

MUNICIPALITE

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

Préavis municipal no 03/2024

Achat de l'immeuble no ECA 606, sis à la rue du Collège 5, parcelle no 282, à Corsier-sur-Vevey

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

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet la demande d'autorisation d'acquérir la parcelle no 282, sise à la rue du Collège 5, et d'obtenir le financement nécessaire à cette acquisition.

L'opportunité de cet achat s'est présentée spontanément à la Municipalité, laquelle a immédiatement jugé comme stratégique et pertinent la possibilité d'élargir et homogénéiser les propriétés communales dans le périmètre de notre site scolaire et d'envisager un développement futur optimisé.

En effet, l'adjonction au site scolaire de ce bien foncier, à la fois adjacent à la cour de nos écoles et à la parcelle 281 acquise par Corsier-sur-Vevey en 2008, offrira diverses solutions et options sans cela non envisageable jusqu'ici, notamment en prévision des futurs travaux projetés.



2. Situation/contexte

Afin d'avoir un avis objectif, qualifié et neutre, la Municipalité a mandaté une entreprise spécialisée dans l'estimation immobilière pour apprécier et évaluer cette bâtisse. Entre le prix de vente demandé par le propriétaire et cette estimation, une certaine différence a été constatée, les points de vue n'étant évidemment pas convergents, l'expert immobilier se basant essentiellement sur le rendement financier de l'objet alors que le propriétaire met l'accent d'abord sur l'emplacement et le marché immobilier local.

En tout début d'année, après divers échanges avec le propriétaire, la Municipalité a convenu avec le vendeur d'une offre d'achat concrète de CHF 2'200'000.00. Ce montant est à considérer comme fixe et non négociable et se situe très proche de l'estimation de la valeur vénale faite par l'expert.

Dès lors, l'exécutif a décidé d'établir le présent préavis afin de demander l'autorisation du Conseil communal pour l'achat de cet immeuble.

A la demande du vendeur, une promesse d'achat pourrait être signée devant notaire ces prochaines semaines, sous réserve de la décision du Conseil communal.

3. Descriptif et analyse de l'objet (extrait du rapport d'expert)

Description succincte

La parcelle N° 282 de la commune de Corsier-sur-Vevey accueille une maison locative de 4 logements avec garage (ECA N° 605) ainsi qu'une remise/ancien poulailler (ECA N° 679) avec couvert. Le bâtiment date de 1933, selon la police ECA, et est recensé en note 5 (objet présentant qualités et défauts) aux Monuments historiques. La remise est recensée en note 6 (objet sans intérêt). Un grand jardin d'agrément engazonné et arborisé avec terrasses complète le bien-fonds.

La maison d'habitation comprend un sous-sol/rez-inférieur semi-enterré accueillant un logement côté Ouest ainsi que les caves, la buanderie et la chaufferie côté Est, dans la partie enterrée. Le rez-supérieur, l'étage et les combles abrite chacun un appartement. A noter que le corps de bâtiment Nord comprend un garage-box sur lequel se trouve une terrasse.

La propriété, implantée le long de la rue du Collège, jouxte côté Nord-Ouest la parcelle communale N° 275 sur laquelle se trouve le collège de Corsier-sur-Vevey. A noter également qu'un terrain de sports se situe en face de l'habitation, de l'autre côté de ladite route.



Désignation cadastrale

Propriété individuelle de TFI TRIDENT SA SA, Blonay - Saint-Légier

Commune de Corsier-sur-Vevey

Rue du Collège 5

Parcelle N° 282	m2
Habitation ECA N° 605	128
Bâtiment ECA N° 679	13
Jardin	709
Total	850



Surfaces et volumes indicatifs

Sur la base des plans partiels et des éléments en notre possession, nous estimons les surfaces et volumes indicatifs de la manière suivante :

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Sous-sol/rez-inf. <i>Logement 2 pces</i>	128	75	58	77%	2.9	371
Rez-supérieur <i>Logement 3 pces</i>	107	107	75	70%	2.8	300
1er étage <i>Logement 3 pces</i>	107	107	75	70%	2.7	289
Combles <i>Logement 2 pces</i>	107	64	54	83%	2.2	235
Garage	22				2.9	64
Total	471	353	262	-	-	1'259

Remarque :

Nous relevons que nous n'avons pas pu visiter l'appartement des combles. La SUP a donc été déterminée sur la base d'un ratio de 50% de la surface de l'étage.





Zone

La parcelle est située en zone de « village » et jouxte la zone « d'utilité publique », selon le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) du 3 avril 1985.

Les principales caractéristiques de la zone de village sont les suivantes (seul le texte intégral et officiel fait foi) :

- Cette zone est destinée à l'habitation, au commerce et à l'artisanat, pour autant que ceux-ci soient compatibles avec l'habitation, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans leurs implantation et gabarit actuels, sous réserve de légères modifications admises par la Municipalité. Les volumes existants peuvent être utilisés sans limitation.
- Toutes les constructions autres que celles prévues à l'article précédent ne peuvent être autorisées que moyennant l'approbation préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'extension.



-  Village / ancienne localité
-  Utilité publique
-  Intermédiaire
-  Viticole

Etat d'entretien

Le bâtiment date de 1933, selon la police ECA. Sa structure paraît saine et en bon état. En ce qui concerne l'enveloppe, les crépis sont ponctuellement défraîchis. Les fenêtres disposent de double vitrage isolant mais datent d'il y a plusieurs années. Les stores sont en bon état.

Les logements sont globalement entretenus et en bon état. Ceux-ci ont été rénovés au cours des dernières années. Le logement du rez-inférieur a été entièrement créé en 2015. En revanche, l'appartement des combles (non visité) est vétuste selon les informations transmises et nécessite une rénovation.



Le hall d'entrée et la cage d'escalier datent de l'époque de construction. Une mise au goût du jour des revêtements s'avérerait nécessaire. A noter que les sous-sol (buanderie, caves) ont été repris lors de la création du logement sis au rez-inférieur. La chaudière à gaz date de 1994 et sera probablement à remplacer à moyen-terme.

Globalement, les qualités de l'enveloppe thermique du bâtiment sont moyennes à mauvaises et nécessiteront un cycle de rénovation sur le moyen terme (isolation périphérique, remplacement des vitrages, changement de la production de chaleur).



Etat locatif

Sur la base de l'état locatif au 1^{er} septembre 2023 remis par la gérance, les loyers se présentent de la manière suivante :

Niveaux	Typologies	Locataires	SUP m2	loyers mensuels	loyers annuels	loyers m2/an
Rez-inférieur	2 pces		58	1'110.-	13'320.-	230.-
Rez-supérieur	3 pces		75	1'950.-	23'400.-	312.-
1er étage	3 pces		75	1'850.-	22'200.-	296.-
Combles	2 pces	Vacant	54	-	-	-
Total			262	4'910.-	58'920.-	

Remarque : le logement des combles est actuellement vacant. Celui-ci nécessite des travaux de rénovation avant une relocation selon les informations transmises. A noter également que l'usage du garage-box est compris à titre gracieux dans le bail de

Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL)

Dès le 1er janvier 2018, le volet « préservation » de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi que son règlement d'application visent, par un régime d'autorisation en cas de travaux, de changement d'affectation ou de vente d'appartements loués, à lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population. Ces dispositions s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de la loi. Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.

Nous relevons que les autorités peuvent imposer des conditions en cas d'aliénation de logements loués dans les districts où sévissent la pénurie de logements au sens de la loi (ce qui est le cas pour le district de La Riviera – Pays-d'Enhaut). Comme stipulé à l'art. 3 LPPPL let. c), les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.- / m³ à l'indice 117 (correspondant, à l'indice 135, à une valeur d'environ 865.-/m³) sont exclus du champ d'application de la loi. Il apparaît ici que la valeur ECA à l'indice 135 s'élève à environ fr. 943.-/m³. Dès lors, au vu de ce critère, l'immeuble objet de l'analyse ne serait pas concerné par la LPPPL et une vente en PPE sans conditions, sous réserve du droit du bail et de la constitution d'une PPE, serait envisageable.

Appréciation

Avantages

- Situation.
- Jardin d'agrément.
- Logements en bon état (hormis combles).
- Immeuble non soumis LPPPL.

Inconvénients

- Communs obsolètes.
- Logement des combles à rénover.
- Absence d'ascenseur.
- Enveloppe thermique à reprendre, y c. chauffage.

4. Remarques et options sur l'avenir du bâtiment et de la parcelle

Utilisation et location à court terme du bâtiment

Les baux en cours seraient dans un premier temps repris par la commune et ceci, a priori, pour une durée de 3 ans, période correspondant à la durée admise pour la mise à disposition de logements pour une vente en PPE libre de bail.

Concernant le logement vacant, avant d'en envisager la rénovation et la remise en location en tant qu'appartement, la Municipalité souhaite approcher l'ASICC afin de vérifier si ces combles de plus de 50m² devaient correspondre à un de ses besoins identifiés. Les travaux de remise en état seraient alors adaptés en conséquence sans pour autant hypothéquer le potentiel rendement de cet espace.

Avenir de la parcelle et projection cadastrale

Il est d'ores et déjà envisagé de réunir, à terme, les parcelles situées dans le périmètre du site scolaire (bien-fonds no 275, 281 et, si le présent préavis est accepté, 282)

Au travers de cette "fusion", il sera possible d'augmenter sensiblement les droits à bâtir dans le cadre de la réalisation du futur collège projeté. Relevons que, bien que la réalité temporelle du PACom (Plan d'Aménagement communal – préavis municipal no 16/2016) et du MEP (Mandats d'étude parallèles – préavis municipal no 09/2022) ne soit pas connue, cela n'exclut nullement la possibilité de fusionner des parcelles, même si celles-ci sont qualifiées différemment au niveau de leur affectation.

Concrètement,

- la parcelle 281 (ex-chalet «Egzeko») sera colloquée en zone "utilité publique" dans le prochain PACom (les démarches sont d'ores et déjà entamées pour concrétiser cette fusion sans attendre l'entrée en application du futur PACom) ;
- la parcelle 282 (rue du Collège 5, objet du présent préavis) pourrait également être fusionnée et son affectation réétudiée en fonction de son usage à moyen et long terme (logements ou utilité publique).

5. Aspects financiers

Les éléments financiers, partant de la situation existante, peuvent se résumer comme suit :

Prix d'achat	CHF	2'200'000.00
Frais d'acquisition et divers (sans constitution de gage)	CHF	15'000.00
Total de l'investissement	CHF	2'215'000.00
Intérêts annuels pour le financement (2.0%) *	CHF	22'150.00
Amortissement annuel (s/30 ans) obligatoire	CHF	73'850.00
Autres frais d'immeuble (1%)	CHF	22'000.00
Total coûts annuels	CHF	118'000.00
Loyers actuels (avec futur rénovation du logement vacant)	CHF	75'000.00
Perte annuelle d'exploitation annuelle moyenne	CHF	- 43'000.00

(* sur crédit moyen durant les 30 ans d'amortissement financiers envisagés, soit un total de CHF 1'107'500.00)

L'objectif de cette acquisition ne vise pas à obtenir un gain financier, mais avant tout à garantir la réalisation du futur agrandissement de nos écoles à moyen terme. La Municipalité est convaincue que, même s'il résulte une perte non négligeable de cette opération, il est du devoir des autorités publiques d'agir dans l'intérêt de la population d'aujourd'hui mais aussi des générations futures. Un bref regard en arrière permet de se rappeler que l'exécutif corse, au début des années soixante, a eu le très grand courage de proposer et défendre l'acquisition de la parcelle et des bâtiments situés sur l'actuel Parc Chaplin. Plus d'un demi-siècle plus tard, nous ne pouvons que les féliciter pour leur détermination et leur démarche visionnaire.

Le montant de l'investissement sera amorti sur une durée de 30 ans, conformément aux règles fixées par le règlement sur la comptabilité des communes (durée spécifique imposée dès le 1^{er} janvier 2024 en prévision de l'introduction échelonnée du nouveau modèle comptable MCH2).

Cette obligation n'est pas sans conséquence sur le résultat défavorable ressortant du tableau ci-dessus. En effet, tout projet « ordinaire » serait de préférence amorti à raison de 1% par an, la valeur résiduelle inaliénable du terrain permettant de lisser un tel investissement sur un siècle. En appliquant cette approche, ce ne serait dès lors plus un résultat déficitaire qui ressortirait de l'exploitation annuelle de l'immeuble en question, mais un léger bénéfice de CHF 8'700.00 indépendamment de la prise de valeur du fonds (capitalisation foncière).

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 les rapports de la Commission des finances et de la Commission chargée de son étude

d é c i d e

- 1) d'autoriser la Municipalité à acheter l'immeuble no ECA 605 sis à la rue du Collège 5, parcelle no 282 à Corsier-sur-Vevey et de signer tout acte et document y relatifs ;
- 2) de lui octroyer à cet effet un montant de CHF 2'215'000.00 ;
- 3) de financer cette dépense par recours à un emprunt de CHF 2'215'000.00 et d'assumer les charges financières y relatives ;
- 4) de couvrir les charges courantes liées à la propriété de cet immeuble et d'en encaisser les revenus locatifs.

Au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire
A. Rouge B. Demierre



Annexe : 1 extrait du registre foncier

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

Plafond d'endettement		25'000'000.00
Endettement au 15.01.2024		0.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	17'316'050.00	
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		7'395'035.38
Solde au plafond		17'604'964.92

Extrait du registre foncier

Blen-fonds Corsier / 282

Tenue du registre foncier: Fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la loi publique.



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 343 Corsier
No immeuble: 282
E-GRID:
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Rue du Collège 5
No plan(s) suivant(s)*:
No plan(s)*: 4
Surface*: 850 m2, numérique
Mutation*:
Genre de culture*: Place-jardin, 710 m2
Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 605, 127 m2
Bâtiment, N° d'ass. 679, 13 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
TFI TRIDENT S.A., Blonay (IDE : CHE-103.624.806) 13.06.2013 018-2013/4593/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

- 29.04.1925 018-222041 (C) **Zone/quartier** : Hauteur des constructions, restriction d'exploitation ID.018-2001/001289
en faveur de B-F Corsier/266
en faveur de B-F Corsier/267
en faveur de B-F Corsier/268
en faveur de B-F Corsier/271
en faveur de B-F Corsier/272
en faveur de B-F Corsier/273
en faveur de B-F Corsier/275
- 29.04.1925 018-222042 (D) **Exploitation** : Interdiction d'établissement destiné à la vente au détail de boissons alcooliques ID.018-2001/001298
à la charge de B-F Corsier/40
à la charge de B-F Corsier/266
à la charge de B-F Corsier/267
à la charge de B-F Corsier/268
à la charge de B-F Corsier/271
à la charge de B-F Corsier/272
à la charge de B-F Corsier/273
à la charge de B-F Corsier/275
- 13.08.1929 018-222054 (D) **Zone/quartier** : Restrictions aux droits de bâtir et d'installer des industries ID.018-2001/001301
à la charge de B-F Corsier/281

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Corsier / 282

Tenue du registre foncier: Fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

30.08.1993 018-340601 (C) # Gain jusqu'au 25.08.2013, ID.018-1998/001525
en faveur de Genoud Corine (Pasche), 19.01.1961
en faveur de Pasche Stéphane, 03.10.1962

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

09.05.1985 018-302296 Cédule hypothécaire sur papier au porteur,
CHF 360'000.--
Rang 1, Intérêt max. 10%, RF No 302296 du 09.05.1985,
ID.018-1998/003954, Droit de gage individuel,

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 octobre 2013: 018-2013/7460/0

1800 Vevey, le 22 octobre 2013

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier

P