



COMMUNE DE

St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITÉ

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

PREAVIS No 08-2020

**concernant l'achat du lot PPE 1033,
parcelle n° 2097, propriété de la Poste
Immobilier SA, route des Deux-Villages 21**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission des finances :
le 26 mai 2020, dès 19h00,

à la grande salle, salle Les Mossettes

St-Légier-La Chiésaz, le 18 mai 2020

Monsieur le vice-président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

1. Préambule

En 2017 déjà, la Poste Suisse avait approché les autorités pour évoquer la prochaine fermeture du bureau de poste de St-Légier-La Chiésaz. La municipalité avait alors fait part de son intérêt pour le rachat de ces locaux.

Une première proposition chiffrée a été transmise en mai 2018 par le propriétaire.

L'année suivante, la municipalité décide d'aller de l'avant avec ce projet et de diligenter une expertise externe pour une estimation objective et neutre de ce bien.

La date de fermeture de la poste ayant été arrêtée au 31 août 2020, il est maintenant temps de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant l'autorisation d'achat du lot PPE 1033, parcelle n°2097, propriété actuelle de la Poste Immobilier SA, représentée par M. Jürg Haller, responsable des ventes auprès de Poste Immobilier Management et Services SA, située à la route des Deux-Villages 21.

La municipalité estime que cet achat, représentant 100/1000 des bâtiments A (route des Deux-Villages 23) et B (route des Deux-Villages 21), fait sens car la commune est propriétaire des 900 autres millièmes.

La surface commerciale nette, distribuée sur 2 niveaux est de 228 m² (135 m² au rez + 93 m² au rez inférieur).

Sur la base du rapport d'estimation de la valeur vénale demandé à un expert immobilier, des coûts estimatifs des travaux avant mise en location et de la première proposition de la Poste Immobilier SA, les parties ont convenu, le 21 juin 2019, après négociation, d'un prix de CHF 410'000.- pour des locaux en l'état. Seul le mobilier sera évacué aux frais de la venderesse.

Ce prix de vente a été définitivement confirmé par écrit le 26 juin 2019.

Cette acquisition présente un intérêt certain pour la commune pour différentes raisons :

- La commune sera propriétaire de l'entier des lots PPE de la parcelle n°2097
- Il sera possible de mettre à disposition des locaux commerciaux à prix abordable
- Possibilité de regrouper des commerces à cet endroit (complémentarité)
- Intérêt propre possible en cas de fusion des communes de Blonay-St-Légier-La Chiésaz
- Investissement du patrimoine financier avec rendement

Avec l'augmentation démographique vécue ces dernières années par notre commune, qui est encore appelée à perdurer, il sera appréciable de posséder un bâtiment permettant la mise à disposition de locaux spécifiques, tels que logements à loyers modérés pour jeunes familles ou personnes âgées, ou, dans ce cas, de locaux commerciaux destinés à l'artisanat ou au secteur tertiaire, que seule une commune peut mettre à disposition à des conditions raisonnables.

L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et des risques pourrait être envisagée au 1^{er} octobre 2020. Le projet de vente à terme conditionnelle - droit d'emption, accepté par les parties, a d'ores et déjà été établi par le notaire Albert-Edouard Fahrni. Au vu de la situation sanitaire, il n'était pas signé à la date de préparation du présent préavis.

2. Description

Parcelle de base	2'097
Surface	2'413 m ²
Année de construction	1986
Typologie	2 bâtiments « A » et « B »
Nombre de lots de PPE	12
Affectation	Immeuble mixte, l'immeuble « A » est composé de 2 lots commerciaux et de 2 appartements - représentant 521/1000 L'immeuble « B » est composé de 2 lots commerciaux et de 6 appartements, représentant 479/1000

Feuillet n° 1033 lot n° 6

Typologie	surface commerciale « Poste »
Affectation actuelle	occupée en usage propre
Situation dans l'immeuble	rez et rez-inférieur
Quote-part	100/1000 ^{èmes}
Surface commerciale nette	228 m ² (135 m ² au rez + 93 m ² au rez-inférieur)
Places de stationnement	4 places extérieures (avec horodateurs) + espace de chargement devant l'entrée de service
Estimation fiscale	CHF 530'000.00
Valeur ECA	CHF 461'079.00 (indice 125)

Le garage ouest fait l'objet d'un bail à loyer depuis le 1^{er} février 2004. Il est résiliable de 3 mois en 3 mois.

Le second garage fait l'objet d'un bail à loyer avec la commune.

3. Aspects financiers

Prix d'achat en l'état	CHF	410'000.00
Réfection des peintures sur les deux niveaux	CHF	15'000.00
Suppression et évacuation guichets + cases postales	CHF	20'000.00
Création d'une vitrine côté route	CHF	17'000.00
Carrelage de la surface vente/administration	CHF	12'000.00
Rideau aluminium pour vitrine	CHF	1'000.00
Mise aux normes OIBT (ordonnance sur les installations basse tension)	CHF	5'000.00
Frais notariés (1.7 %)	CHF	7'000.00
Divers et imprévus	CHF	<u>30'000.00</u>
Total pour locaux bruts (sous réserve de l'affectation future)	CHF	517'000.00

Etat locatif envisageable

Selon le rapport d'expertise immobilière, l'état locatif supputé par l'expert a été établi à CHF 200.- le m² pour les bureaux (135 m²) et CHF 125.- pour les autres locaux (93 m²).

Ces informations ont été fournies avant les répercussions probables du COVID-19 sur le marché immobilier de la Riviera.

A noter que la municipalité a déjà été approchée pour la mise à disposition de locaux commerciaux.

Plan des investissements

Cet objet n'a pas été porté au plan des investissements.

Financement

Le financement de cet achat se fera par recours à l'emprunt si nécessaire.

Plafond voté	CHF	95'000'000.00
Dette brute à la date du présent préavis	CHF	60'650'000.00

Amortissement

Il est proposé d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans.

Coûts annuels

Intérêts lissés 1.5 %	CHF	3'850.00
Amortissement	CHF	17'250.00
Total	CHF	21'100.00

Autres charges

La participation de Poste immobilier SA aux frais de la PPE peut être estimée entre CHF 5'000.- et CHF 10'000.- annuellement, selon les coûts effectifs.


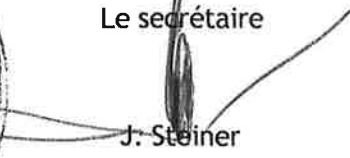
L'encaissement de l'impôt foncier sera supprimé (la commune n'étant pas soumise à l'impôt).


4. Conclusion du préavis

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

- Autoriser la municipalité à acquérir le lot PPE 1033, parcelle n° 2097, propriété de la Poste Immobilier SA sise à la route des Deux-Villages 21 ;
- Octroyer à cet effet à la municipalité un montant de CHF 517'000.- ;
- Autoriser la municipalité à effectuer toute démarche et tractation pour cet achat ;
- Autoriser la municipalité à financer cet investissement par le recours à l'emprunt si nécessaire ;
- Amortir selon le point 3 du préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

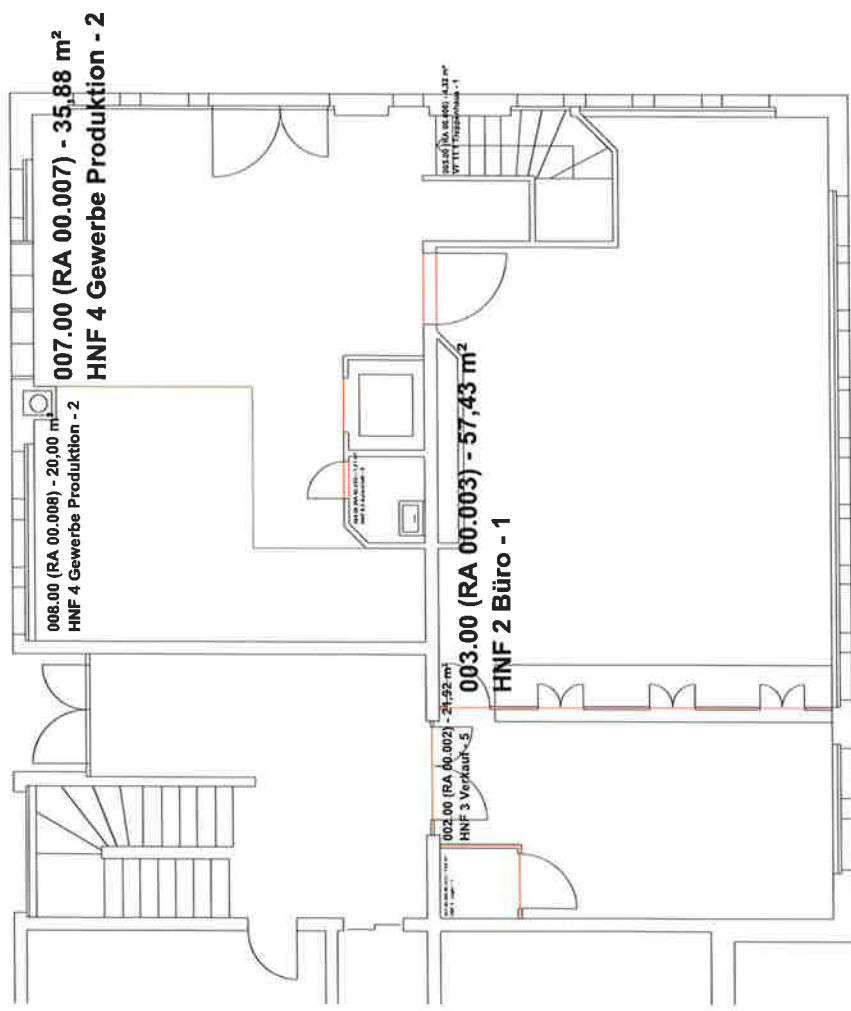
Le syndic  Le secrétaire 

A. Bovay  J. Steiner

The official seal of the municipality of Deslegier-Lachères is circular, featuring a central coat of arms with a crown and a shield. The text around the seal reads 'MUNICIPALITE' at the top and 'DESLEGIER - LACHÈRES' at the bottom, separated by two stars.

Municipal délégué : M. Alain Bovay, syndic

Annexes : Plans des deux niveaux (sans échelle)



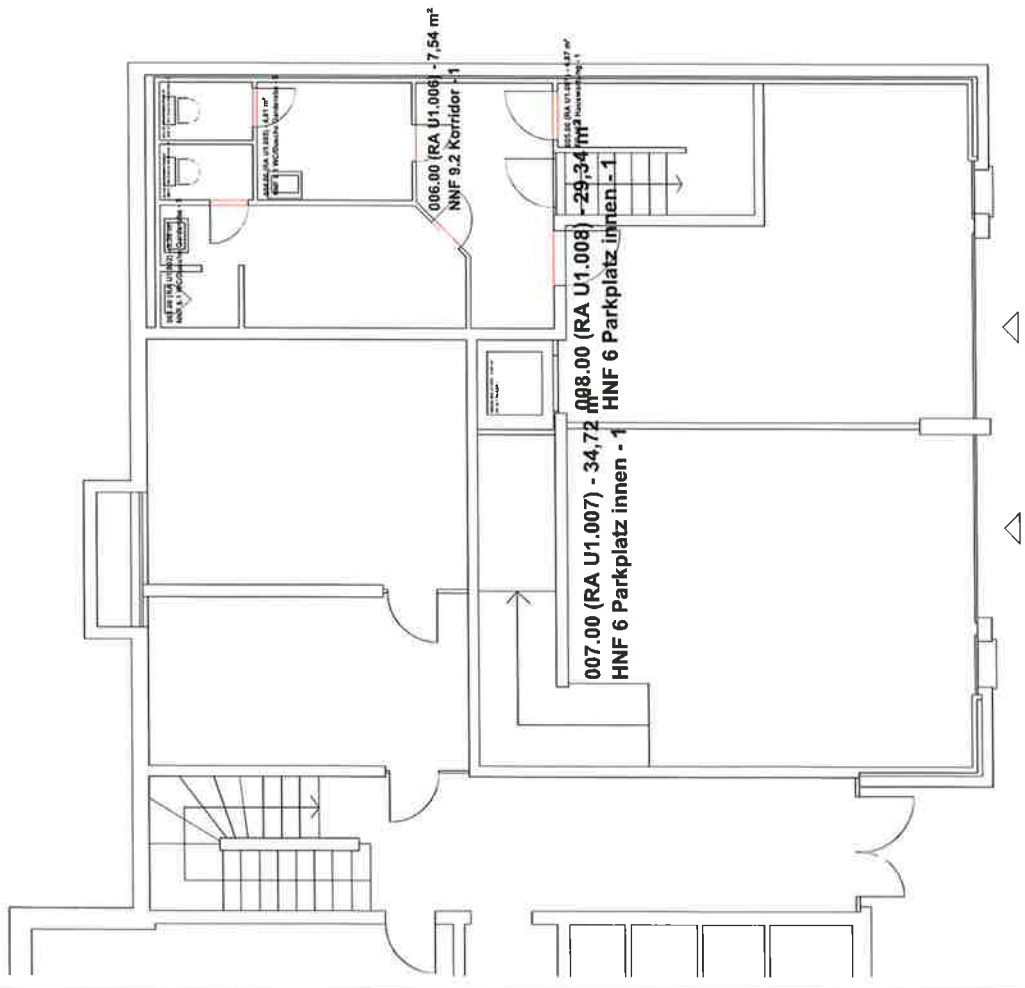
WE 0250
GE01

Route des Deux Villages 21
1806 St-Légier

EG00
Version 0001
Gültig 01.03.2012 - 31.12.9998

Druckdatum: 06.04.2018

Grundriss



WE 0250
GE01

Route des Deux Villages 21
1806 St-Légier

UG01
Version 0000
Gültig 01.01.2008 - 31.12.9998

Druckdatum: 06.04.2018