

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 12/2025

Demande de crédit de construction pour la rénovation complète de l'immeuble de la rue du Château 3 bis et sa transformation

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'un total de CHF 2'453'000.00 pour les travaux de transformation, de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment de la rue du Château 3 bis (Parcelle 52 / 328 m². Bâtiment ECA N°593 / 1'254 m³). Il fait suite au préavis 01/2024 dont l'objet était une « 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 », lequel a été accepté par votre Conseil lors de sa séance du 18 mars 2024.

Concernant la toiture solaire du parking, celle-ci fera l'objet d'un préavis distinct, lequel vous sera soumis le moment venu.

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).

La maison comprend un demi-sous-sol de 45m² (cave), un rez-de-chaussée de 130m² accessible depuis la rue du Château et un étage de 100m² comprenant une mezzanine. Le bâtiment comprend aussi, côté rue du Château (Sud) un dépôt et un petit local à jardin côté Nord. En outre, la propriété dispose d'un jardin d'agrément côté Ouest.



Le bâtiment, plus utilisé depuis 2019, n'a pas bénéficié de travaux d'importance depuis des décennies. L'enveloppe est vétuste, les murs monolithiques du rez-de-chaussée et ceux en bois et maçonnerie de l'étage ne sont pas isolés, les fenêtres sont en simple vitrage, la toiture est une toiture « froide », non isolée, et dépourvue de sous-couverture. La charpente est, en revanche, en relativement bon état. Les aménagements et installations sont globalement vétustes et obsolètes. Le chauffage par poêle à gaz ainsi que le réseau électrique ont été mis hors service.

3. Projet

Démarche participative

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.

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, gymnastique douce, réceptions, expositions, manifestations en faveur des citoyennes, citoyens et sociétés locales. Il pourra aussi accueillir des activités scolaires ou parascolaires (notamment lors du chantier de l'extension du collège).

Description générale

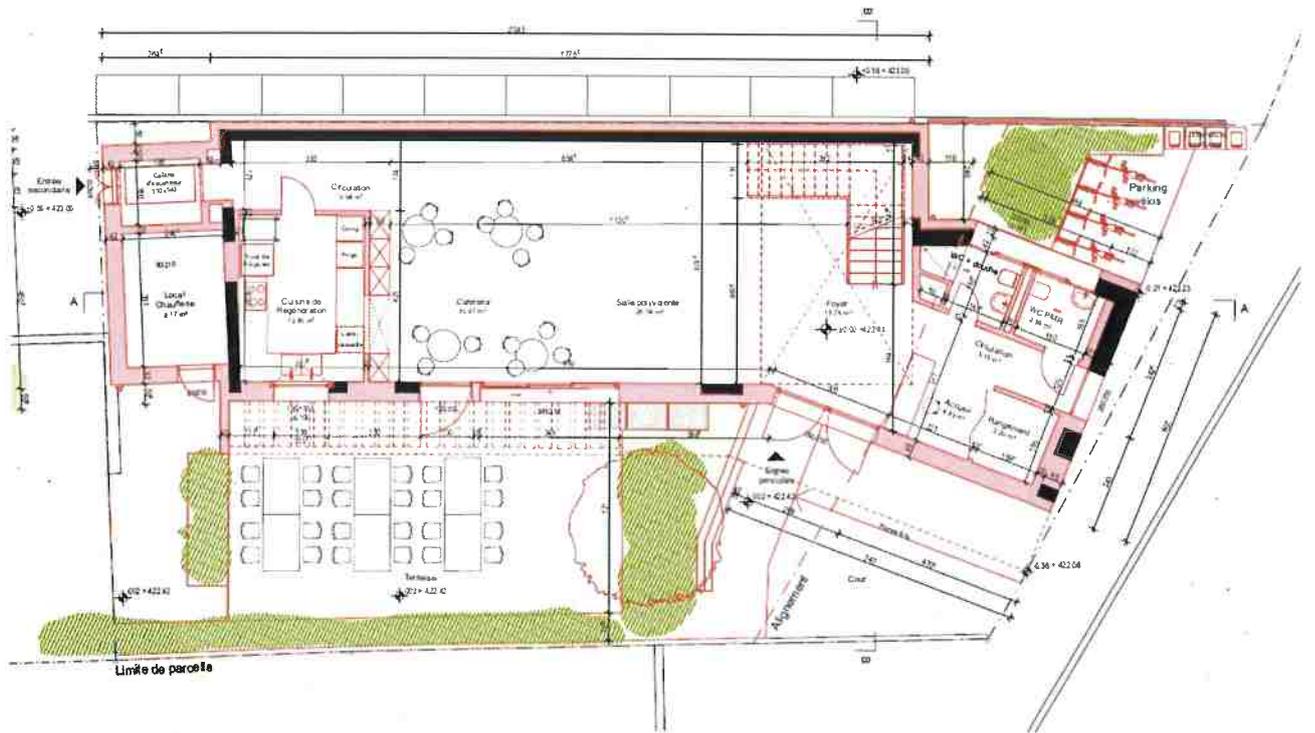
Le bâtiment nécessite donc d'être totalement rénové pour répondre aux besoins futurs. Le projet de transformation vise à convertir l'ancien bâtiment en une maison pour tous, « La Corsiérane », destinée à accueillir une diversité d'activités pour les habitants de la commune.

En ce qui concerne le programme, le bâtiment sera composé de locaux modulables et adaptables aux besoins. Au rez-de-chaussée, un grand espace principal pourra servir de lieu de rencontre, de représentation et d'exposition. Sa surface sera polyvalente, adaptée à diverses activités et animations. De plus, une cafétéria avec une extension sur la terrasse extérieure est prévue. À l'étage, des salles modulables seront aménagées pour répondre aux besoins variés des utilisateurs.

Les services et la circulation verticale seront conçus pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) avec un accès direct depuis le parking.

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

- assainissement complet du bâtiment et mises aux normes énergétiques : ce qui implique une isolation intégrale, le remplacement des fenêtres, l'installation de capteurs solaires et le passage à un système de chauffage fonctionnant sans énergie fossile.
- renforcement structurel concernant le plancher du 1^{er} étage et adaptation de la charpente pour pouvoir y accueillir des panneaux solaires.
- mise en conformité diverses dont notamment : protection incendie, hauteurs de garde-corps et sécurité électrique.



Façade Sud - Projeté



Existant



Façade Est - Projeté



Existant

Ce projet confirme l'exemplarité énergétique recherchée par la Municipalité lors de la rénovation de son patrimoine immobilier et sa vision alignées sur les objectifs cantonaux en matière d'énergie.

4. Présentation détaillée des travaux

Les travaux englobent de nombreuses étapes de travail décrites succinctement ci-dessous par phases et par CFC à deux chiffres (code des frais de construction) :

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

10 RELEVÉS, ÉTUDES GEOTECHNIQUES

Réalisation d'un constat d'état des lieux avant le démarrage des travaux.

11 DÉBLAIEMENT, PRÉPARATION DU TERRAIN

Défrichage.

Démolition local dépôt Nord y compris mise en place de toutes les protections nécessaires, évacuation et mise en décharge des matériaux.

Travaux de désamiantage.

13 INSTALLATION COMMUNE DE CHANTIER

Mise en place de l'installation de chantier pour la durée complète des travaux.

Installations provisoires d'eau et d'électricité.

Exécution des terrassements et remblayages nécessaires à l'amenée sur le site des différents services tels que eaux usées, eaux claires, électricité, télécommunication, etc.

Fourniture et pose des canalisations et enrobage des introductions selon demandes des divers services et travaux d'introduction dans le bâtiment.

2 BATIMENT

21 GROS ŒUVRE 1

Protection des talus et des fouilles.

Sécurisation du chantier et ses abords.

Circulation, entretien et nettoyage des voies publiques aux abords du chantier.

Terrassement.

Échafaudages.

Travaux de maçonnerie comprenant l'installation de chantier et les échafaudages.

Exécution des terrassements et remblayages nécessaires à la pose des canalisations.

Fondations.

Travaux de renforcement et d'adaptation de la structure existante.

Percements et rhabillages nécessaires pour les passages techniques.

Construction métallique : renforcements selon les exigences structurelles.

Construction en bois : réparations partielles de la charpente existante avec remplacement d'éléments endommagés, isolation complète de la toiture, reconstitution des corniches, façade ouest en bois et autres finitions ou éléments.

22 GROS ŒUVRE 2

Revêtements extérieurs : façade ventilée en bois (volume principal), et crépissage de façades avec isolation périphérique extérieure (annexes).

Fenêtres et portes-fenêtres.

Ferblanterie / couverture : couverture en tuiles, blindage, garnitures diverses.

Descentes avec crochets façade, dauphins et sacs coupe-vent.

Étanchéité, pare-vapeur, isolation thermique.

Revêtements et installations coupe-feu selon les ordonnances, recommandations et directives de la police du feu et de l'ECA.

Sablage intérieur et extérieur, vernis imprégnation et teintes à l'extérieur.

Protections solaires : stores à lamelles.

23 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Fourniture, montage et raccordement du nouveau tableau général basse tension.
Fourniture, montage et raccordement des installations selon plans et exigences du projet.
Installation d'éclairage de secours conformément aux normes et au plan établi par le spécialiste incluant le concept incendie.
Installations et raccordement des appareils et équipements tels qu'ascenseurs.
Installations électriques pour chauffage, ventilation et sanitaire (CVS).
Fourniture et montage de la lustrerie.
Equipement de production d'énergie électrique (panneaux photovoltaïques).

24 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION

Installations des diverses ventilations (WC, cuisine).
Production de chaleur par pompe à chaleur.
Distribution de chaleur par chauffage de sol.
Distribution de chaleur eau chaude sanitaire.
Régulation production chaleur.

25 INSTALLATIONS SANITAIRES

Fourniture et pose des appareils sanitaires courants.
Fourniture et pose de grilles de sol, des alimentations et évacuations.
Installation des conduites d'eau chaude et froide.
Réseau de circulation avec pompe à débit variable. Isolation des conduites d'eau froide et chaude selon normes en vigueur.

26 INSTALLATIONS DE TRANSPORTS

Installation d'ascenseur accessible aux personnes en fauteuils roulants.

27 AMENAGEMENTS INTERIEURS 1

Plâtrerie : faux-plafonds et cloisons.
Serrurerie – ouvrages métalliques : fermeture horizontale grille caillebotis, escalier métallique thermolaqué avec marches bois, main-courante et garde-corps métalliques, portes extérieures.
Menuiserie courante : armoires murales bois et portes en bois.
Système de verrouillage.
Cloisons mobiles entre salles étage.

28 AMENAGEMENTS INTERIEURS 2

Préparation et exécution des chapes.
Chape poncée foyer, salles, cafétéria et circulations.
Carrelage et faïence WC et WC PMR : pose des carrelages, plinthes, profils et joints.
Carrelage cuisine : pose des carrelages, plinthes, profils et joints.
Nettoyage complet final de chantier avant remise du bâtiment.

29 HONORAIRES

Architecte
Ingénieur civil
Ingénieur électricien
Ingénieur en chauffage et ventilation
Ingénieur en installations sanitaires
Ingénieurs spécialistes

3 EQUIPEMENTS SPECIAUX D'EXPLOITATION

35 INSTALLATIONS SANITAIRES

Fourniture et pose de l'agencement de cuisine incluant réfrigérateur, congélateur, plaque de cuisson, hotte, four et lave-vaisselle.

4 **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

41 **CONSTRUCTION**

Terrassement / Béton armé.
Aménagements extérieurs.

42 **JARDINS**

Aménagement des espaces verts extérieurs selon le concept retenu.

45 **CONDUITES DE RACCORDEMENT**

Fourniture et pose des canalisations ou autre équipement (concernent principalement les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales y compris leur rétention).

5 **FRAIS SECONDAIRES**

51 **AUTORISATIONS TAXES**

Frais pour la mise à l'enquête et l'obtention du permis de construire.

52 **FRAIS DE REPRODUCTION**

Échantillons et essais, visualisations diverses, frais de reproduction.

56 **AUTRES FRAIS SECONDAIRES**

Location du domaine public.
Mise en place et adaptation au fur et à mesure de l'information utile aux usagers.

9 **MOBILIER**

90 **MEUBLES**

Mobilier intérieur : chaises, tables cafétéria.
Mobilier extérieur : chaises, tables terrasse.

94 **PETIT INVENTAIRE**

Extincteurs.

95 **SIGNALISATION**

Panneaux d'informations, sérigraphie.

5. Aspects financiers

Au vu des montants et conformément à la loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD), les demandes d'offres ont été réalisées en procédure de gré à gré et de gré à gré comparatif pour les postes les plus importants.

Les montants présentés ci-dessous et ventilés par CFC s'entendent selon l'offre la plus avantageuse en fonction des soumissions rentrées. Les coûts TTC sont les suivants (arrondi au millier supérieur) :

TOTAL GENERAL (Montant TTC)		2'453'000.00
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	165'000.00
10	RELEVÉ, ETUDES GEOTECHNIQUES	6'000.00
	Constat d'état des lieux avant-travaux	6'000.00
11	DEBLAIEMENT, PREP. DU TERRAIN	83'000.00
	Démolition	79'000.00
	Travaux de désamiantage	4'000.00
13	INSTALLATION COMMUNE DE CHANTIER	76'000.00
	Installation commune de chantier et grues	76'000.00
2	BÂTIMENT	1'800'500.00
21	GROS OEUVRE 1	392'000.00
	Echafaudages - façades	23'000.00
	Béton, béton armé + construction bois	369'000.00
22	GROS OEUVRE 2	365'000.00
	Façades : crépissage, vitrages, stores à lamelle, marquise	229'000.00
	Ferblanterie, étanchéité et obturation coupe-feu	108'000.00
	Sablage sur menuiserie	28'000.00
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	179'000.00
	Installations électriques	115'000.00
	Panneaux photovoltaïques	64'000.00
24	CHAUFFAGE VENTILATION AC	157'000.00
	Chauffage, Ventilation	157'000.00
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	67'000.00
	Installations sanitaires	47'000.00
	Système de récupération des eaux pluviales	20'000.00
26	INSTALLATIONS DE TRANSPORTS	46'000.00
	Ascenseur	46'000.00
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	241'000.00
	Plâtrerie, peinture, menuiserie, cloisons mobiles	184'000.00
	Serrurerie - ouvrage métalliques	57'000.00
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	53'000.00
	Chapes et carrelage	49'000.00
	Nettoyage fin de chantier	4'000.00
29	HONORAIRES	300'500.00
	Architecte	
	Ingénieur civil	
	Ingénieur CVSE	
	Spécialistes	

3	EQUIPEMENTS SPECIAUX D'EXPLOITATION		36'000.00
35	INSTALLATIONS SANITAIRES		36'000.00
	Cuisines	36'000.00	
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS		285'000.00
41	construction		105'000.00
	Terrassement / BA - aménagement extérieur	105'000.00	
42	JARDINS		126'000.00
	Aménagements extérieurs	71'000.00	
	Closure - palissade anti-bruit : écran + mur support y.c. fondation	55'000.00	
45	CONDUITES DE RACCORDEMENT		54'000.00
	Canalisations et rétention	54'000.00	
5	FRAIS SECONDAIRES		137'000.00
51	AUTORISATIONS TAXES		5'500.00
511	Mise à l'enquête permis de construire	5'500.00	
52	FRAIS DE REPRODUCTION		7'500.00
	Echantillons essais, maquettes et frais de reproduction	7'500.00	
56	AUTRES FRAIS SECONDAIRES		16'000.00
	Location du domaine public et panneau de chantier	16'000.00	
58	COMPTE EN ATTENTE - RESERVES		108'000.00
	Réserve pour divers et imprévus	108'000.00	
9	MOBILIER		29'500.00
90	MEUBLES		22'000.00
	Mobilier	22'000.00	
94	PETIT INVENTAIRE		2'000.00
	Extincteurs	2'000.00	
95	SIGNALISATION		5'500.00
	Panneaux d'informations, sérigraphie	5'500.00	

Dans le cadre des travaux envisagés, diverses mesures liées directement au développement durable ont été favorisées. Bien que ces choix génèrent inévitablement des coûts complémentaires, la Municipalité ne peut envisager la réalisation du présent projet sans y intégrer différentes options telles que système de récupération d'eaux pluviales, installation de panneaux photovoltaïques, pose de sondes géothermiques ou création d'un bassin de rétention. Le coût, inclus dans le présent préavis et lié à ces choix, est de l'ordre de CHF 150'000.00. Leur financement sera assuré par le biais du Fonds pour les énergies renouvelables et le développement durable.

Le montant total de CHF 2'453'000.00 sera amorti sur une période de 30 ans, conformément aux règles établies par le règlement comptable des communes. Cette durée a été imposée dès le 1^{er} janvier 2024, en anticipation de la mise en place progressive du nouveau modèle comptable MCH2.

Une fois les travaux achevés, le bâtiment pourra immédiatement remplir sa fonction de maison pour tous. Si des recettes provenant de la location sont possibles, elles seront marginales et rares. L'objectif principal est de fournir aux sociétés locales ou autres groupements communaux un espace dédié à leurs activités, sans but lucratif.

Toutefois, ce nouvel espace permettra d'augmenter la disponibilité des salles de Château 2 et de Château 4 à la location, ce qui générera de fait une légère augmentation des revenus de location.

Cependant, les coûts liés à l'entretien de la maison (énergie, eau, assurances, maintenance courante, conciergerie, etc.) resteront à la charge des ressources communales.

6. Enquête

Une enquête publique a été nécessaire. A l'issue de cette procédure, une opposition a été déposée et levée par la Municipalité. Le permis de construire a été octroyé le 27 mai 2025.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, 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 et de la Commission ad hoc chargées de l'étude de cet objet,

d é c i d e

- a) d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux pour la rénovation complète de l'immeuble de la rue du Château 3 bis et sa transformation, tels que mentionnés dans le présent préavis, pour un montant total de CHF 2'453'000.00 TTC ;
- b) de financer cette dépense par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 2'453'000.00 et d'assumer les charges financières y relatives ;
- c) de prélever dans la réserve pour investissements futurs le total du solde disponible au 31 décembre 2026 afin d'amortir partiellement cet investissement ;
- d) de porter en déduction du montant total résiduel les éventuelles contributions ou subventions qui seront octroyées par les services concernés ;
- e) de prélever dans le Fonds pour les énergies renouvelables et le développement durable le montant imputable aux investissements liés aux choix opérés dans une perspective de développement durable, déduction faite des potentielles contributions financières stipulées au point d) pour un total plafonné à CHF 100'000.00.

Au nom de la Municipalité

la syndique  le secrétaire 



A. Rouge B. Demierre

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

Plafond d'endettement		25'000'000.00
Endettement au 21.07.2025		2'200'000.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	24'634'800.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	- 473'302.78	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au 21.07.2025	-16'385'936.41	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours		7'775'560.81
Solde au plafond		15'024'439.19