



COMMUNE DE

**GINGINS**

La Municipalité

Gingins, le 12 septembre 2024

AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ET A  
1276 GINGINS

## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 38/2024

Déléguée municipale : Mme Charlotte Connell

### **Demande de crédit d'investissement pour la rénovation de trois appartements à la rue de Derrière 13 Pour un montant de CHF 170'000**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

#### **Préambule**

Dans le cadre du budget 2024, un montant de CHF 40'000 a été alloué pour l'entretien de l'immeuble communal situé à la rue de Derrière 13, suite au départ d'une locataire dont l'appartement 2 pièces (36 m<sup>2</sup>), occupé pendant plus de 20 ans, nécessitait une rénovation importante. L'état de l'appartement au moment de l'établissement du budget n'était pas connu de la Municipalité.

Depuis l'approbation du budget, d'autres locataires ont également quitté leur appartement de 3 pièces en mars 2024.

Ces appartements, occupés depuis de très nombreuses années ont tous les deux nécessité impérativement des travaux de rénovation complète. Face à cette situation, la Municipalité a rapidement constaté que le montant budgétisé suffirait à peine pour couvrir la rénovation d'un seul appartement. Cependant, afin de bénéficier d'une synergie dans les travaux, il a été décidé de rénover ensemble les deux premiers appartements situés sur le même étage au printemps dernier et de faire usage des articles 10 et 11 du Règlement sur la comptabilité des communes qui spécifie :

Art. 10 Dépassement de crédit

<sup>1</sup> La municipalité veille à ce que les crédits accordés ne soient pas dépassés.

<sup>2</sup> *Lorsqu'un crédit est épuisé, il ne peut être engagé de dépenses supplémentaires sans l'autorisation préalable du conseil général ou communal, sous réserve des dispositions de l'article 11.<sup>1</sup>*

Art. 11

<sup>1</sup> La municipalité ne peut engager *des dépenses imprévisibles et exceptionnelles* que jusqu'à concurrence d'un montant et selon les modalités fixés par le conseil au début de la législature.

<sup>2</sup> Ces dépenses sont ensuite soumises à l'approbation du conseil général ou communal.

---

<sup>1</sup> Préavis municipal N° 2 du 19 juillet 2021

Initialement, un préavis devait être déposé en octobre pour vote en décembre. Or, avec un nouveau départ annoncé de locataires d'un 3<sup>ème</sup> appartement à fin septembre 2024, la Municipalité dépose ce préavis en urgence afin d'obtenir un crédit d'investissement de CHF 170'000 pour la rénovation complète des trois appartements de la rue de Derrière 13, financé par la trésorerie courante, amortissable en 10 ans<sup>2</sup>. Le vote qui se tiendra en octobre lui permettra ainsi de ne pas perdre de temps pour cette troisième rénovation et ainsi minimiser la perte de loyers en fin d'année.

## Description et état des appartements

Les deux premiers appartements étaient plus que vétustes et n'ont pas été rénovés depuis plus de 20 ans. Les installations (cuisine, salle de bain) étaient dans un état déplorable et à peine utilisables.

L'appartement de 2 pièces se composait d'une chambre à coucher, d'un minuscule coin cuisine non équipée et sans ventilation, d'un réduit et d'un séjour. Le loyer était de CHF 675, charges comprises.

L'appartement de 3 pièces disposait de deux chambres à coucher, d'un minuscule coin cuisine non équipée et sans ventilation, d'une salle de bain avec baignoire dont l'émail était très abîmé, voire absent, et d'un séjour. Le loyer était de CHF 800 charges comprises.

Les installations électriques des deux appartements ne répondaient plus aux normes et le nombre de prises et d'interrupteurs largement insuffisants pour l'utilisation actuelle. Par exemple, il n'y avait qu'une seule prise électrique dans le salon.

Les portes intérieures étaient très abîmées, parfois dégradées mais ont pu être récupérées et rénovées.

Seules les fenêtres, récentes et en très bon état, ont pu être conservées.

Le troisième appartement à rénover n'a pas encore fait l'objet d'un état de lieu précis mais il correspond à la même description tout en étant un peu plus grand.

## Descriptifs et coûts des travaux effectués (printemps 2024)

### Appartement de 2 pièces

La Municipalité a profité de ces travaux pour abattre une cloison afin d'amener de la lumière dans l'appartement et ouvrir le coin cuisine sur l'espace séjour. Des lignes électriques ont été ajoutées. Les autres travaux sont décrits ci-dessous :

| Pièces                               | Description des travaux  | Montant HT |
|--------------------------------------|--|------------|
| Salle d'eau et cuisine<br>Sanitaires | Mise hors service des installations, démontage et évacuation, fourniture et pose du lavabo, douche complète, fourniture et pose du WC suspendu, vidange radiateur, purge, contrôle des vannes, remise en service, mise hors service de la cuisine, remise à neuf de la robinetterie, branchement nouvelle cuisine et mise en service | 8'600      |

<sup>2</sup> Durées d'amortissement obligatoires par catégories d'immobilisations (MCH2)

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Démolition du mur   | Travaux effectués par les employés communaux   |                   |
| Plâtrerie et peinture   | Rhabillage, plafonds complets, murs entrée, salon et chambre, boiserie des portes et cadres, et tablette de fenêtres, plafond de la salle de bain, rénovation peinture des radiateurs, mise en place de protection   | 11'000            |
| Sols  | Arrachage du carrelage, des moquettes, du faux parquet, lissage, pose du carrelage dans la salle d'eau, la cuisine et l'entrée, évacuation des déchets   | 13'600            |
| Cuisine   | Fourniture d'une cuisine équipée (frigo, congélateur, four, induction, lave-vaisselle)   | 7'900             |
| Cuisine   | Pose et installation   | 2'500             |
| Électricité<br><i>Réfection complète des installations, y compris mise en conformité selon les normes actuelles et rapport de sécurité.<br/>Raccordement après démolition du mur.</i> | Travaux préparatoires, dépose et isolation des installations existantes, installation d'un tableau provisoire, fourniture du matériel électrique, des interrupteurs, des luminaires, création d'une nouvelle ligne au séjour et création d'une nouvelle ligne pour la cuisine, pose d'interrupteurs multiprises, installation ligne pour lave-vaisselle, rapport de sécurité et protocole de mesure, mise en conformité des installations. | 8'700             |
| Parquet<br><i>Ces travaux ont été réalisés par les employés communaux et la fourniture achetée directement chez un fournisseur.</i>   | Pose d'un parquet flottant dans la chambre, ponçage du vrai parquet existant au salon, application d'une couche de protection.<br>Mise en place de protection hors main d'œuvre  | 800               |
| <b>Coût de la rénovation complète</b>   | Hors heures employés communaux   | <b>CHF 53'100</b> |

### Appartement 3 pièces

La Municipalité a saisi l'occasion de cette rénovation pour réaménager l'appartement, en déplaçant une cloison afin d'agrandir le coin cuisine. Un mur a également été abattu pour offrir aux futurs locataires une cuisine ouverte sur le salon et délimiter un coin « nuit » comprenant les chambres et la salle de bain.

| Pièces                              | Description des travaux  | Montant HT |
|-------------------------------------|--|------------|
| Salle d'eau et cuisine<br>Sanitaire | Mise hors service des installations, démontage et évacuation, fourniture et pose du lavabo, douche complète, fourniture et pose du WC suspendu, vidange radiateur, purge, contrôle des vannes, remise en service, mise hors service de la cuisine, remise à neuf de la robinetterie, branchement nouvelle cuisine et mise en service, accessoires. | 9'300      |

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Démolition du mur   | Travaux effectués par les employés communaux   |                   |
| Déplacement cloison   | Travail effectué par les employés communaux  |                   |
| Plâtrerie et peinture   | Rhabillage, plafonds complets, murs entrées, salon, cuisine et chambres, boiserie des portes et cadres, tablettes de fenêtres, plafond de la salle de bain, radiateurs, raccord après démolition du mur entre la cuisine et le salon, mise en place de protection.   | 15'500            |
| Sols  | Arrachage du carrelage, des moquettes, du faux parquet, lissage, pose du carrelage dans la salle d'eau, la cuisine et l'entrée, évacuation des déchets   | 17'000            |
| Cuisine   | Fourniture d'une cuisine équipée (frigo, congélateur, four, induction, lave-vaisselle)   | 8'600             |
| Cuisine   | Installation et pose   | 2'500             |
| Électricité<br><i>Réfection complète des installations, y compris mise en conformité selon les normes actuelles et rapport de sécurité. Raccordement après démolition du mur.</i> | Travaux préparatoires, dépose et isolation des installations existantes, installation d'un tableau provisoire, fourniture du matériel électrique, des interrupteurs, des luminaires, création d'une nouvelle ligne au séjour et création d'une nouvelle ligne pour la cuisine, pose d'interrupteurs multiprises, installation ligne pour lave-vaisselle, rapport de sécurité et protocole de mesure, mise en conformité des installations. | 9'200             |
| Parquet<br><i>Ces travaux ont été réalisés par les employés communaux et la fourniture achetée directement chez un fournisseur.</i>   | Pose d'un parquet flottant dans la chambre, ponçage du vrai parquet existant au salon, application d'une couche de protection.<br>Mise en place de protection hors main d'œuvre  | 1'200             |
| <b>Coût de la rénovation complète</b>   | Hors heures employés communaux   | <b>CHF 63'300</b> |

À ces montants s'ajoutent les frais de nettoyage complet des deux appartements, effectués par notre concierge, assisté d'une aide occasionnelle.

La Municipalité a confié ces travaux à des entreprises de Gingins pour la plupart, à l'exception des travaux électriques confiés à une société nyonnaise. Le montant des travaux a été comparé aux coûts de rénovation de l'appartement incendié en 2022.

### **Valorisation du patrimoine communal**

Ces deux rénovations et celle à venir ont et vont non seulement remettre aux normes de sécurité et de confort actuelles lesdits appartements locatifs mais permettront de revaloriser le patrimoine communal. Des biens en bon état augmentent la valeur du portefeuille immobilier de la Commune. Ces appartements rénovés ont attiré des locataires disposés à payer un loyer

plus élevé. L'appartement de 2 pièces a été reloué CHF 1'450 et le 3 pièces CHF 1'850 charges comprises ; ce qui correspond aux prix actuels du marché, sans être excessif.

À court terme, ces revenus locatifs vont générer des revenus plus importants pour la Commune, soit pour un montant annuel total d'environ CHF 60'000 (contre CHF 33'300 avant rénovation) ce qui permettra de compenser l'investissement initial en moins de cinq années.

Par ailleurs, si l'auberge a bénéficié de travaux ces dernières années, les appartements ont été négligés, laissant ce patrimoine communal se dégrader. Ces rénovations doivent être vues comme un investissement plutôt que comme une simple dépense extrabudgétaire. Les revenus locatifs des trois appartements représenteront un peu plus de CHF 5'000 par mois alors qu'ils n'étaient que de CHF 2'875 auparavant.

Ne pas investir immédiatement dans ces appartements alors qu'ils se sont libérés n'aurait eu aucun sens du point de vue de la Municipalité, ce d'autant plus qu'ils n'auraient pas été louables en l'état et qu'ils procureront des revenus annuels plus conséquents à l'avenir.

## **Budget raisonnable et transparent**

En choisissant de rénover les deux appartements susmentionnés au printemps dernier et en se référant au Règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité a fait un choix de consensus entre la nécessité d'intervenir rapidement et la possibilité de faire appel au dépassement budgétaire. La vacance annoncée du troisième appartement l'oblige à soumettre ce préavis à l'approbation du Conseil de manière urgente.

La Municipalité ne pouvait pas anticiper la libération de trois appartements en moins d'une année, ce qui a entraîné la nécessité de rénover non pas un, comme prévu au budget, mais trois appartements. Elle ne connaissait pas l'état de désuétude de ces appartements, occupés depuis 2003, 2007 et 2011 et qui étaient gérés par une régie professionnelle jusqu'au 31 décembre 2022.

Ce montant de CHF 170'000 est justifié par la rénovation complète des trois appartements, incluant des améliorations significatives telles que les salles de bain et cuisines neuves, aménagement intérieur, mise en conformité de l'électricité, préservation du parquet, etc... L'envergure des travaux est conséquente mais surtout nécessaire afin de remettre le troisième appartement sur le marché le plus rapidement possible. Ne pas investir lors de la libération des appartements aurait entraîné des dépenses plus importantes et prolongerait le manque à gagner provoqué par l'absence de revenus locatifs.

## **Conclusion**

Partant du principe que cet investissement est essentiel pour le patrimoine communal, la Municipalité demande au Conseil communal :

- Vu le préavis municipal N° 38/2024 du 17 septembre 2024 ;
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis ;
- Entendu le rapport de la commission des finances ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

De bien vouloir :

1. Accepter le préavis municipal N° 38/2024 du 17 septembre 2024 ;
2. Autoriser la Municipalité à rénover un appartement supplémentaire à la rue de Derrière 13 ;
3. Approuver les travaux de rénovation exécutés au printemps 2024 ;

4. Accorder un crédit d'investissement de CHF 170'000 à prélever sur la trésorerie courante.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 17 septembre 2024 pour être soumis au Conseil communal le 9 octobre 2024.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

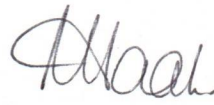
Le Syndic



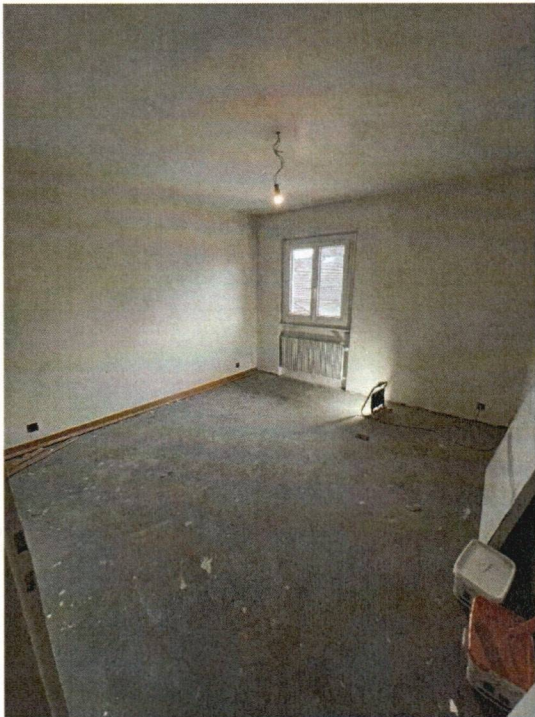
Hans Brunner



La Secrétaire



Nathalie Haab



Quelques photos avant / après



