

COMMUNE DE CORSIER-SUR-VEVEY  
RUE DU CHÂTEAU 4 - C.P. 75  
1804 CORSIER-SUR-VEVEY

**MUNICIPALITE**

**Au Conseil communal de la  
Commune de Corsier-sur-Vevey**

## **Préavis municipal no 01/2024**

### **Demande de crédit d'étude pour la rénovation de l'immeuble de la rue du Château 3 bis ainsi que pour la conception d'une toiture solaire photovoltaïque du parking attenant**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

#### **1. Préambule**

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'un total de CHF 230'000.00 pour le mandat d'architectes et de mandataires spécialisés concernant d'une part la rénovation du bâtiment de la rue du Château 3 bis (parcelle 52 / 328 m<sup>2</sup> - Bâtiment ECA N°593 / 1'254 m<sup>3</sup>) et d'autre part la conception d'une toiture solaire photovoltaïque sur le parking attenant (parcelle 50 / 837m<sup>2</sup>).

#### **2. Situation actuelle**

##### **Bâtiment**

La parcelle sise à la rue du Château 3 bis à Corsier-sur-Vevey accueille une maison de type artisanal (ancienne charpente/menuiserie), dont l'année de construction est estimée à 1920 selon le recensement architectural. Cette construction est recensée en note 6 (sans intérêt).

Le bâtiment a été occupé du 1<sup>er</sup> mai 1988 au 31 juillet 2012 par une société de textile et du 1<sup>er</sup> novembre 2013 au 30 septembre 2019 par la Fondation Chaplin comme lieu de stockage pendant la construction du Musée Chaplin's Word. Depuis 2019, ce bâtiment vétuste n'est plus utilisé.

La maison comprend un demi sous-sol de 45m<sup>2</sup> faisant office de cave, un rez-de-chaussée de 130m<sup>2</sup> accessible depuis la rue du Château et un étage de 100m<sup>2</sup> environ comprenant une mezzanine. Le bâtiment compte aussi, côté rue du Château (Sud) un dépôt et un petit local à jardin côté Nord. En outre, la propriété dispose d'un joli jardin d'agrément côté Ouest.



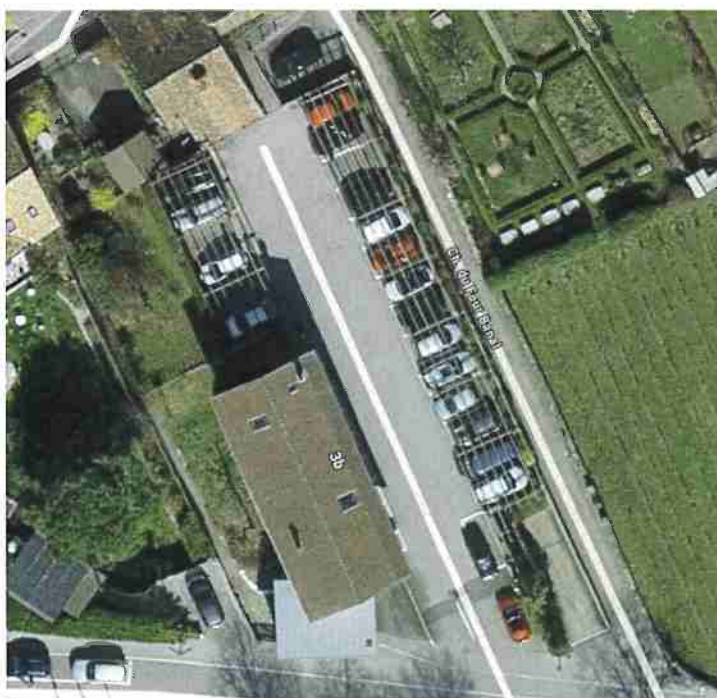
Concernant l'enveloppe du bâtiment, toutes les fenêtres sont en simple vitrage sur cadre en bois d'époque. Les façades ne sont pas isolées (mur monolithique), en maçonnerie sur la partie du rez-de-chaussée et partiellement en bois et maçonnerie sur l'étage. Un plancher en bois sépare l'étage du rez-de-chaussée. La toiture est une toiture « froide », non isolée, et dépourvue de sous-couverture. La charpente semble en bon état.



Le bâtiment n'a pas bénéficié de travaux d'importance ces dernières années. Le chauffage par poêle à gaz, ainsi que le réseau électrique ont été mis hors service.

L'enveloppe, les aménagements et installations sont globalement vétustes et obsolètes, il s'agit donc d'un bien à transformer et à rénover complètement.

## Parking



Le parking attenant à l'immeuble de la rue du Château 3 bis occupe environ 680m<sup>2</sup> de la parcelle no 50. Il est délimité au Nord-Est par le chemin du Four banal et il est actuellement doté de 22 places de stationnement pour voitures et 10 places pour 2 roues.

Vingt de ces places se situent sous une structure ajourée en bois d'une surface approximative de 260m<sup>2</sup>.

Cette structure vétuste date de plusieurs décennies et malgré un entretien régulier, la dégradation des poutres et poteaux se poursuit. Pour des raisons de sécurité à moyen terme, l'entier de cette structure nécessitera soit d'être démontée soit d'être totalement remise à neuf.

### **3. Affectation future du bâtiment**

Compte tenu de sa localisation, le bâtiment mérite qu'on lui apporte une attention toute particulière et qu'il lui soit trouvé une affectation en adéquation aux besoins.

La Municipalité, soucieuse de prendre connaissance des besoins de sa population, a lancé une démarche participative auprès des sociétés locales et des partis politiques en fin d'année 2022 dont les résultats détaillés (11 réponses reçues sur 20) ont été présentés et discutés lors d'une soirée le 20 mars 2023 à laquelle l'ensemble des habitantes et habitants avait été convié au travers du Corsiéran édité en février.

L'affectation de ce bâtiment souhaitée par la majorité des participants ainsi que par la Municipalité se dessine comme un lieu de rencontre, d'échange et d'animations diverses, interculturelles et intergénérationnelles. Ce bâtiment rénové sera composé de locaux polyvalents et modulables. Il aura pour vocation d'accueillir diverses typologies d'activités : cours, réunions, ateliers, animations, réceptions, expositions, manifestations en faveur des citoyens, citoyennes et sociétés locales. Il pourra aussi accueillir des activités scolaires ou parascolaires (notamment lors du chantier de l'extension du collège).

### **4. Projet**

#### **Bâtiment**

Le bâtiment nécessite donc d'être totalement rénové pour répondre aux besoins futurs. Le projet de transformation vise à convertir l'ancien bâtiment en une Maison de Quartier destinée à accueillir une diversité d'activités pour la population de Corsier-sur-Vevey.

En ce qui concerne le programme, le bâtiment serait composé de locaux modulables et adaptables aux besoins :

- Au rez-de-chaussée, un grand espace principal pourrait servir de lieu de passage, de rencontre, d'espaces de représentation, et d'exposition. Sa surface serait polyvalente, adaptée à diverses activités et animations. De plus, une cuisine avec une extension sur la terrasse extérieure serait prévue.
- À l'étage, des salles idéalement modulables seraient aménagées pour répondre aux besoins variés des utilisateurs.
- Les services et la circulation verticale seraient conçus pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, tout comme le reste du bâtiment.

Plusieurs aspects doivent être pris en compte pour rendre ce lieu habitable. On peut citer, entre autres :

- Assainissement énergétique complet du bâtiment : cela implique une isolation intégrale, le remplacement des fenêtres, l'installation de capteurs solaires, et le passage à un système de chauffage fonctionnant en principe sans énergie fossile.
- Vérification structurelle en particulier en ce qui concerne le plancher du 1er étage.
- Mise en conformité diverses dont notamment : protection incendie, hauteur de garde-corps et sécurité électrique.

Ce projet pourra également servir d'exemple en termes de rénovation énergétique, permettant à la commune de démontrer ses valeurs et sa vision alignées sur les objectifs cantonaux en matière d'énergie ; il offrira à la population des possibilités de rencontres et d'échanges ; permettra une collaboration avec les entreprises locales.

#### **Parking / installation solaire photovoltaïque**

Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble, il sera nécessaire de mener une réflexion quant à l'évolution du parking adjacent. Un projet sera élaboré dans le but de dédier tout ou partie de la surface du parking à l'implantation d'une toiture solaire photovoltaïque qui permettra, en plus de la production d'électricité solaire, de protéger et couvrir les places de stationnement.

Compte tenu de l'état de vétusté de la structure actuelle, le projet englobera inévitablement la conception d'une nouvelle structure porteuse pour soutenir cette toiture. L'étude devra également déterminer où, comment, à quel prix et avec quelle rentabilité raccorder cette nouvelle production d'énergie solaire.

## 5. Aspects financiers

### Bâtiment

Suite à une première analyse sommaire, le coût estimatif du projet de rénovation du bâtiment est à ce stade de l'ordre de plus de CHF 2'000'000.00 TTC, y compris les honoraires liés à ce préavis.

Ce chiffrage sera bien entendu affiné au cours du mandat d'architectes et fera l'objet d'un deuxième préavis qui aura alors pour but de solliciter les ressources nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation.

Pour l'heure, les honoraires à assumer pour cette première étape (projet, mise à l'enquête et appel d'offres) se détaillent ainsi (tous les chiffres s'entendent TTC) :

- Architecte	CHF 136'000.00
- Ingénieur civil	CHF 10'000.00
- Ingénieur CVS	CHF 22'000.00
- Spécialistes	
o Expert en sécurité incendie	CHF 4'000.00
o Expert amiante	CHF 4'000.00
o Physicien du bâtiment	CHF 9'000.00
o Géomètre	CHF 5'000.00
- Frais secondaires / sondages	CHF 4'000.00
- Divers et imprévus (5%)	CHF 10'000.00

#### **Total bâtiment**

**CHF 204'000.00**

### Parking / installation solaire photovoltaïque

Le coût de cette toiture solaire photovoltaïque ainsi que la structure porteuse nécessaire à son installation sera intimement liée à l'ampleur de sa surface. Les ressources nécessaires à la réalisation des travaux seront bien entendu sollicitées de manière séparée au travers d'un second préavis.

Les honoraires à assumer pour cette première phase de projet (étude, projet, mise à l'enquête et appel d'offres) se détaillent ainsi (les chiffres s'entendent TTC) :

- Architecte et ingénieur spécialisé (solaire)	CHF 26'000.00
--	---------------

#### **Total installation solaire**

**CHF 26'000.00**

### Amortissement

Ces montants seront amortis sur une durée de 5 ans, conformément aux règles fixées par le règlement sur la comptabilité des communes (durée spécifique imposée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024 en prévision de l'introduction échelonnée du nouveau modèle comptable MCH 2).

## 6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### le Conseil communal de Corsier-sur-Vevey

- vu le présent préavis,
- ouï le rapport de la Commission des finances chargée de l'étude de cet objet,

#### d é c i d e

- a) d'autoriser la Municipalité à attribuer les mandats d'architecte et autres mandataires pour un montant total de CHF 230'000, TVA incluse, dans le cadre du projet de rénovation de l'immeuble de la rue du Château 3 bis (CHF 204'000.00) ainsi que de conception d'une toiture solaire photovoltaïque du parking attenant (CHF 26'000.00) ;
- b) de laisser la Municipalité poursuivre les tractations visant à présenter les projets finaux par préavis municipal à votre Conseil ;
- c) de financer cette dépense par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 230'000.00 et d'assurer les charges financières y relatives.

Au nom de la Municipalité  
la syndique  A. Rouge

 le secrétaire  B. Demierre

#### Situation du plafond d'endettement (y compris le présent préavis)

<b>Plafond d'endettement</b>		<b>25'000'000.00</b>
Endettement au 15.01.2024		0.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	15'035'050.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	- 234'425.70	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au 15.01.2024	- 9'686'588.92	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours		5'114'035.38
<b>Solde au plafond</b>		<b>19'885'964.92</b>