



COMMUNE DE TANNAY

Commune de Tannay

Municipalité

Préavis N° 49 / 25

au Conseil communal

**Préavis relatif à la rénovation de deux
appartements situés dans l'immeuble Floréal au
prix de CHF 150'000.00**

Déléguée municipale : Denise Rudaz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Bref historique

Après avoir fait valoir le droit de préemption de la commune sur la parcelle 139 ainsi que sur le bâtiment attenant, la commune a l'obligation de vouer le bien-fonds bâti à des Logements d'Utilité Publique (LUP) afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables tout en répondant à l'exigence d'avoir 70% de la surface utile réservés à des LUP.

La municipalité doit maintenant gérer les dix appartements de l'immeuble intitulé « Floréal » dont un duplex encore inoccupé à ce jour et prévu pour devenir une crèche, ce dernier projet fait l'objet du préavis 48. Des directives ont été établies afin d'éviter tout abus au niveau de la location des logements concernés en limitant le salaire des personnes désireuses de louer un appartement à loyer modéré :

- Taux d'effort maximum 30% du salaire net (loyer sans les charges)
- Taux d'effort raisonnable 25 % du salaire net (loyer sans les charges)

Les montants de loyers LLA (Logement Loyer Abordable) doivent se baser sur les règles édictées dans l'art. 28 RLPPPL (Règlement Logement Préparation Promotion Parc Locatif). A ce propos, nous avons reçu, en date du 20 décembre 2024, la décision de la DGTL (Direction Générale du Territoire et du Logement) stipulant que les loyers sont plafonnés, pour 2025, à 138'802.- CHF pour les 9 appartements.

2. Préambule

Bien que l'achat de cet immeuble ait été réalisé en août 2022, la municipalité a dû attendre le mois de mars 2023 pour pouvoir inscrire l'achat de la parcelle 139 au registre foncier suite à des divergences avec l'acquéreur initial de la parcelle. Dès cette date et après avoir demandé plusieurs offres, la municipalité a pu se déterminer quant au choix d'un maître d'ouvrage pour gérer les travaux en la personne de M. Philippe Fouchault.

Restait à résoudre le problème des deux appartements situés sous les toits car, si nous voulions entamer les travaux de réfection prévus, les locataires des deux appartements concernés devaient être relogés. Par chance, en janvier 2024, ces deux appartements ont été libérés quasiment en même temps ce qui nous a permis de débuter les travaux en avril 2024 comprenant des travaux de réfection et d'isolation du toit et des façades, travaux maintenant terminés.

Pour relouer ces deux appartements, nous devons d'abord les rénover vu leur état de vétusté. Il ne s'agit pas de réaliser des appartements haut de gamme mais de respecter simplement les normes de salubrité en vigueur.

Après diverses demandes de soumissions, le choix des entreprises a été déterminé non seulement en fonction du prix mais également selon des critères de qualité basés sur des références.

3. Prix

Si nous pouvons entreprendre ces transformations en même temps que les travaux de la crèche, nous bénéficierons d'une réduction des dépenses ne serait-ce déjà que grâce à une seule installation de chantier par corps de métier. De plus, la possibilité de pouvoir entreprendre ces travaux dans le même laps de temps permettra de réaliser des économies d'échelle. Sur la base d'une même soumission, plusieurs offres par corps de métier ont été demandées afin de choisir l'entreprise la mieux adaptée en fonction du prix

4. Descriptif

4.1 Appartement 4 surface 67 m² – 3 pièces

Cet appartement situé dans les combles est composé de 2 chambres et d'un séjour avec une cuisine ouverte sur le séjour. Les travaux à entreprendre concernent la peinture de l'ensemble de l'appartement, la rénovation du sol, l'aménagement standard d'une nouvelle cuisine.

Corps de métier	Prix	Remarques
Démolitions	6 509.00	
Fenêtres	4 200.00	3 fenêtres
Installation électrique	9'000.00	Mise aux normes
Cuisine	7 374.00	Nouvelle cuisine clé en main
Carrelage	1 050.00	Cuisine
Sanitaire	4 250.00	Rob. Douche / lavabo, branchements cuisine
Platerie/peinture	14 362.00	Crépi, peinture appartement
Menuiserie	3 408.00	Porte palière anti feu, réparation plancher
Sol 2 chambres + séjour	5 706.00	Enlèvement moquette, pose parquet flottant
Architecte	7 000.00	Plans, soumissions, surveillance
Sous-total HT	62 859.00	
Réserve 10%	6 285.90	
Total HT	69 144.90	
TVA	5 600.73	
Total TTC	74 745.63	

4.2 Appartement 5 surface 66 m² – 2 1/2 pièces

Corps de métier	Prix	Remarques
Démolitions	4 722.00	
Installation électrique	9 000.00	Mise aux normes
Sanitaire	11 780.00	Baignoire, WC, lavabo, raccordements
Cuisine	5 972.00	Récup. lave-vaisselle
Plâtrerie/peinture	15 753.00	Crépi, constr. nouv. mur, peinture appart.
Menuiserie	3 815.00	Porte palière anti feu, nouvelle porte int.
Carrelage	2 569.00	Parois salle de bain, crédence cuisine
Chauffage	2 950.00	Y.c. chauffage salle de bain + nv. Radiateurs
Architecte	7 000.00	
Sous-total HT	63 561.00	
Réserve 10%	6 356.10	
Total HT	69 917.10	
TVA	5 663.28	
Total TTC	75 580.38	

Cet appartement, situé dans les combles, a une configuration spéciale nécessitant des travaux de mise en conformité tel que l'ajout d'une paroi.

5. Location

Vu que nous sommes soumis à la LUP, les loyers ne peuvent excéder un certain montant. En ce qui concerne l'appartement 4 de 3 pièces qui est un bel appartement très lumineux, le loyer ne devrait pas excéder **1'500.- CHF** par mois alors que l'appartement 5 de 2.5 pièces avec une configuration particulière et des pièces plus petites, le loyer ne devrait pas excéder **1'400.- CHF** par mois, loyer sans les charges (voir tableau).

6. Conclusion

Le PV de la séance extraordinaire du Conseil communal en août 2022 mentionnait, entre autres, qu'il fallait s'attendre à un coût de rénovation global entre 1 à 2 millions.

Actuellement, il reste à refaire l'électricité pour l'ensemble du bâtiment et à remplacer le chauffage. A ce jour, selon le préavis 35 de mars 2024, un montant de 633 700.- CHF a été dépensé. Ce montant a été arrondi à CHF 650'000.00 car nous n'avons pas encore reçu les factures définitives.

Selon le tableau en annexe, le montant final des travaux se montera à environ 1'796'000.00 CHF y compris les dépenses pour la crèche.

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

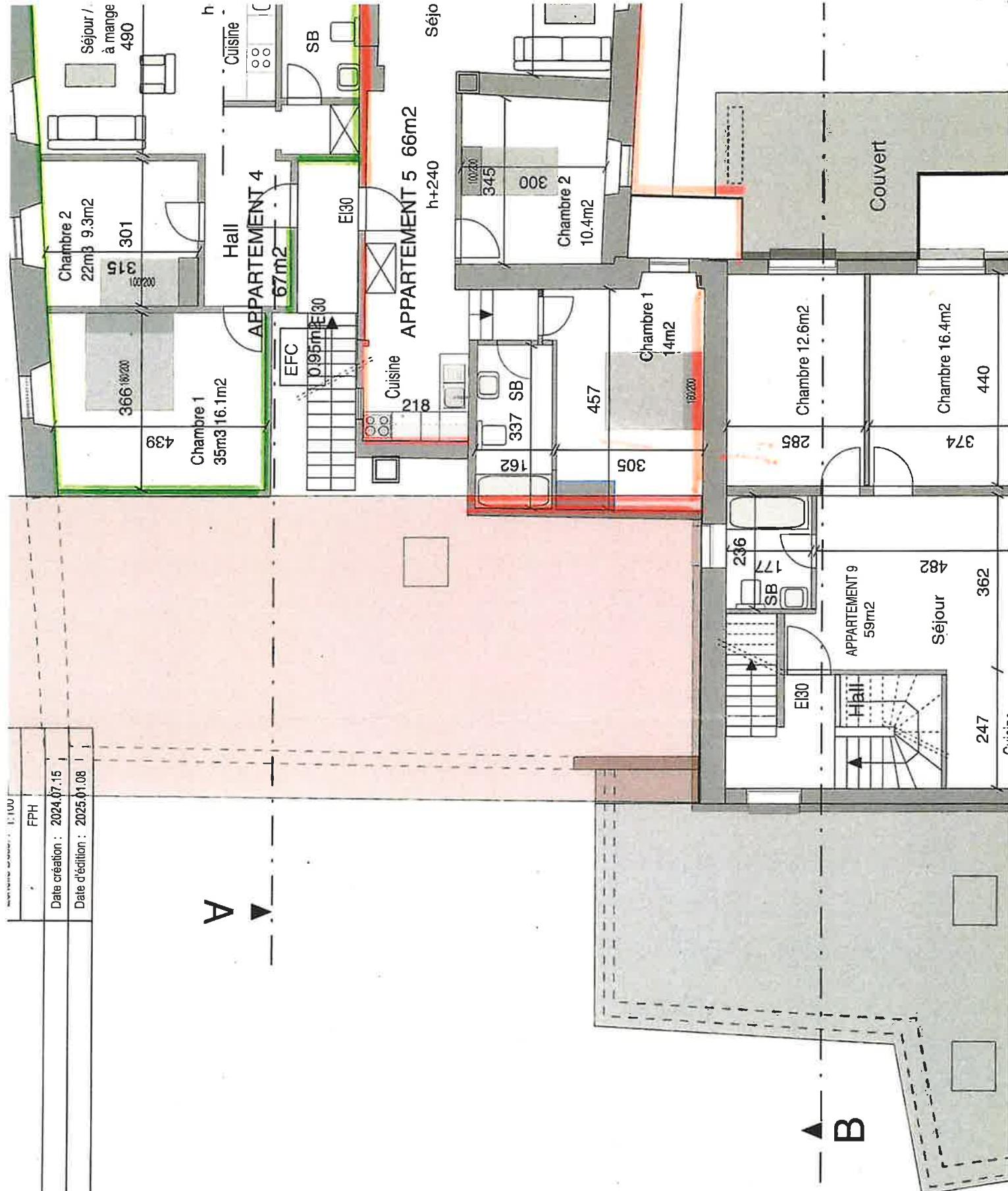
Le Conseil communal de Tannay

vu le préavis n° 49 relatif à la rénovation de deux appartement situés dans l'immeuble Floréal
vu le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet,
oui les conclusions de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet,
attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
décide d'approuver le préavis relatif à la rénovation de deux appartements localisés sous les toits de l'immeuble « Floréal » situé sur la parcelle 139

Adopté en séance de Municipalité le 25 février 2025 pour soumission au Conseil communal de Tannay.



Annexes : plans et tableau financier



esponsable de projet : Philippe Fouchault

	A	B	C	D	E	F	G
1 Récapitulation ensemble des dépenses pour l'immeuble Floréal y compris la crèche							
No appart.	Surface	Etat	Dépenses	Loyers	Remarques		
2	212 m ²	à rénover	645 000.00	80 000.00	préavis - loyer estimé		
3 Crèche	61 m ²	loué		16 800.00			
4 Appartements	34 m ²	loué		13 200.00			
5	3						
6	4	à rénover	76 000.00	18 000.00	préavis		
7	5	à rénover	75 000.00	16 800.00	préavis		
8	6	loué		13 200.00			
9	7	loué		19 800.00			
10	8	loué		18 000.00			
11	9	loué		18 000.00			
12	10	loué		10 680.00			
13 Toiture, isolation, panneaux solaires, fenêtres, peinture			650 000.00		Préavis 35+surplus suppété		
14 Electricité immeuble			21 000.00		Nv.tableau électrique		
15 Chauffage géothermique			300 000.00		préavis à faire		
16 Canalisations EC + fouille chauffage géoth.			30 000.00		Canalisation inexisteante		
17							
18 Total TTC			1 797 000.00	224 480.00			
19					Dr/04.03.2025		



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU
24 mars 2025

Présidé par M. Guillaume Bénard, Président

LE CONSEIL COMMUNAL DE TANNAY

COMMUNE DE TANNAY



CONSEIL COMMUNAL

Oui l'exposé de la Municipalité,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ACCEPTE / REFUSE

A l'unanimité A la majorité

28 OUI NON BLANC NUL 1 ABSTENTION

Préavis N°49

**Préavis relatif à la rénovation de deux appartements situés
dans l'immeuble Floréal au prix de CHF 150'000.00**

Conformément aux articles 160 et ss. LEDP : La demande de référendum doit être annoncée par écrit à la Municipalité dans un délai de 10 jours, dès l'affichage des décisions du Conseil communal.

Ainsi délibéré en séance du 24.03.2025

Le Président :

Guillaume Bénard



La Secrétaire :

Anne-Sophie Nuoffer