

Commune de Paudex

Municipalité



Préavis n° 03 - 2025 au Conseil communal

Simplon 9 – Ancien Collège
Rénovation d'un appartement
de 5.5 pièces au 2^{ème} étage

Simplon 9, Rénovation d'un appartement de 5.5 pièces au 2^{ème} étage

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

1. Historique

La Commune de Paudex est propriétaire d'un immeuble locatif à la Route du Simplon 9 à Paudex.

Au cours des années précédentes, le Conseil communal a déjà accepté les préavis suivants relatifs à la rénovation et à l'entretien de cet immeuble, également appelé « Ancien Collège ».

- 03-2002 du 1^{er} juin 2002, approbation d'un crédit de CHF 840'000.00 pour la réfection des façades, le changement des fenêtres et l'isolation de la toiture du bâtiment,
- 09-2010 du 21 juin 2010, approbation d'un crédit de CHF 64'500.00 pour financer la rénovation d'un appartement de 4 pièces au rez supérieur,
- 12-2010 du 22 novembre 2010, approbation d'un crédit de CHF 72'500.00 pour financer la rénovation d'un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage gauche,
- 07-2013, acceptation d'un préavis de CHF 90'000.00 pour financer la rénovation d'un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage droite.

Pour information, nous rappelons que cet immeuble compte 6 appartements, soit :

Rez supérieur gauche	4 pièces	90m2	Rénové en 2010
Rez supérieur droite	4 pièces	90m2	Non rénové
1 ^{er} étage gauche	4 pièces	90 m2	Rénové en 2010
1 ^{er} étage droite	4 pièces	90m2	Rénové en 2013
2^{ème} étage droite	5.5 pièces	120m2	Objet du présent préavis
2 ^{ème} étage droite	3 pièces	70m2	Non rénové

2. Objet du préavis

Suite au décès du dernier locataire, l'appartement de 5.5 pièces d'une surface de 120 m2 est désormais vacant. Afin de poursuivre la réfection intérieure de ce bâtiment, nous vous proposons de remettre au goût du jour cet appartement qui n'a pas subi de transformation majeure depuis plus de 30 ans. Seuls des petits travaux de réparation et de maintien en état ont été effectués.

Cet appartement, qui était l'ancien appartement du concierge, était composé à l'origine de 4 pièces et d'un galetas attenant. Avec l'accord de la commune, le locataire, menuisier de profession, a aménagé la partie galetas avec des lambris pour y créer deux pièces supplémentaires et de très nombreux espaces de rangement. Deux pièces de l'appartement d'origine ont été regroupées en une seule afin de créer un plus grand séjour.

Les travaux suivants sont envisagés :

- Agencement de la cuisine, qui ne l'était pas (meubles, électroménager)
- Réfection de l'installation électrique et du tableau d'appartement pour mise aux normes actuelles.
- Recouvrement de tous les sols
- Peinture de toutes les pièces (élimination des anciennes tapisseries, peinture de toute la partie boisée, rafraichissement des autres pièces)
- Divers petits travaux (démontage et élimination de la cuisine existante, ré-émailage de la baignoire, accessoires salle de bains), nettoyage final

3. Devis général des travaux

Les montants indiqués ci-dessous sont basés sur des offres :

Objet	Montant TTC
Agencement de la cuisine	15'900.00
Réfection installation électrique	7'858.30
Réfection des sols	15'990.05
Peinture	10'500.00
Divers	5'000.00
Total	55'248.35
Total des travaux arrondi à	56'000.00

Afin de pouvoir remettre cet appartement en location dans les meilleurs délais, la Municipalité a décidé de financer les travaux les plus urgents par le biais du budget 2025 d'entretien des appartements, qui permet de le faire :

- Réfection de l'installation électrique : car c'est l'activité à faire avant toutes les autres
- Commande de la cuisine : en raison des délais de livraison des meubles

4. Evolution du compte 350.3141.2, entretien appartements

La commune de Paudex n'a pas souhaité créer un fonds de rénovation spécifique pour les différents bâtiments qu'elle possède. Le financement de tels travaux doit donc passer par un préavis spécifique.

Le tableau suivant montre l'évolution des dépenses liées à l'entretien des 12 appartements propriété de la commune au cours du temps. Les travaux se faisant sur le principe de la nécessité, il est très rare que le montant prévu au budget soit entièrement utilisé. Ceci est d'autant plus vrai que nos locataires restent généralement longtemps dans leur appartement.

Année	Budget	Dépenses	Non dépensé
2024	50'000	5'315	44'685
2023	50'000	21'227	28'773
2022	30'000	27'956	2'044

2021	30'000	31'249	-1'249
2020	30'000	34'562	-4'562
2019	33'800	25'579	8'221
2018	23'000	42'950	-19'950
2017	20'000	20'478	-478
2016	10'000	10'122	-122
2015	10'000	9'966	34
CUMUL	286'800	229'404	57'396

Le budget pour 2025 se monte à CHF 50'000.00.

5. Location

A l'issue des travaux, l'appartement sera remis en location. Le loyer n'a pas encore été déterminé, mais nous souhaitons qu'il reste raisonnable et corresponde à notre politique en matière de logement. Il devra de plus être cohérent avec les autres loyers pratiqués dans cet immeuble.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 12 mai 2025,
- vu le préavis municipal n° 03 - 2025 du 25.03.2025,
- ouï / vu le rapport de la Commission des finances
- ouï / vu le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder le crédit de CHF 56'000.00 TTC pour la rénovation d'un appartement de 5.5 pièces au 2^{ème} étage de l'ancien collège, route du Simplon 9 à Paudex,
2. d'autoriser la Municipalité à prélever toute ou partie de cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à l'emprunt,
3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce montant selon les normes en vigueur.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Jean-Philippe Chaubert



Le Secrétaire municipal

Nicolas Chamorel

Approuvé

par la Municipalité dans sa séance du 25 mars 2025

Délégués municipaux

Jean-François Spring, Municipal,
aménagement du territoire - bâtiments – urbanisme