



Commune  
Val-de-Charmey

## SÉANCE DU CONSEIL GÉNÉRAL DU 26 JUIN 2023

POINT 10 DE L'ORDRE DU JOUR

**DEMANDE DE CREDIT D'INVESTISSEMENT  
DE CHF 135'000.- TTC POUR LA RENOVATION D'UN LOGEMENT DE 4.5 PIECES  
AU DEUXIEME ETAGE, MAISON MOSSU, RUE DU CENTRE 19, VAL-DE-CHARMEY**



## INTRODUCTION

---

La Maison Mossu se situe sur la parcelle art. RF n° 4024 à la rue du Centre 19, secteur Charmey, Val-de-Charmey. Elle est érigée en 1716. Elle est inscrite sur la liste des biens culturels protégés, qui requiert principalement une protection accrue des façades, de la structure porteuse et de l'organisation des espaces intérieurs. Au premier trimestre 2023, un logement de 4.5 pièces au deuxième étage a été libéré de ses locataires. Lors de l'état des lieux de sortie de ces derniers, il a été constaté que l'appartement n'avait fait l'objet d'aucun entretien depuis 1990. Son état nécessite des travaux afin de pouvoir remettre ledit logement en location. Il s'agit de l'objet de la demande de crédit d'investissement.

Par ailleurs, le Conseil communal profite du présent rapport pour informer qu'il devient important de planifier une réfection globale de l'immeuble formé par ladite Maison Mossu (art. RF n° 4024, rue du Centre 19) et la Maison Ducry (art. RF n° 4025, Derrière la Roche 1) en regard des normes de sécurité, des installations sanitaires et électriques vétustes, de l'état des façades, des besoins en stationnement et des aménagements extérieurs. Ces travaux feront l'objet d'une demande de crédit d'investissement lorsque les besoins seront définis précisément (horizon des travaux 2024-2025).



**Figure 1** : Maison Mossu - Parcelle art. RF n° 4024, Maison Ducry - Parcelle art. RF n° 4025

## ETAT DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT DE 4.5 PIECES A RENOVER

---

### La structure, enveloppe, aménagements extérieurs

De manière générale, l'immeuble semble visuellement dans un bon état structurel au niveau des murs porteurs et de la charpente. En revanche, l'enveloppe du bâtiment présente un vieillissement des menuiseries et des crépis. La toiture est récente et en bon état. Les aménagements extérieurs en béton sont fissurés et poreux, les barrières ne sont pas conformes aux normes de protection contre les chutes. Les locataires du premier étage ont installé des palissades sur les terrasses donnant sur les Bains, dénaturant la façade du bâtiment d'un point de vue patrimonial.



Figure 2 : illustration de l'état des balustrades extérieures, sols, palissades, etc.

### Les installations et espaces communs intérieurs

Le système de chauffage est récent. Il est relié à la conduite de chauffage à distance (CAD). Les installations électriques générales de l'immeuble sont d'une époque révolue. Elles sont toutefois contrôlées régulièrement d'un point de vue sécuritaire, en attendant une rénovation. Au niveau de la cage d'escalier, la main courante n'est pas conforme aux normes en matière de protection contre les chutes. Les portes d'entrées n'ont pas la résistance requise au feu de 30 minutes. Il en va de même pour les ouvertures vitrées entre les appartements et la cage d'escalier. Finalement, la coupole qui surplombe la cage d'escalier, est fissurée et son étanchéité n'est plus assurée au niveau des raccords avec la toiture. Les peintures sont défraîchies. L'état de la situation est illustré ci-dessous



**Figure 3 :** Cage d'escalier, portes, tableaux électrique, coupole, etc.

### **Le logement de 4.5 pièces à rénover**

Le logement à rénover nécessite des travaux principalement au niveau des sanitaires, de la cuisine et de l'électricité. La baignoire et les lavabos en émaille sont poreux et fissurés. La cuisine ne comporte qu'un plan de travail et quelques armoires. L'installation électrique n'est plus conforme aux normes de sécurité. Les colonnes de chutes ne sont pas isolées. Les arrivées d'eau ne peuvent accueillir de nouveaux appareils. Les peintures, les sols et les boiseries sont défraîchis. Quant aux ouvertures donnant dans la cage d'escalier, elles seront adaptées lors de la réfection générale de l'immeuble car elles devront être conservées d'un point de vue de la typologie patrimoniale. Les caractéristiques répondront aux normes feu. Le verre sera translucide pour garder l'intimité du logement tout en y apportant de la lumière.



**Figure 4 :** sanitaires, cuisine et corridor

## Conclusion

L'immeuble requiert un travail d'entretien global. Au préalable, une évaluation technique et historique est à conduire par un spécialiste pour émettre un devis des travaux à entreprendre.

Dans l'intervalle, il est proposé de réaliser des travaux visant à mettre en location le logement libéré de 4.5 pièces. Le cas échéant, il permettra de déplacer les locataires si des travaux d'entretien devaient se réaliser chez eux durant la réfection totale de l'immeuble. Il est donc important d'en assurer une réfection minimale mais pérenne d'un point de vue de la cuisine, des sanitaires et de l'électricité. Les ouvertures donnant dans la cage d'escalier seront intégrées dans la réfection générale de l'immeuble.

## DESCRIPTIF DU PROJET

---

Le projet prévoit une rénovation du logement de 4.5 pièces de sorte à pouvoir le mettre en location. Les travaux sont les suivants :

- Renouvellement de l'installation électrique : Tableau, prises et interrupteurs ;
- Suppression des carrelages de la cuisine et des sanitaires avec, en remplacement la pose d'un linoléum naturel et peintes résistantes à l'eau.
- Renouvellement des installations sanitaires : wc, douche en remplacement de la baignoire, installation d'une colonne de lavage-séchage, rénovation de la colonne de chute et arrivée d'eau ;
- Installation d'une cuisine agencée complète ;
- Réfection des peintures sur l'ensemble du logement : Plantes, murs et plafonds, embrasures de portes, portes et intérieurs des fenêtres ;
- Réfection des parquets : Ponçage, nettoyage et enduit de protection.



Figure 5 : nouvelle cuisine proposée

Les travaux s'effectuent dans la période de septembre à décembre 2023. Une mise en location sera effectuée dès la fin des travaux.

## COÛTS DES TRAVAUX

Les coûts des travaux sont décrits dans le tableaux suivant :

Libellés	Montant en CHF (HT)
Sanitaires <ul style="list-style-type: none"><li>• Démontage des installations et évacuation</li><li>• Remplacement de la colonne de chute</li><li>• Nouveaux appareils sanitaires (douche, WC, lavabo, miroir-pharmacie)</li><li>• Installation d'une colonne de lavage-séchage</li></ul>	21'000.-
Cuisine <ul style="list-style-type: none"><li>• Dépose des aménagements et évacuation</li><li>• Pose d'une nouvelle cuisine avec appareils électroménagers</li><li>• Remplacement des arrivées d'eau</li></ul>	23'000.-
Ensemble du logement (cuisine, chambres, corridor et sanitaires) <ul style="list-style-type: none"><li>• Dépose du carrelage, pose d'un linoleum naturel</li><li>• Rhabillage des murs cuisine et sanitaire avant pose des installations</li><li>• Peinture murs et plafonds</li><li>• Ponçages des parquets, réparations et enduit de protection, pose de plaintes</li><li>• Décapage et peinture des fenêtres (intérieur uniquement)</li></ul>	37'000.-
Electricité <ul style="list-style-type: none"><li>• Câblages et changement des prises et interrupteurs</li><li>• Remplacement du tableau électrique</li></ul>	16'000.-
<b>Sous total</b>	<b>97'000.-</b>
Divers et imprévus (~10%)	10'000.-
Installations de chantier, bennes, etc.	5'000.-
Taxes divers (déchets et contrôle des installations électriques)	2'000.-
Honoraires suivi de chantier et mise en location	10'000.-
<b>Total (CHF - HT)</b>	<b>124'000.-</b>
TVA (7.7%)	9'548.-
<b>TOTAL (CHF TTC)</b>	<b>133'548.-</b>

Tableau 1 : Coûts des travaux

Les montants sont proposés sur base d'appels d'offre. **La demande de crédit d'investissement est arrondie à CHF (TTC) 135'000.-**

### Dépense d'investissement – normes MCH2

L'immeuble sis à la rue du Centre 19 est intégré au bilan dans les biens faisant partie du patrimoine financier. La valeur marchande de cet immeuble figure au bilan au 31 décembre 2022 pour une somme de **CHF 826'500.-**, qui est intégrée sous la rubrique no 1084 « *Bâtiments du patrimoine financier* ».

La présente dépense d'investissement est considérée comme une plus-value de la valeur de l'immeuble qui sera portée en augmentation de la position idoine du bilan. Avec l'introduction des nouvelles normes comptables MCH2, les coûts des investissements qui concernent le patrimoine financier ne doivent plus être enregistrées dans le compte des investissements mais directement en augmentation de la valeur de ces biens au bilan.

Pour une meilleure transparence, la dépense sera portée en charge du compte de fonctionnement sous la rubrique « *Travaux de gros entretien, biens-fonds du patrimoine financier* » et sera neutralisée par un produit du compte de fonctionnement de même montant sous la position « *Adaptations de bâtiments du patrimoine financier aux valeurs marchandes* ».

### Charges financières

Pour les éléments du patrimoine financier, **aucun amortissement n'est comptabilisé**. Seule une éventuelle réduction de la valeur marchande du bien doit être opérée **si nécessaire** au moment du bouclage annuel des comptes (dépréciation de la valeur de l'immeuble).

Vu le montant de la dépense, cette dernière pourra être financée par la trésorerie courante de la commune, si bien qu'il ne faut pas prévoir un montant pour **les intérêts**.

Au final, cet investissement lié au patrimoine financier n'engendre **aucune charge financière**.

### Rendement locatif pour l'appartement concerné

Ci-dessous, le rendement locatif pour cet objet avant et après travaux, à savoir :

Loyer mensuel actuel	CHF 690.-	<b>Loyer mensuel adapté</b>	CHF 940.-
Charges mensuelles	CHF 230.-	Charges mensuelles	CHF 230.-
<b>Total</b>	<b>CHF 920.-</b>	<b>Total</b>	<b>CHF 1'170.-</b>
<b>Loyer annuel actuel</b>	<b>CHF 8'280.-</b>	<b>Loyer annuel adapté</b>	<b>CHF 11'280.-</b>
Loyer annuel y c. charges	CHF 11'040.-	Loyer adapté y c. charges	CHF 14'040.-

Tableau 2 : rendement locatif

Le rendement locatif annuel supplémentaire se monte à **CHF 3'000.-** (CHF 250.-/mois).

## PROPOSITION

---

Le Conseil communal propose au Conseil général d'approuver l'investissement au bénéfice de la Maison Mossu pour la raison suivante :

- Le logement de 4.5 pièces au deuxième étage nécessite une mise aux normes techniques et une rénovation générale des surfaces intérieures. En outre, il s'agit d'installer des appareils sanitaires et un agencement de cuisine conformes au standard de location actuels.

### **Montant de l'investissement**

- Investissement de CHF 135'000.- TTC

LE CONSEIL COMMUNAL