

COMMUNE DE MILVIGNES

Point No 6 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une demande de crédit de Fr. 730'000.- pour la réfection et la transformation de l'immeuble Bâla 8 à Auvernier

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers généraux,

Le 12 août dernier, un incendie s'est déclaré, rue de la Bâla 6 à Auvernier, se propageant dans les combles de la maison contiguë, propriété de la Commune de Milvignes. S'il n'y a heureusement pas eu de blessés graves, les dégâts matériels sont eux conséquents.

Situation actuelle

A ce jour, la toiture a été remplacée, mettant ainsi le bâtiment hors d'eau, mais les travaux de réfection n'ont pas été entrepris. Sur les deux appartements que compte cet immeuble, celui du niveau supérieur est quasiment détruit et les locataires, hébergés provisoirement par des voisins, ont déménagé définitivement. Quant à celui du premier étage, les dégâts provoqués par l'eau permettent tout de même son occupation, peu confortable il est vrai au vu des nombreux travaux effectués et à venir.

Projet

Cet événement imprévu nous a incités à réfléchir à l'avenir de ce bâtiment et à mandater un bureau d'architecture pour, dans un premier temps, effectuer des relevés et des plans puisqu'il n'en existait pas et, dans un deuxième temps, réaliser un avant-projet qui permettrait une optimisation des volumes à disposition, allant ainsi dans le sens de la densification de l'habitat, tel que la nouvelle Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) le préconise.

Il en ressort qu'en lieu et place de l'appartement de 6 pièces et des combles détruits par le sinistre, il est possible de réaliser 2 appartements de 4 1/2 pièces et un de 2 pièces. Afin d'assainir entièrement ce bâtiment, l'appartement du premier étage devrait également bénéficier d'une rénovation, car ce dernier n'a été que sommairement entretenu depuis plus de 20 ans.

Cet avant-projet a été présenté à la Commission d'urbanisme qui l'a préavisé favorablement.

Les bâtiments de la rue de la Bâla 8 et 10 figurent au compte du patrimoine financier sous un seul objet, totalisant 5 appartements et un rendement annuel moyen, calculé sur les 5 dernières années, de Fr. 43'700.00. La projection du rendement, après réaménagement en 7 appartements, dont 3 neufs, et en se basant sur les coûts bruts de la transformation, serait de Fr. 42'600.00, soit un taux de rendement de 6% contre 6.5% avant investissement.

L'estimation du coût global de ces travaux, se monte à **Fr. 730'000.-**. A ce stade, aucun devis n'a pu être demandé auprès des entreprises, puisque le Conseil communal ne

souhaitait pas engager des frais de plans d'exécution sans votre assentiment, plans indispensables pour chiffrer précisément une offre. Néanmoins, le bureau d'architecture mandaté pour l'avant-projet a réalisé la transformation d'un bâtiment de ce type dans la même rue il y a deux ans et a, de ce fait, une expérience concrète qui leur permet de calculer au plus près le montant des travaux.

Cette estimation ne tient pas compte du remboursement de l'ECAP, qui s'est déjà prononcé favorablement en ce qui concerne au moins les deux tiers de la réfection de la toiture et l'assèchement des locaux, ni de la subvention « Programme Bâtiments » pour l'isolation. La discussion porte actuellement sur les travaux intérieurs.

Estimation du coût de la transformation totale

A. Réparations après l'incendie

Travaux à entreprendre pour assainir la situation après l'incendie de la maison voisine, soit pose des échafaudages autour de la maison, assèchement des murs et dalles, remplacement de la charpente du toit, remplacement de la couverture et des ferblanteries.

Estimation des coûts de réalisation : (selon offres des entreprises). Ces travaux sont déjà réalisés, à l'exception de l'isolation de la toiture.

Assèchement	Fr.	7'646.00
Echafaudages	Fr.	8'546.00
Charpente	Fr.	31'753.00
Couverture - ferblanterie	Fr.	33'058.00
Isolation entre chevrons	Fr.	32'000.00
Maçonnerie, comblement, cheminée	Fr.	25'000.00
Total	Fr.	138'003.00

B. Transformation des Combles, création de 2 appartements :

Les travaux consistent au démontage de l'escalier intérieur de l'appartement du 2ème étage et à l'adaptation de cet appartement (4 ½ pièces) ; la création d'un nouvel appartement au 3ème étage (4 ½ pièces), la construction d'un nouvel escalier dans la cage principale ; la création d'un nouvel appartement dans les combles (2 pièces), la pose de 3 lucarnes sur le pan SUD pour éclairer et ventiler l'appartement du 3ème étage, la pose de 3 tabatières en pan NORD et SUD pour éclairer et ventiler la chambre NORD de l'appartement du 3ème étage et pour éclairer et ventiler l'appartement de 2 pièces.

Pour ces travaux, il faut créer de nouvelles dalles (dalles bois) pour permettre leur ajustement au bâtiment existant ; l'agencement de ces appartements nécessite aussi la création de nouveaux blocs sanitaires, la distribution nouvelle du chauffage et de l'électricité, la pose de nouvelles cuisines.

Pour le confort de l'appartement du 2ème étage, création d'une nouvelle terrasse au nord, surplombant celle du 1er étage.

L'estimation du coût de ces travaux est faite selon l'expérience de la transformation de la maison Bâla 18 :

Préparations – Evacuations	Fr.	48'000.00
Gros Œuvre 1	Fr.	48'000.00
Gros Œuvre 2	Fr.	50'000.00
Installations techniques	Fr.	139'000.00
Aménagements intérieurs 1	Fr.	92'000.00
Aménagements intérieurs 2	Fr.	75'000.00
Honoraires	Fr.	48'000.00
Aménagements extérieurs	Fr.	20'000.00
Réserve et Divers	Fr.	30'000.00
Total	Fr.	550'000.00

C. Adaptations de l'appartement du 1er étage

Travaux à engager selon les dégâts constatés et l'état de cet appartement dont seul l'entretien minimum a été assuré depuis plus de 20 ans, soit : remplacement de la cuisine, réfection partielle des peintures des parois et plafonds, réfection partielle des fonds, modifications de quelques appareils sanitaires.

Préparations - Evacuations	Fr.	25'000.00
Gros Œuvre 1		
Gros Œuvre 2		
Installations techniques		
Aménagements intérieurs 1	Fr.	10'000.00
Aménagements intérieurs 2		
Honoraires	Fr.	2'000.00
Aménagements extérieurs	Fr.	5'000.00
Réserve et Divers		
Total	Fr.	42'000.00

Si le Conseil communal se contentait de reconstruire selon la configuration initiale de la bâtisse, ceci engendrerait tout de même un coût dépassant les Fr. 200'000.-, ceci sans plus-value. En effet, si l'ECAP participe à la remise en état des bâtiments assurés, il se limite à la situation précédant le sinistre. L'isolation du toit, la réfection des installations électriques et sanitaires vétustes, ainsi que l'agencement de cuisine, entre autres, seraient à charge de la commune. C'est une option que nous espérons ne pas devoir retenir.

Conclusion

Le patrimoine immobilier financier de la Commune de Milvignes est important, en particulier à Auvernier. Trois immeubles, devenus trop lourds à entretenir ont été vendus depuis 2010, pour un montant avoisinant Fr. 1,4 mio. Afin d'éviter de se séparer d'autres biens, faute d'entretien, nous avons prévu d'établir un dossier pour la réfection des immeubles Bâla 8 et 10. Il s'agit certes de travaux importants, mais pour des bâtiments très intéressants tant au niveau architectural que de celui du rendement. L'incendie du mois d'août a précipité les choses et nous conduits à entreprendre rapidement la rénovation d'un des bâtiments. Nous espérons que vous partagerez notre vision de préservation et d'amélioration du patrimoine immobilier de notre commune en votant l'arrêté relatif au présent rapport.

Le Conseil communal

Colombier, le 26 novembre 2013

Le Conseil général de la Commune de Milvignes
Dans sa séance du 17 décembre 2013,
Vu le rapport du Conseil communal du 26 novembre 2013,
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

arrête:

- Article premier** Un crédit de Fr. 730'000.- est accordé au Conseil communal pour la réfection et la transformation de l'immeuble Bâla 8 à Auvernier.
- Art. 2** La dépense sera portée au compte des investissements du patrimoine financier no J942.503.001 et amortie au taux de 1 %.
- Art. 3** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Art. 4** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

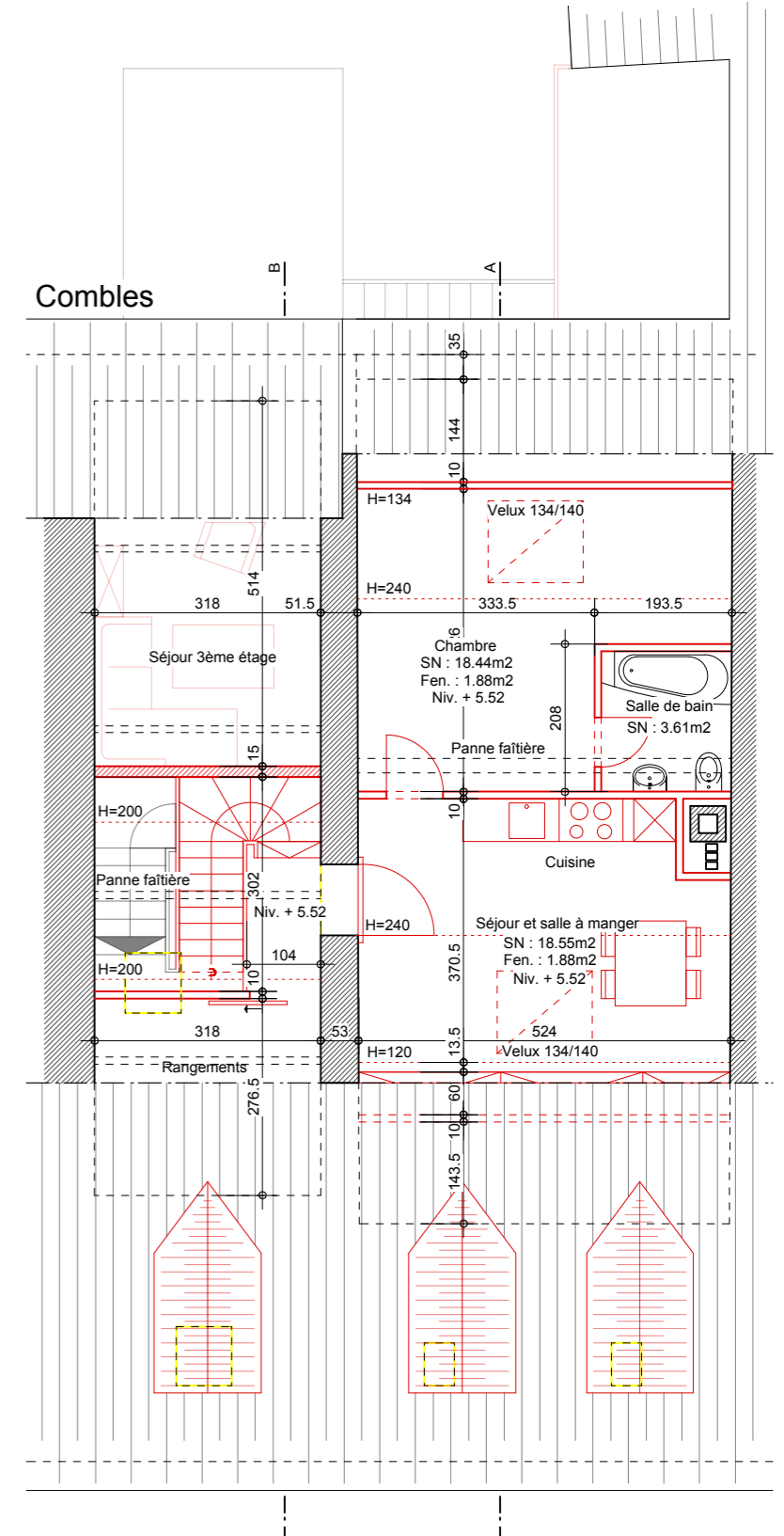
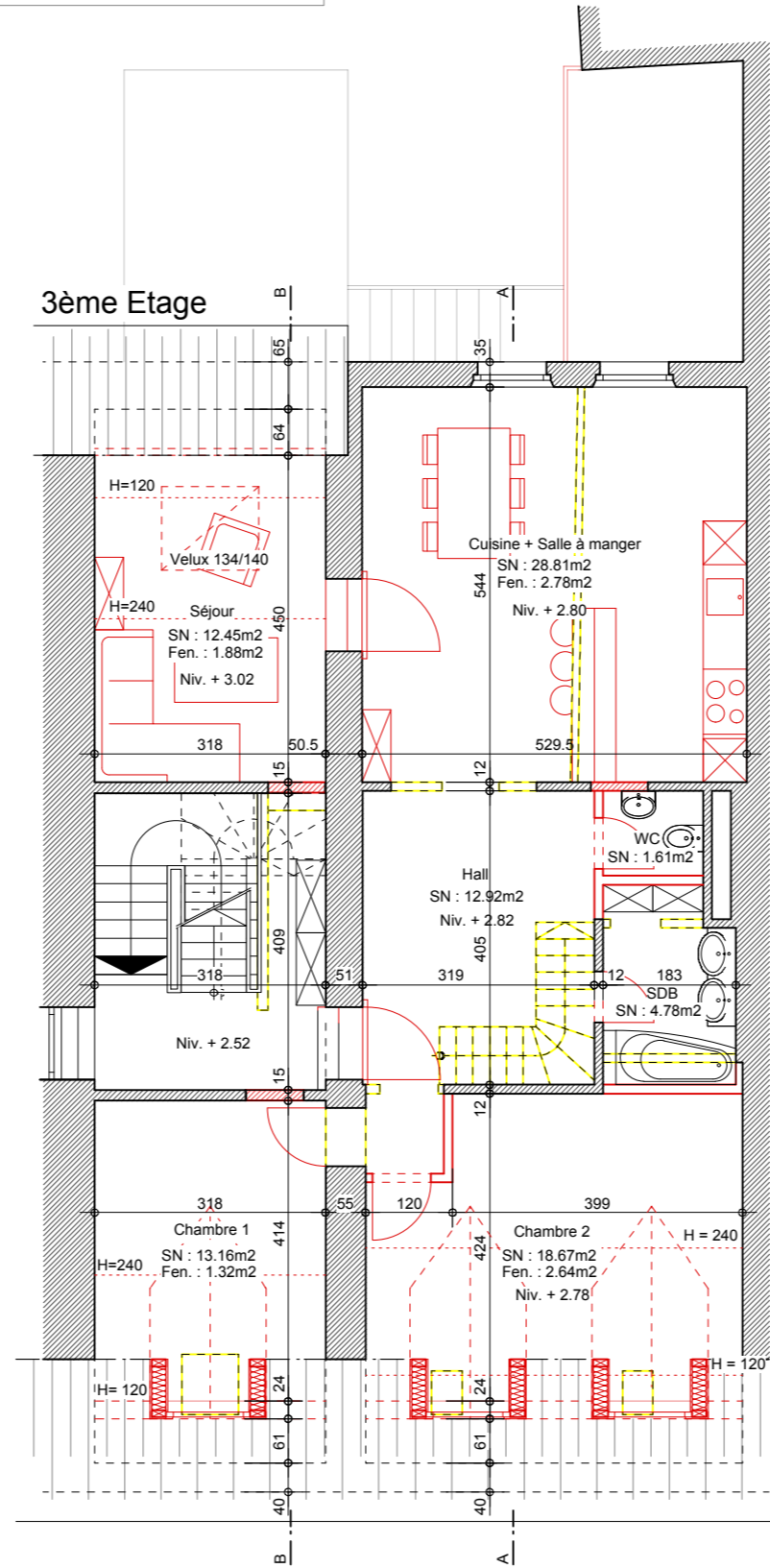
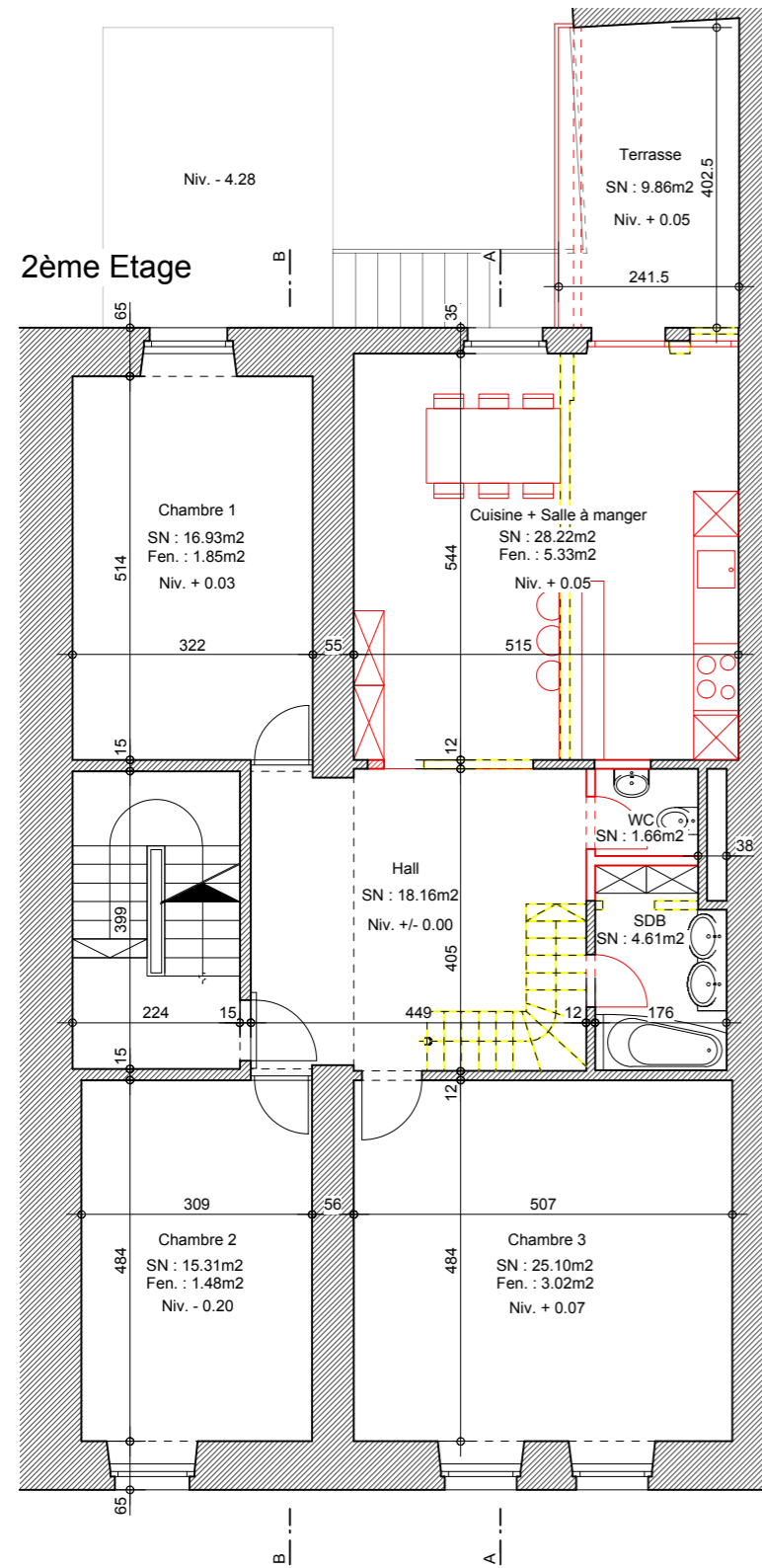
Au nom du Conseil général

Le président : Le secrétaire :

F. Gubler

Ph. Egli

- Existant
- Démoli
- Construit



- Existant
- Démoli
- Construit

Façade Nord



Façade Sud



- Existant
- Démoli
- Construit

