



COMMUNE DE  
**St-Légier-La Chiésaz**  
LA MUNICIPALITÉ

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

**PREAVIS No 02-2019**

**concernant l'octroi d'un crédit-cadre de  
CHF 630'000.- pour l'entretien des bâtiments du  
patrimoine administratif et financier, période  
2019 - 2021**

Date proposée pour la 1<sup>ère</sup> séance de commission :  
21 février 2019 à 20h00

en salle du Léman (ex-Raiffeisen)  
route des Deux-Villages 23

# S O M M A I R E

## Chapitres

1.      **Objet du préavis**
  
2.      **Situation actuelle**
  
3.      **Aspects financiers**
  
- 3A     **Patrimoine financier**
  
- 3B     **Patrimoine administratif**
  
- 3C     **Généralités**
  
- 4      **Financement**
  
- 5      **Amortissement**
  
- 6      **Charges financières/coûts d'exploitation annuels**
  
- 7      **Conclusions**

St-Légier-La Chiésaz, le 4 février 2019

Monsieur le président,  
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 630'000.-TTC.

Cette démarche fait suite au préavis 12-2017 qui couvrait les années 2017 et 2018. Les travaux prévus dans le présent préavis s'étaleront de 2019 à 2021.

### 2. Situation actuelle

Suite à une demande de la commission des finances, la municipalité a accepté de ne faire figurer que les montants supérieurs à CHF 10'000.- dans le présent préavis. Les montants inférieurs seront portés aux budgets annuels.

Ne figurent 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 500'000.- pour les années 2019 à 2021.

Les montants ci-dessous ne comprennent pas les éventuelles subventions de tiers et sont calculés avec la TVA soit TTC. Concernant l'Eglise et les collèges, une répartition est calculée avec la commune de Blonay.

Une projection des travaux d'entretien a été établie sur une durée de 5 ans, (2017 à 2021) correspondant au plan de législature. Le montant estimé, en-dessous des pourcentages habituels (2% de la valeur ECA), était de CHF 1'360'000.-. Lorsque les montants utiles à un entretien complet pour ces 3 prochaines années ont été listés, le total se montait à CHF 883'000.-. Afin de limiter l'impact sur les finances communales, certains postes ont été reportés et feront l'objet de préavis futurs.

Il est à préciser que les montants figurant 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 10 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 : CHF 4'618'927.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
	Remplacement des installations de production de froid et rénovation du bar (problèmes de vétusté, d'hygiène et de gaspillage énergétique).	
Oui	Agencement du bar (non réalisé dans le cadre du préavis 12-2017)	26'000.-
Oui	Sanitaire	4'000.-
Oui	Electricité	10'000.-
Oui	Production de froid	11'000.-
Oui	Menuiserie	12'000.-
Oui	Peinture	2'000.-
Oui	Architecte	5'000.-
Oui	Vitrerie	4'000.-
Oui	Carrelage	7'000.-
Non	Divers	9'000.-
Total		<b><u>90'000.-</u></b>

Bâtiment : **Carnotzet de la Chiésaz**  
 Emplacement : Chemin de l'Eglise 8  
 N° de parcelle : 2117  
 N° ECA : 388  
 Valeur ECA : CHF 585'938.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Isolation du plafond	10'000.-
Non	Insert pour la cheminée	5'000.-
Oui	Séparation feu avec la propriété voisine (route des Deux-Villages 76)	20'000.-
Total		<b><u>35'000.-</u></b>

Bâtiment : **Habitation et ruraux Maravau**  
 Emplacement : Domaine du Maravau  
 N° de parcelle : 2406  
 N° ECA : 564, 565, 567, 568, 889, 1020, 2028  
 Valeur ECA : CHF 1'619'105.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Grange (CHF 200'000.-) N° ECA 1020	P.M.
Remarque : Réfection complète toiture, préavis distinct.		

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Installation d'évacuation des eaux usées (Abageol)	40'000.-
<b>Total</b>		<b><u>40'000.-</u></b>

Bâtiment : **Pangires 2**  
 Emplacement : Chemin de Pangires 2  
 N° de parcelle : 1225  
 N° ECA : 1299  
 Valeur ECA : CHF 3'173'890.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Réfection de la toiture Eternit	40'000.-
<b>Total</b>		<b><u>40'000.-</u></b>

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Mise aux normes dans les garages	10'000.-
Oui	Télégestion chauffage avec IP (participation de la Poste à encaisser)	20'000.-
Non	*Panneaux photovoltaïques	P.M.
Non	Remplacement des fenêtres côté route	20'000.-
Remarque : *Les panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un préavis distinct, l'investissement pouvant vraisemblablement être rentabilisé par la vente d'énergie		
<b>Total</b>		<b><u>50'000.-</u></b>

### 3.B Patrimoine administratif

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Création d'un chemin d'accès pour personnes à mobilité réduite (CHF 100'000.- déjà reporté depuis 2017), reporté à nouveau	P.M.
Oui	Sono pour malentendants et nouveaux micros	10'000.-
Oui	Révision de l'orgue	35'000.-
<b>Total</b>		<b><u>45'000.-</u></b>

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Eclairage de la scène	70'000.-
Oui	Assainissement du faîtage et des arêtiers	20'000.-
<b>Total</b>		<b><u>90'000.-</u></b>

Bâtiment : **Ancien Vestiaire FC**  
 Emplacement : Chemin de Praz-Dagoud 2  
 N° de parcelle : 2264  
 N° ECA : 520  
 Valeur ECA : CHF 368'160.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Radiateurs	12'000.-
Oui	Peinture	10'000.-
<b>Total</b>		<b><u>22'000.-</u></b>

Bâtiment : **Halle des fêtes de Praz-Dagoud**  
 Emplacement : Chemin de Pangires  
 N° de parcelle : 2264  
 N° ECA : 522  
 Valeur ECA : CHF 1'648'440.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Mobilier divers (tables et chaises)	45'000.-
Oui	Podiums / sono	11'000.-
Oui	Drapeaux ignifuges, selon les exigences de l'ECA	10'000.-
<b>Total</b>		<b><u>66'000.-</u></b>

Bâtiment : **Crèche garderie Pain d'épice**  
 Emplacement : Chemin de Praz-Dagoud 4  
 N° de parcelle : 2264  
 N° ECA : 2900  
 Valeur ECA : CHF 2'899'820.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Puit de lumière ou adjonction via miroirs (CHF 50'000.-, reporté)	P.M.

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Panneaux photovoltaïques	P.M.
Remarque : Les panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un préavis distinct, l'investissement pouvant vraisemblablement être rentabilisé par la vente d'énergie		

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Ventilation vestiaires de la piscine	12'000.-
Oui	Protection grillagée terrain synthétique	18'000.-
Non	Panneaux photovoltaïques CB III et CB VI : Les panneaux photovoltaïques feront l'objet d'un préavis distinct, l'investissement pouvant vraisemblablement être rentabilisé par la vente d'énergie	P.M.
<b>Total</b>		<b><u>30'000.-</u></b>

Bâtiment : **Collège de la Chiésaz**  
 Emplacement : Route des Deux-Villages 49  
 N° de parcelle : 1363  
 N° ECA : 261  
 Valeur ECA : CHF 4'623'320.-

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Oui	Accès aux étages pour personnes à mobilité réduite	45'000.-
	Estimation de la subvention cantonale (CHF 14'000.-)	
Oui	Mise aux normes ECA, garderie des Lutins	20'000.-
<b>Total</b>		<b><u>65'000.-</u></b>

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

Offres rentrées	Nature des travaux	Coûts estimés
Non	Parc et accès stand (CHF 100'000.-, reporté)	P.M.

### 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 (CHF112'659'612.-, mobilier compris, selon rapport de gestion 2017)

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	30'000.00
	Divers et imprévus	27'000.00
<b>Total</b>		<b><u>57'000.00</u></b>
<b>Total du crédit-cadre</b>		<b>630'000.00</b>

### 4. Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par le recours à l'emprunt si nécessaire.

### 5. Amortissement

La municipalité, à l'instar des autres investissements consentis pour le patrimoine immobilier, propose une durée de 10 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 10 ans, devrait générer des charges annuelles de :

- Intérêts lissés → CHF 4'800.- (annuel)
- Amortissement annuel (sur 10 ans) → CHF 63'000.-
- Total : CHF 67'800.-



## 7. Conclusions

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

- ⇒ Autoriser la municipalité à engager les travaux susmentionnés sur une durée de trois ans (2019 - 2021, sous réserve des travaux d'urgence) ;
- ⇒ Accorder la dépense de CHF 630'000.-TTC, au maximum ;
- ⇒ Encaisser les éventuelles subventions et participations de tiers ;
- ⇒ Autoriser la municipalité à financer cet investissement par le recours à l'emprunt si nécessaire ;
- ⇒ Amortir ces dépenses sur 10 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
A. Bovay		J. Steiner

Annexes : tableaux du patrimoine administratif et financier

Municipal délégué : M. Gérald Gygli, municipal

No ECA	Bâtiment	Situation	Valeur ECA (Indice 125) (CHF)	Valeur au bilan (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	842'500	300'000	
372	Eglise de La Chiésaz	Chemin de l'Eglise	4'303'500	79'500	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	125'000	200'000	
520	Vestiaires FC	Chemin du Lussy	368'160	-	20'000	
522	Stand de Praz-Dagoud	Chemin de l'Arbériat	1'648'440	-	100'000	
763	Bâtiment forestier	Route de Châtel-St-Denis	1'476'250	-	100'000	
799	Laiterie de Saumont	Route de Châtel-St-Denis	67'083	-	20'000	
1082	Chapelle funéraire	Chemin de l'Eglise	233'255	-	10'000	
1097	Centre de tri	Chemin du Chapon	407'500	300'500	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 Arenays	5'496'923	359'000	50'000	
1195	Collège du Clos-Béguin (habitation)	Route des Arenays 10	581'250	-	50'000	
1196	Bâtiment espaces publics	Route du Tirage 17	3'061'490	-	50'000	
1299	Bâtiment du feu	Chemin de Pangires 2	3'173'890	-	50'000	
1334	Collège du Clos-Béguin (garage)	Route des Arenays	51'188	-	10'000	
1462	Collège du Clos-Béguin (étape III)	Route des Arenays	12'273'130	1'307'500	200'000	
1542	Réservoir d'eau potable	Les Chevalleyres (Blonay)	1'192'500	-	10'000	
1625	Maison communale	Route des Deux-Villages 23	3'873'070	518'000	50'000	
1631	Stand de Praz-Hier	Route de Châtel-St-Denis	978'783	-	20'000	
1933	Buvette	Terrain football	19'250	-	-	
2037	Chambre de rassemblement des Allamands	La Cergne - Les Conversions	122'500	-	-	
2038	Réservoir de l'Arbériat	Chemin de l'Aubouset	1'447'641	-	10'000	
2079	Collège du Clos-Béguin (étapes IV-V)	Route des Arenays	11'254'480	2'203'000	200'000	
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	1'784'800	984'500	200'000	
2829	Garage bâtiment forestier	Chemin de Saugy	262'500	102'500	10'000	
2887	Collège du Clos-Béguin (étape VI)	Route des Arenays	18'230'600	19'032'000	200'000	
2900	Crèche-garderie	Chemin de Praz-Dagoud 4	2'899'820	2'747'500	100'000	
2916	Service des eaux	Couvert Pangires 2	59'400	-	10'000	
2988	Dépendance	Praz-Dagoud	25'200	-	-	
	Entretien lourd	Invest. à fin 2017	-	21'183	-	
		<b>Total</b>	<b>86'440'380</b>	<b>28'622'683</b>	<b>2'300'000</b>	<b>500'000</b>

La valeur ECA du mobilier et du matériel communal assuré est de CHF 7'281'000.-.

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 <sup>2</sup>	800'000	4'618'927	298'654 Invest. à fin 2017 656'500	150'000
387	Habitation	Chemin de l'Eglise 6	267 m <sup>2</sup>	168'678	632'250	62'970	20'000
388	Carnotzet	Chemin de l'Eglise 6	228 m <sup>2</sup>	156'322	585'938	58'358	20'000
391	Habitation	Route des Deux-Villages 74	786 m <sup>2</sup>	960'000	2'119'880	- Invest. à fin 2017 1'220'000	50'000
392	Habitation	Route des Deux-Villages 72	429 m <sup>2</sup>	545'000	845'682	- Invest. à fin 2017 503'000	50'000
564	Habitation rural	Domaine du Maravau	168 m <sup>2</sup>	25'292	273'000	9'442	10'000
565	Habitation	Domaine du Maravau	363 m <sup>2</sup>	60'161	649'375	22'459 Invest. à fin 2017 149'500	20'000
567	Rural	Domaine du Maravau	102 m <sup>2</sup>	12'730	137'406	4'752	10'000
568	Rural	Domaine du Maravau	200 m <sup>2</sup>	30'032	324'167	11'211	20'000
606	Habitation et rural	"En Tusy"	324 m <sup>2</sup>	227'000	489'479	84'743	20'000
634	Chalet de la Cergne	La Cergne - Les Conversions	125 m <sup>2</sup>	5'500	292'865	2'053	50'000
642	Chalet d'alpage	Les Mossettes	391 m <sup>2</sup>	160'000	1'481'480	59'731 Invest. à fin 2017 409'500	20'000
645	Chalet de la Scie	La Cergnette - Les Issalets	102 m <sup>2</sup>	210'000	327'240	78'397	10'000
709	Chalet-rural d'alpage	Fontannaz-David	434 m <sup>2</sup>	64'000	796'165	23'892	10'000
710	Rural	Fontannaz-David (Blonay)	107 m <sup>2</sup>	16'000	68'590	5'973	
889	Ecurie	Domaine du Maravau	44 m <sup>2</sup>	5'095	55'000	1'902	10'000
943	Restaurant La Châ*	Propriété commune avec Blonay	246 m <sup>2</sup>	100'000	531'858	37'332	100'000
990	Refuge forestier	Bois Devin s/La Praz	24 m <sup>2</sup>	32'000	79'688	11'946	
1020	Garage	Domaine du Maravau	122 m <sup>2</sup>	15'387	166'094	5'744	10'000
1095	Ancien local du feu/Garage	Route des Deux-Villages	164 m <sup>2</sup>	300'000	383'750	111'995	10'000
1625	Immeuble	Route des Deux-Villages 21	1521 m <sup>2</sup>	2'700'000	5'348'524	1'007'958	50'000
2028	Hangar agricole	Domaine du Maravau	18 m <sup>2</sup>	1'303	14'063	486	
	Construction ERP	Route de Lally 5		Invest. à fin 2017		500'000	
	Etude télési de la Châ			Invest. à fin 2017		4'133	
	Entretien lourd			Invest. à fin 2017		8'652	
		<b>Total</b>		<b>6'594'500</b>	<b>20'221'421</b>	<b>5'351'285</b>	<b>640'000</b>

\* 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.

Eglise 6 + Maravau = valeur fiscale au prorata de la valeur ECA