



COMMUNE DE
St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITE

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

PREAVIS No 24-2014

**concernant l'achat d'un immeuble
d'habitation et restaurant à la Route des
Deux-Villages 74**



**Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission des finances :
le 10 novembre 2014 à 19h30**

**en la salle de la Municipalité
route des Deux-Villages 23**

St-Légier-La Chiésaz, le 3 novembre 2014

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour l'acquisition d'un petit immeuble d'habitation et restaurant à la route des Deux-Villages 74, à proximité immédiate d'infrastructures communales.

2. Introduction

Il y a quelques mois déjà, l'Autorité a pris connaissance que ce bâtiment serait à vendre. Après réflexion, la Municipalité est convaincue que la commune ne devrait pas laisser passer l'occasion d'acquérir ce bien-fonds compte tenu de son emplacement et de son emprise entre la Grande salle, l'immeuble précédent et la route des Deux-Villages, à un endroit où cette dernière est un goulet.

Cet achat pourrait permettre à la commune, dans le futur, à l'instar de l'acquisition du bâtiment sis à la route des Deux-Villages 72 (préavis 04-2010), de réaménager cette parcelle avec le souci d'une meilleure intégration architecturale, par exemple, en reconstruisant un nouvel immeuble afin d'utiliser au mieux les possibilités de construction.

Le prix proposé et le produit des loyers permettront vraisemblablement, dans l'attente d'un futur projet, d'amortir les coûts financiers et ceci dès la première année.

Cette acquisition est donc bien une opportunité indéniable pour la commune.

Une vente conditionnelle va être signée entre les propriétaires et la Municipalité, bien entendu, celle-ci est expressément subordonnée à l'autorisation du Conseil Communal.

3. Désignation cadastrale du bien-fonds

Comme pour la précédente acquisition, la Municipalité s'est adjoint les services d'un expert immobilier, dont un extrait de son rapport est repris ci-dessous :

PROPRIETAIRES

Société simple Monsieur et Madame Hans-Rudolph et Yvonne Degen, domiciliés à la même adresse que l'immeuble.

PARCELLE

Feuillet no 2119 « route des deux-villages 74 » du plan cadastral no 13 inscrit au Registre foncier surface totale 264 m² numérique, dont 193 m² bâtiment et 71 m² place-jardin, inscrite dans le P.P.A (plan partiel d'affectation) « Autour de l'Eglise », rentré en force en 2010. Alignement et précarité de construction du 17 août 1983.

La parcelle est pratiquement utilisée dans son ensemble par l'implantation de l'immeuble avec également une petite place « cour » côté Nord. En bordure de la route cantonale des deux-villages côté Sud et dégagée sur la place communale côté Nord.

Orientation Sud et Nord bon ensoleillement, pas ou peu de dégagement visuel sur le lac et les montagnes. Dans le village de la Commune de St-Légier-La Chiésaz nuisances sonores dues à la route cantonale en bordure du bâtiment, et comme mentionné, ci-dessus, frappée d'un nouvel alignement.

BÂTIMENT

Habitation avec affectation mixte no ECA 391 d'un volume total de 1996 m³ (ECA) dont la construction date à l'origine du 17^{ème} siècle. Divers travaux de transformation, réaménagement et rénovation ont été réalisés en 1988 à cette date un permis de transformer avait été délivré par la Commune de St-Légier-La Chiésaz.

Valeur à neuf incendie indexée (indice 120)

CHF 1'964'942.00

ESTIMATION FISCALE

CHF 960'000.-- en 2007 suite à achat.

DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET

Ancienne maison de paysan-vigneron devenue maison villageoise avec affectation mixte (logements et restaurant). Raccordement aux S.I., notamment eau, électricité, canalisations en système séparatif.

ETAT D'ENTRETIEN

Moyen vétusté usuelle à l'extérieur (appartements) en regard des rénovations qui ont été effectuées pour la plupart en 1988. Le restaurant est en bon état.

ACCES

Piétons aisé côté Nord et par véhicules en toutes saisons.

DISTANCE

Construction dans le village de la Commune de St-Légier-La Chiésaz à proximité des voies de communications, telles les commerces et écoles. Arrêt du train (Vevey-Pléiades) à proximité.

SITUATION GENERALE ET JUGEMENT

Bâtiments à usage mixte en bordure de la route cantonale, nuisances routières importantes, bâtiments de 3 niveaux sur rez-de-chaussée, combles non aménagés. Partiellement excavé.

Le tout inscrit dans la zone du plan partiel d'affectation (PPA) « autour de l'Eglise » quartier construit abritant des maisons semblables.

Construction pour une partie déjà au 17^{ème} siècle et ensuite en 1800, début 1900, qui a subi d'importants travaux de rénovations en 1988. Ce dernier possède la note 4 au recensement architectural. Le bâtiment est bien intégré, mais ne possède pas une authenticité, ni une qualité architecturale justifiant une intervention de la section des monuments historiques en cas de travaux. Tous les matériaux sont de qualité usuelle et courant.

Le jugement est dans l'ensemble satisfaisant, tout en précisant qu'il y a lieu de le relativiser en fonction de l'état moyen surtout de la partie habitation.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

Au vu de la petitesse de la parcelle pratiquement toute utilisée par l'implantation du bâtiment, il n'y a que la petite terrasse au Nord qui est aménagée en dallage. Il n'y a pas de jardin d'agrément.

DESCRIPTIF SUCCINCT

Il s'agit d'une maison villageoise avec deux corps de bâtiments, un bâtiment abritant les deux logements et un bâtiment abritant le restaurant. Construction non contigüe, de conception traditionnelle, comprenant un sous-sol très partiel dans la partie restaurant, entièrement en maçonnerie. Poutraison à l'étage avec vraisemblablement remplissage de matériaux isolants et planchers.

Les murs de façades sont en pierres et crépi peint. Habillés d'une glycine au Sud et de vigne vierge au Nord. Selon toute vraisemblance, ceux-ci ne sont pas isolés au regard des murs épais de l'habitation. La plupart des fenêtres sont en bois avec double vitrage simple, les fenêtres côtés Sud sont en bois métal avec du vitrage isolant thermopan.

Volets en bois et grilles en fer forgé pour les fenêtres au 1^{er} étage. Charpente à deux pans sans isolation tuiles sur lattage et novopan entre chevrons tuile en terre cuite de couleur brune.

Remarque : une partie des chevrons dans la partie habitation est en mauvais état. Ferblanterie en cuivre virvents en bois non recouvert, il n'y a pas de balcon en façade.

AMENAGEMENT INTERIEUR

Escalier principal habitation recouvert de carrelage plafond en lambrissage. L'ensemble des revêtements du sol des appartements est en carrelage, pergo ou parquer, les murs sont crépis et peints, les plafonds sont en lambrissage.

Les cuisines sont agencées et en chêne massif. Les menuiseries sont en bois.

Il y a des radiateurs à circulation d'eau dans toutes les pièces. Le galetas est brut, toit froid, isolation sous le plancher en bois.

PARTIE RESTAURANT

Le sol est revêtu de carrelage, les murs sont crépis et peints. Le plafond est gypse et peint avec lumière spot. Belle cheminée en pierre. Partie cuisine entièrement agencée professionnellement avec chambre froide, économat, cave et local technique.

La production de chauffage pour l'ensemble est assurée par une chaudière à gaz (combinée chauffage et eau chaude) de (1989), distribution du chauffage par radiateur.

DISTRIBUTION INTERIEURE

Bâtiment logements :

- entrée avec escalier sur dégagement corridor

1^{er} étage :

Logement de 3-4 pièces de 100 m² environ

- hall d'entrée
- salle de bain
- cuisine
- 3 chambres
- séjour

2^{ème} étage :

Logement de 3-4 pièces de 100 m² environ

- hall d'entrée
- salle de bain
- cuisine
- 3 chambres
- séjour
- 1 réduit dans corridor extérieur

Combles : galetas

PARTIE RESTAURANT

Côté Nord

Terrasse dallée perron d'entrée

Côté Sud :

Terrasse

Rez-de-chaussée :

- entrée avec vestiaire
- salle à manger avec cheminée en pierre
- bar réception
- wc homme/femme
- économat et cave à vin
- cuisine professionnelle
- chambre froide
- local technique chaufferie

Surface : 180 m² environ

Etage :

- salle de société
- vestiaire
- salle d'eau (douche, wc et lavabo)
- laverie avec colonne de lavage
- salle de repassage

Surface : 40 m² environ

APPRECIATION GENERALE

L'état général d'entretien des bâtiments, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur peut être jugé comme satisfaisant, bien que certains travaux d'entretien et de rénovations ou d'amélioration pourraient être envisagés dans la partie logement.

Aucun défaut majeur, à l'exception de plusieurs chevrons de charpente comme indiqué plus haut n'est apparu, lors de la visite effectuée et l'impression générale est satisfaisante.

4. Estimation du bien

L'immeuble a été expertisé par Martelli Immobilier à Vevey en vue d'un achat par notre commune, ainsi qu'une appréciation du potentiel constructible de la parcelle.

La valeur intrinsèque est de CHF 1'249'144.-.

La valeur de rendement a été estimée à CHF 1'337'300.00 en tenant compte d'une capitalisation distincte entre la partie habitation et restaurant

Le rapport de l'expert situe la valeur de l'objet, après pondération à CHF 1'290'000.-.

Le prix de vente à CHF 1'250'000.- proposé est donc tout à fait conforme aux conditions du marché.

5. Incidences financières

Estimation des coûts

Objet	Montant	A charge
Prix d'achat du bien immobilier	1'250'000	
Impôt sur les gains immobiliers	-	Vendeur
Droits de mutations sur transferts immobiliers	-	Acheteur (non soumis)
Acte notarial	21'500	Acheteur
Travaux légers pour mise en location, divers	78'500	Acheteur
Total	1'350'000	

* il faut d'ores et déjà prévoir le remplacement de l'installation de chauffage (à gaz) ainsi qu'une remise en état légère pour la mise en location de ces surfaces.

6. Détermination du patrimoine

Selon les directives du Règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité a décidé de considérer ce bâtiment comme du patrimoine financier communal. En effet, si l'objectif de cette acquisition est purement d'intérêt public, il en ressort une rentabilisation par la location.

7. Charges et revenus budgétaires annuels

Valeur locative :

L'expertise a démontré un rendement locatif de CHF 38'000.- p/année pour les deux appartements et de CHF 52'800.- pour la partie restaurant (bail résilié au 30.09.2014), soit valeur locative théorique CHF 90'800.-.

Toutefois, l'immeuble est libre de baux. En estimant que les appartements seront loués en l'état de vétusté actuel, la Municipalité proposera des loyers abordables estimés à CHF 52'800.00/an soit de l'ordre de grandeur de ce qui est demandé aux locataires des appartements de l'immeuble sis à la route des Deux-Villages 72.

Charges budgétaires :

Dans le but de mieux évaluer la totalité des charges annuelles futures découlant d'un investissement, il y a lieu de tenir compte d'un montant comprenant à la fois l'amortissement et les intérêts.

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 1'350'000.- demandé par le présent préavis par un amortissement annuel de CHF 45'000.- pendant trente ans.

Les charges d'entretien sont estimées à 1% de la valeur intrinsèque du bâtiment ; à savoir CHF 12'500.-.

CHF	15'500.00	pour les intérêts
CHF	45'000.00	pour l'amortissement
<u>CHF</u>	<u>12'500.00</u>	pour les charges d'entretien
CHF	73'000.00	au total

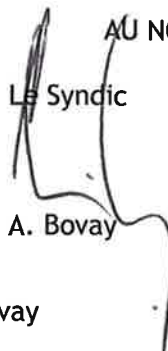


8. Conclusions

Tous ces éléments ont conforté la Municipalité dans sa réflexion et dans sa vision de l'avenir, comme elle l'a fait pour l'achat de l'immeuble attenant de la route des Deux-Villages 72. Cet achat conforte l'atout sur ce secteur et dans le développement du village.

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ d'autoriser la Municipalité à acheter la propriété de Mme et M. Degen (parcelle N°2119 de St-Légier-La Chiésaz, route des Deux-Villages 74, bâtiments ECA N°391) ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet ;
- ⇒ d'accorder à la Municipalité un crédit total de CHF 1'350'000.- pour cet achat ;
- ⇒ de financer le montant d'environ CHF 1'350'000.-, par recours à l'emprunt pour sa consolidation ;
- ⇒ d'amortir le solde sur 30 ans, dès l'exercice comptable 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

 Le Syndic A. Bovay		 Le Secrétaire J. Steiner
--	--	--

Municipal-délégué : M. Alain Bovay