



COMMUNE DE

St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

PREAVIS No 12-2017

**concernant l'octroi d'un crédit-cadre de
CHF 585'000.– pour l'entretien des
bâtiments du patrimoine administratif
et financier, période 2017 - 2018**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission:
le 3 octobre 2017 à 20.30

en salle de conférence
route des Deux-Villages 23

St-Légier-La Chiésaz, le 11 septembre 2017

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit-cadre pour l'entretien du patrimoine immobilier communal, d'un montant de CHF 585'000.-.

Cette démarche, nouvelle, répond à la situation financière de ces deux dernières années et se réfère au projet de budget 2017 (préavis n° 21-2016) qui précise, au vu des recommandations de notre organe de contrôle : « les dépenses significatives devraient faire l'objet de préavis (routes, patrimoine immobilier) » ; la municipalité soutient ces propositions.

2. Situation actuelle

Lors de l'établissement des budgets, la municipalité a, jusqu'en 2016, toujours prévu des montants pour l'entretien des bâtiments communaux.

Lors des 5 dernières années, les sommes engagées pour l'entretien du patrimoine, les travaux lourds ainsi que l'entretien courant, indistinctement financier ou administratif, se sont élevées à CHF 3'566'754,35 (ce qui représente en moyenne 0.8% de la valeur immobilière moyenne assurée).

Ce ratio est bas, en regard de l'usage, qui veut que 1,5 à 2 % devraient être annuellement engagés pour maintenir en bon état notre patrimoine immobilier.

Si ces intentions se basaient sur une planification issue du plan d'entretien établi par le chef du service des bâtiments (depuis de nombreuses années maintenant), il manquait une cohérence et un suivi plus rigoureux sur le moyen et long terme, à l'instar de la planification existante pour les routes et chemins communaux.

Dès lors et tenant compte qu'aucune dépense significative n'a été portée au budget 2017, il est apparu nécessaire et logique de solliciter l'accord du conseil communal afin de déterminer, par la demande de ce crédit-cadre, une vision à moyen et long terme de la gestion de notre patrimoine. Cette intention figure par ailleurs dans le plan de législation 2016 - 2021, notamment dans les lignes directrices.

Ne figure dans ce préavis (et pour les montants sollicités) que les travaux « lourds » et non l'entretien courant (par exemple contrats d'entretien, produits de nettoyage, etc...). Cela n'exclut pas non plus des travaux pouvant survenir de manière imprévue et imprévisible (dégâts naturels, feu, etc.).

Par ailleurs, d'autres travaux pourraient être entrepris si l'urgence le nécessitait.

3. Aspects financiers

Le plan des investissements prévoit CHF 450'000.- pour les années 2017 à 2019 et il sera adapté en fonction du préavis pour les années 2019 à 2021.

Les montants ci-dessus ne comprennent pas les éventuelles subventions de tiers.

Une projection des travaux d'entretiens a été établie sur une durée de 5 ans, correspondant au plan de législature. Le montant estimé est de CHF 1'360'000.- et reste en-dessous des pourcentages habituels.

Toutefois, pour une meilleure lisibilité et un suivi plus rigoureux, la municipalité a choisi de présenter deux préavis. Le premier pour un montant de CHF 585'000.- réparti sur les années 2017 et 2018 ; le second (2019 à 2021) sera présenté dans le deuxième semestre de 2018.

Il est à préciser que les montants figurants dans ces deux préavis sont identiques à ceux qui auraient été proposés dans les budgets annuels. La différence est la durée de l'amortissement qui est lissée sur 20 ans au lieu d'être englobée dans le ménage courant.

3.A Patrimoine financier

Bâtiment : **Auberge communale**
Emplacement : Route des Deux-Villages 78
N° de parcelle : 2131
N° ECA : 378
Valeur ECA : 4'618'927.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Remplacement tableau électrique	20'000.00
Oui	Réfection façades + volets	65'000.00
Non	Armoires frigorifiques	23'000.00
Non	Plan de travail en inox	3'000.00
Oui	Pose boîtier GSM 3G	1'000.00
Oui	Blindage virevents	11'000.00
Total		123'000.00

Bâtiment : Immeuble
Emplacement : **Chemin de l'Eglise 6**
N° de parcelle : 2117
N° ECA : 387
Valeur ECA : 632'250.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Escaliers + barrière	17'000.00
Oui	Réfection carrelage	8'000.00
Total		25'000.00

Bâtiment : **Carnotzet de la Chiésaz**
 N° de parcelle : 2117
 N° ECA : 388
 Valeur ECA : 585'938.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Escaliers	19'000.00
Total		<u>19'000.00</u>

Bâtiment : **Habitation et ruraux Maravau**
 Emplacement : Domaine du Maravau
 N° de parcelle : 2406
 N° ECA : 564, 565, 567, 568 + 1020
 Valeur ECA : 1'550'042.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Remplacement velux	5'000.00
Non	Grange* (CHF 200'000.-) N° ECA 1020	P.M.
Total		<u>5'000.00</u>
Remarque : *Réfection complète toiture, préavis distinct, le moment venu		

Bâtiment : **Ferme de Tusy**
 N° de parcelle : 530
 N° ECA : 606
 Valeur ECA : 489'479.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Remise en état initial du bâtiment	25'000.00
Total		<u>25'000.00</u>
Remarque : La municipalité proposera la vente du bâtiment et du pâturage y afférent		

Bâtiment : **Chalet de la Cergne**
 Emplacement : Chemin du Chevalet
 N° de parcelle : 45
 N° ECA : 634
 Valeur ECA : 292'865.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Remplacement et pose de panneaux solaires	10'000.00
Total		<u>10'000.00</u>

Bâtiment : **Buvette des Mossettes**
 Emplacement : Chemin des Mossettes
 N° de parcelle : 4
 N° ECA : 642
 Valeur ECA : 1'481'840.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Volets pour accès bâtiment en hiver	7'000.00
Total		<u>7'000.00</u>

Bâtiment : **Chalet-rural d'alpage**
 Emplacement : Fontannaz-David
 N° de parcelle : 2650
 N° ECA : 709
 Valeur ECA : 796'165.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Changement frigidaire à gaz	2'000.00
Total		<u>2'000.00</u>

Bâtiment : **Restaurant de la Châ**
 Emplacement : En Ourtières
 N° de parcelle : 732
 N° ECA : 943
 Valeur ECA : 531'858.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Remplacement des fenêtres (arrondi)	17'000.00
Total		<u>17'000.00</u>
Remarque : 50% à charge de la commune de Blonay		

Bâtiment : **Immeuble Boulangerie-Poste**
 Emplacement : Route des Deux-Villages 21
 N° de parcelle : 2097
 N° ECA : 1625
 Valeur ECA : 5'170'094.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Remplacement serrures appartements	5'000.00
Non	Remplacement 2 agencements de cuisine + appareils	30'000.00
Non	Réfection des peintures	12'000.00
Total		<u>47'000.00</u>

Concernant les bâtiments sis à la route des Deux-Villages 72-74, ils feront l'objet d'un projet de réaménagement du quartier selon les préavis 04-2010 et 24-2014. Actuellement les charges sont couvertes par les loyers.

3.B Patrimoine administratif

Bâtiment : **Eglise de la Chiésaz**
 N° de parcelle : 2127
 N° ECA : 372
 Valeur ECA : 4'303'500.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Création d'un chemin d'accès pour personnes à mobilité réduite	15'000.00
Total		<u>15'000.00</u>

Bâtiment : **Grande Salle**
 Emplacement : Route des Deux-Villages 70
 N° de parcelle : 2117
 N° ECA : 393
 Valeur ECA : 4'321'900.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Remplacement éclairage salle (leds)	40'000.00
Non	Remplacement du four professionnel	17'000.00
Total		<u>57'000.00</u>

Bâtiment : **Ancien Vestiaire FC**
 Emplacement : Chemin de Praz-Dagoud 2
 N° de parcelle : 2264
 N° ECA : 520
 Valeur ECA : 366'667.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	*Remplacement chaufferie (chaudière + boiler)	30'000.00
Total		<u>30'000.00</u>
Remarque : *Sous réserve de l'affectation du bâtiment		

Bâtiment : **WC Publics**
 Emplacement : Chemin de Praz-Dagoud
 N° de parcelle : 2264
 N° ECA : 731
 Valeur ECA : 429'968.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Réhabilitation WC hommes et femmes (inox)	15'000.00
Total		<u>15'000.00</u>

Bâtiment : **Bâtiment forestier**
 Emplacement : Chemin du Saugy 2
 N° de parcelle : 2440
 N° ECA : 763
 Valeur ECA : 1'476'250.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	*Panneaux photovoltaïques	P.M.
Non	WC - douche	10'000.00
Total		<u>10'000.00</u>
Remarque : *Les panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un préavis distinct, l'investissement étant vraisemblablement rentabilisé par la vente d'énergie		

Bâtiment : **Complexe scolaire du Clos-Béguin**
 Emplacement : Route des Areneys 10
 N° de parcelle : 1402
 N° ECA : 1194, 1195, 1334, 1462, 2079 et 2887
 Valeur ECA : 47'887'841.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Tapis d'entrée	5'000.00
Non	Modification portes garages matériel	15'000.00
Non	Installation écran d'information	5'000.00
Non	*Panneaux photovoltaïques	P.M.
Non	Revêtements de sol	30'000.00
Total		<u>55'000.00</u>
Remarque : La création d'un local de rangement fera l'objet d'un préavis. * Les panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un préavis distinct, l'investissement étant vraisemblablement rentabilisé par la vente d'énergie		

Bâtiment : **Immeuble, local service des eaux, service du feu**
 Emplacement : Chemin de Pangires 2
 N° de parcelle : 1225
 N° ECA : 1299
 Valeur ECA : 3'173'890.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Peinture studio	5'000.00
Total		<u>5'000.00</u>

Bâtiment : **Administration communale**
 Emplacement : Route des Deux-Villages 23
 N° de parcelle : 2097
 N° ECA : 1625
 Valeur ECA : 4'051'500.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Aménagement locaux ex-Raiffeisen	25'000.00
Oui	Réfection porte ascenseur *(Pose d'un rideau lumineux)	4'000.00
Total		29'000.00
Remarque : *sécurisation fermeture porte		

Bâtiment : **Stand de Tir de Praz-Hier**
 Emplacement : Route de Châtel-St-Denis
 N° de parcelle : 2465
 N° ECA : 1631
 Valeur ECA : 978'783.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Réfection peintures fresques	5'000.00
Total		5'000.00
Remarque :		

Bâtiment : **Buvette et vestiaires du FC**
 Emplacement : Chemin de Pangires
 N° de parcelle : 2264
 N° ECA : 2646
 Valeur ECA : 1'782'479.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Réfection des joints	5'000.00
Total		5'000.00

3.C Généralités

Ces montants ne tiennent pas compte de l'entretien courant et récurrent porté aux budgets annuels (comptes 3141.00 et 3156.00).

La somme demandée par ce préavis représente le **0.52%** de la valeur assurance incendie (CHF112'974'330.-, mobilier compris, selon rapport de gestion 2016)

Le suivi de l'exécution de ces travaux sera effectué par le chef du service des bâtiments, en collaboration avec le chef du service des finances. Ceci n'exclut pas l'attribution de mandats ponctuels, selon les cas.

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
	Frais d'honoraires	20'000.00
	Curage des canalisations	21'000.00
	Divers et imprévus	38'000.00
Total		79'000.00

Total du crédit-cadre	585'000.00
------------------------------	-------------------

4. Financement

Le financement sera assuré par la trésorerie courante.

5. Amortissement

La municipalité, à l'instar des autres investissements consentis pour le patrimoine immobilier, propose une durée de 20 ans, à partir de l'année de facturation des travaux.

6. Charges financières/coûts d'exploitation annuels

La planification de ces travaux, avec un taux d'intérêt moyen de 1.5 %, sur une durée de 20 ans, devrait générer des charges annuelles de :

- Intérêts lissés → CHF 4'400.- (annuel)
- Amortissement annuel (sur 20 ans) → CHF 29'250.-
- Total : CHF 33'650.-

7. Conclusions

Vu ce qui précède, la municipalité demande à ce qu'il plaise au conseil communal :

- ⇒ autoriser la municipalité à engager les travaux susmentionnés pour une durée de deux ans (2017 - 2018, sous réserve des travaux d'urgence) ;
- ⇒ accorder la dépense de CHF 585'000.-, au maximum ;
- ⇒ encaisser les éventuelles subventions ;
- ⇒ amortir ces dépenses sur 20 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic  A. Bovay		La secrétaire adj.  N. Fuchs
--	--	---

Annexes : tableaux du patrimoine administratif et financier

Municipal délégué : M. Gérald Gygli, municipal



Parc immobilier de la commune (terrains non compris)

Immeubles du patrimoine administratif au 31.12.2016

No ECA	Bâtiment	Situation	Valeur ECA (indice 125) (CHF)	couverture côté cour côté jardin (CHF)	Monuments historiques (CHF)
181	Edicule public	Route des Deux-Villages	115'677		
261	Collège de La Chiésaz	Route des Deux-Villages	4'623'320	300'000	
372	Eglise de La Chiésaz	Chemin de l'Eglise	4'303'500	200'000	500'000
380	Local de débit	Route des Deux-Villages	393'031	20'000	
393	Grande salle	Route des Deux-Villages	4'321'900	200'000	
520	Vestiaires FC	Chemin du Lussy	366'667	20'000	
522	Stand de Praz-Dagoud	Chemin de l'Arbériat	398'558	10'000	
731	Cantine de Praz-Dagoud	Chemin de Praz-Dagoud	429'968		
763	Bâtiment forestier	Route de Châtel-St-Denis	1'476'250	100'000	
799	Laiterie de Saumont	Route de Châtel-St-Denis	67'083		
1082	Chapelle funéraire	Chemin de l'Eglise	233'255	10'000	
1097	Centre de tri	Chemin du Chapon	407'500	50'000	
1104	Réservoir d'eau potable	Chemin de la Baillaz	755'208	10'000	
1105	Réservoir d'eau potable	Chemin de la Baillaz	812'500		
1194	Collège du Clos-Béguin (étapes I & II)	Route des Areneys	5'496'923	50'000	
1195	Collège du Clos-Béguin (habitation)	Route des Areneys 10	581'250	50'000	
1196	Bâtiment espaces publics	Route du Tirage 17	3'061'490	50'000	
1232	Vestiaires, buvette FC	Chemin de Praz-Dagoud	DEMOLI		
1299	Bâtiment du feu	Chemin de Pangires 2	3'173'890	50'000	
1334	Collège du Clos-Béguin (garage)	Route des Areneys	51'188	10'000	
1462	Collège du Clos-Béguin (étape III)	Route des Areneys	12'273'130	200'000	
1542	Réservoir d'eau potable	Les Chevalleyres (Blonay)	1'192'500	10'000	
1625	Maison communale	Route des Deux-Villages 23	4'051'500	50'000	
1631	Stand de Praz-Hier	Route de Châtel-St-Denis	978'783	20'000	
1933	Buvette	Terrain football	14'957		
2037	Chambre de rassemblement des Allamands	La Cergne - Les Conversions	122'500		
2038	Réservoir de l'Arbériat	Chemin de l'Aubousset	1'447'641	10'000	
2079	Collège du Clos-Béguin (étapes IV-V)	Route des Areneys	11'254'480	200'000	
2213	Garderie Pain d'épice	Chemin du Château 2	DEMOLI		
2239	Cabanon cimetière	Chemin de l'Eglise	11'745		
2353	Pavillon Exposition	Route de Châtel-St-Denis	66'000		
2610	Couvert de protection cibles Praz-Hier	Route de Châtel-St-Denis	48'396	50'000	
2646	Vestiaires-Buvette	Praz-Dagoud	1'782'479	200'000	
2829	Hangar forestier	Chemin de Saugy	262'500		
2887	Collège du Clos-Béguin (étape VI)	Route des Areneys	18'230'600	200'000	
2900	Crèche-garderie	Chemin de Praz-Dagoud 4	2'899'820	100'000	
2916	Service des eaux	Couvert Pangires 2	59'400		
		Total	85'765'589	2'170'000	500'000

La valeur ECA du mobilier communal assuré est de CHF 7'141'000.-.



Immeubles du patrimoine financier au 31.12.2016

No ECA	Bâtiment	Situation	Surface hab.	Valeur fiscale (CHF)	Valeur ECA (indice 125) (CHF)	Valeur au bilan (CHF)	couverture côté cour côté jardin (CHF)
378	Auberge Communale	Route des Deux-Villages 78	1520 m ² Invest. à fin 2016	800'000	4618'927	240'821 700'500	150'000
387	Habitation	Chemin de l'Eglise 6	267 m ²	325'000	632'250	97'834	
388	Carnotzet	Chemin de l'Eglise 6	228 m ²	325'000	585'938	97'834	
391	Habitation	Route des Deux-Villages 74	786 m ² Invest. à fin 2016	960'000	2'119'880	- 1'265'500	50'000
392	Habitation	Route des Deux-Villages 72	429 m ² Invest. à fin 2016	545'000	845'682	- 526'000	50'000
564	Habitation rural	Domaine du Maravau	168 m ²	150'000	273'000	45'154	10'000
565	Habitation	Domaine du Maravau	363 m ² Invest. à fin 2016	150'000	649'375	45'154 156'000	20'000
567	Rural	Domaine du Maravau	102 m ²	150'000	137'406	45'154	10'000
568	Rural	Domaine du Maravau	200 m ²	150'000	324'167	45'154	20'000
606	Habitation et rural	"En Tusy"	324 m ²	40'000	489'479	12'041	20'000
634	Chalet de la Cergne	La Cergne - Les Conversions	125 m ²	5'500	292'865	1'656	50'000
642	Chalet d'alpage	Les Mossettes	391 m ² Invest. à fin 2016	140'000	1'481'480	42'144 440'500	20'000
645	Chalet de la Scie	La Cergnette - Les Issalets	102 m ²	210'000	327'240	63'216	10'000
709	Chalet-rural d'alpage	Fontannaz-David	434 m ²	34'000	796'165	10'235	10'000
710	Rural	Fontannaz-David (Blonay)	107 m ²	16'000	68'590	4'816	
889	Ecurie	Domaine du Maravau	44 m ²	150'000	55'000	45'154	10'000
943	Restaurant La Châ*	Propriété commune avec Blonay	246 m ²	100'000	531'858	30'103	100'000
990	Refuge forestier	Bois Devin s/La Praz	24 m ²	32'000	79'688	9'633	
1020	Garage	Domaine du Maravau	122 m ²	150'000	166'094	45'154	10'000
1095	Ancien local du feu/Garage	Route des Deux-Villages	164 m ²	800'000	383'750	240'821	10'000
1618	Dépôt des cantonniers **	Route de Châtel-St-Denis	10 m ²	16'875	24'750	-	
1625	Immeuble	Route des Deux-Villages 21	1521 m ²	2'700'000	5'170'094	812'771	50'000
2028	Hangar agricole	Domaine du Maravau	18 m ²	150'000	14'063	45'154	
2044	Cabanon	En Milavy			DEMOLI		
2053	Cabanon	En Milavy			DEMOLI		
		Total		8'099'375	20'067'741	5'068'500	600'000

* Le montant de CHF 531'858.- représente le 50 % de la valeur ECA du restaurant de la Châ, ce bâtiment appartenant pour moitié à la commune de Blonay.

** Propriété de l'Etat de Vaud