutefois accueillir la totalité du personnel travaillant dans les locaux.

Le mur non porteur séparant les deux pièces de la partie sud-est de l'appartement sera supprimé pour laisser place à une grande pièce permettant un meilleur agencement des bureaux.

Les anciens radiateurs seront changés au profit de parois modernes, plates et moins énergivores.

La disposition des locaux et le fait d'avoir deux portes d'entrée pour y accéder peut à l'avenir toujours permettre la possibilité de partage en deux entités distinctes.

PREAVIS 2 /2024

Les devis se présentent comme suit :

▪ Demande d'autorisation pour changement d'affectation	5'000.00
▪ Rapport amiante	1'450.00
▪ Démolition et évacuation	20'000.00
▪ Chape et isolation	11'100.00
▪ Plafonds	25'450.00
▪ Electricité et informatique	41'500.00
▪ Carrelage yc. préparation	21'800.00
▪ Sanitaire	16'050.00
▪ Chauffage	28'800.00
▪ Cuisinette et mobilier	8'600.00
▪ Portes	11'300.00
▪ Peinture	20'350.00
▪ Sols	15'300.00
▪ Divers et imprévus ~5%	<u>11'300.00</u>
<b>▪ Montant total des travaux, TVA comprise</b>	<b>CHF 238'000.00</b> =====

Considérant ce qui précède, le Conseil exécutif de la Fraction de Commune du Brassus prie les électrices et électeurs de bien vouloir délibérer et adopter les conclusions suivantes :

Vu le préavis N° 2 / 2024

Ouï le rapport de la Commission d'étude,

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

- 1/ Alloue dans ce but un crédit de CHF 238'000.00
- 2/ Autorise le Conseil exécutif à emprunter la somme de CHF 238'000.00
- 3/ Décide de porter cette dépense dans les investissements du patrimoine financier et de l'amortir en 10 ans par le budget de fonctionnement

Le Conseil exécutif

## Informations concernant le bâtiment locatif Rue de la Gare 20

**Année de construction :** 1950

### Coûts de construction

Terrain	Fr.	5'630.00
Construction	Fr.	204'220.00
Aménagements	Fr.	<u>8'310.00</u>

Total Fr. 218'160.00

A déduire :

Subvention cantonale HLM Fr. 45'115.00-

Coût net Fr. 173'045.00

### Descriptif :

Locatif de 5 appartements et 2 garages

Deux 3 pièces de 75 m2

Deux 4 pièces de 100 m2

Un 7 pièces de 175 m2

Volume ECA bâtiment 2'828 m3

Surface bâtiment 200 m2

Volume ECA garages 168 m3

Surface garages 48 m2

Estimation fiscale Fr. 546'000.00

Valeur ECA Fr. 2'619'250.00

Estimation valeur actuelle Fr. 1'928'200.00

Revenu locatif Fr. 57'960.00

Rendement brut 3.00 %

### Gros travaux réalisés :

2006-2012 Changement des fenêtres Fr. 33'819.40

2013 Changement des portes palières Fr. 15'267.00

2014 Rénovation cage d'escaliers Fr. 15'267.00

2014 Changement balustrades des balcons Fr. 10'787.90

2014 Réfection appartement 4 pièces 1<sup>er</sup> étage Fr. 56'107.40

2016 Réfection appartement 4 pièces 2<sup>ème</sup> étage Fr. 123'616.25

2017 Réfection complète de l'enveloppe du bâtiment Fr. 318'047.10

2020 Rénovation toits des garages Fr. 19'904.40