

## Préavis municipal no 13/2025

### **Demande de crédit d'étude et de construction pour la transformation des rez-de-chaussée inférieur et supérieur ainsi que pour la rénovation énergétique partielle de l'immeuble de la rue du Château 2**

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

#### **1. Préambule**

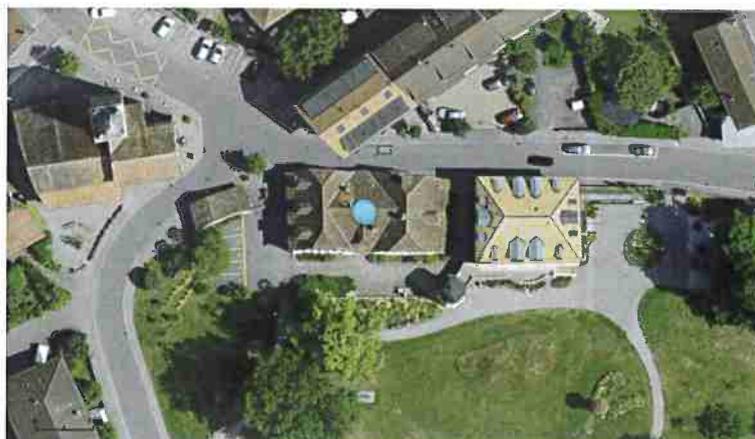
Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'un total de CHF 1'223'500.00 pour les phases d'étude et d'exécution des travaux de réaménagement partiels des locaux du rez-de-chaussée inférieur, de transformation du rez-de-chaussée supérieur en trois salles de classe et d'assainissement énergétique partiel du bâtiment de la rue du Château 2 (parcelle 65, bâtiment ECA no 150).

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

##### ***Implantation***

L'immeuble de la rue du Château 2 se situe dans le centre historique de Corsier-sur-Vevey, à quelques pas de l'église et de la place du Temple. Il se trouve à l'angle Nord-Ouest du Parc Chaplin, dans le prolongement de l'ancienne maison de Maître de la rue du Château 4, occupée actuellement par l'administration communale.

Il est relié à celle-ci côté rue par un mur avec un portique qui donne accès à l'espace entre bâtiments via un escalier de cinq marches. Au Sud, s'étend une cour pavée, séparée du parc par un mur qui se prolonge jusqu'à la tourelle attenante à la Maison de commune.



## **Bâtiment**

Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée inférieur, de plain-pied avec la cour au Sud et partiellement enterré à l'arrière, un rez-de-chaussée supérieur donnant sur la rue du Château, ainsi qu'un étage de combles aménagés.

Le bâtiment est constitué de deux parties principales, séparées à l'origine par environ trois mètres et réunies au 19<sup>e</sup> siècle pour former une seule maison. En 1977, cet espace a été comblé par l'aménagement d'un escalier et de locaux secondaires. Chacune des deux parties possède une toiture orientée nord-sud, reliées par un élément transversal qui donne son caractère particulier à l'ensemble. Cette ancienne séparation reste visible en façade : au nord par une fermeture légère, et au sud par un décrochement de maçonnerie. Le bâtiment dispose d'une entrée de chaque côté.

Le corps Ouest est muni d'une porte cochère au Nord. Elle donne aujourd'hui accès à l'espace dédié au Bancomat de la Raiffeisen. Au rez-inférieur, une grande porte de cave et une porte secondaire s'ouvrent à l'Ouest ; une ancienne porte large (transformée en fenêtre) et une porte secondaire sont aménagées au Sud.



## **Historique**

Extrait du préavis Municipal de 1977 :

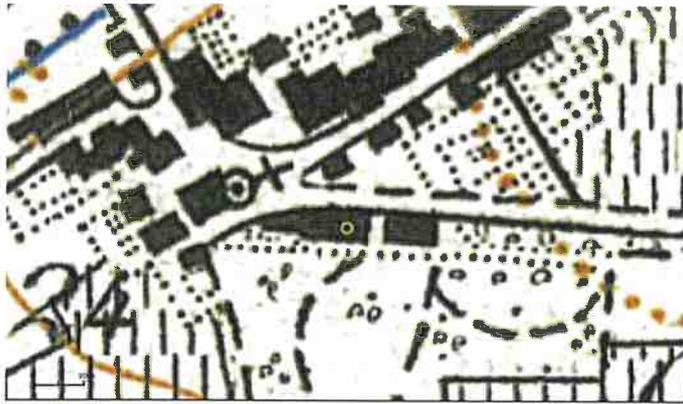
*Le plan de 1705 indique déjà trois maisons dans la propriété de M. Aimé Grenier. Sur le plan de 1776, aux mêmes emplacements, on relève, en allant à main droite à partir du Temple :*

- a) grange et écuries*
- b) maison du vigneron (ou fermier)*
- c) maison (soit celle où sont installés les services de l'administration communale).*

*Des vergers, jardins et vignes font partie de la propriété qui appartient à Noble et Généreux François Louis de Tavel, seigneur Baillif à Vevey. Un passage menant jusqu'à la cour sépare totalement la grange de la maison du vigneron. Les plans levés de 1833 à 1835 montrent que quelques modifications sont survenues, entre autres que la grange a été réunie à la maison du fermier. La propriété est alors enregistrée au nom du Juge de District Emanuel Couvreu.*

Les procès-verbaux de la Commission d'estimation des bâtiments mentionnent que ces maisons avaient 183 ans en 1838. Cela ramène leur construction à l'année 1655, date d'ailleurs inscrite au-dessus de la porte donnant sur la cour.

La propriété a été acquise par la commune en octobre 1956.



Extrait carte Siegfried 1870-1926 (source : Guichet cartographique cantonal)

Il est également fait mention d'une orangerie dans le cadastre de 1877-1912.

La maison a subi une première transformation lourde en 1977, avec notamment la démolition de l'orangerie, la réfection de la toiture et l'aménagement des combles. Une seconde transformation plus légère a eu lieu en 2003 pour y aménager les locaux de la Banque Raiffeisen.

### **Patrimoine**

Le bâtiment figure à l'inventaire du recensement architectural du canton de Vaud, la « Maison paysanne et vigneronne » ainsi que « la fontaine, les murs, le banc et la cour pavée » font l'objet d'une protection d'ensemble et sont classés en note 3. Des modifications peuvent être envisagées mais ne doivent pas altérer les qualités qui ont justifié sa note.

Les façades et la toiture ont été refaites en 1977, avec la modification et la création de plusieurs ouvertures dans « le style » de la maison (respect des dimensions et proportions, création d'encadrements à l'image des anciens...). L'intérieur a quant à lui subi des transformations lourdes qui ont fortement altéré son caractère, seuls quelques murs intérieurs massifs ayant été conservés, notamment au rez-inférieur.

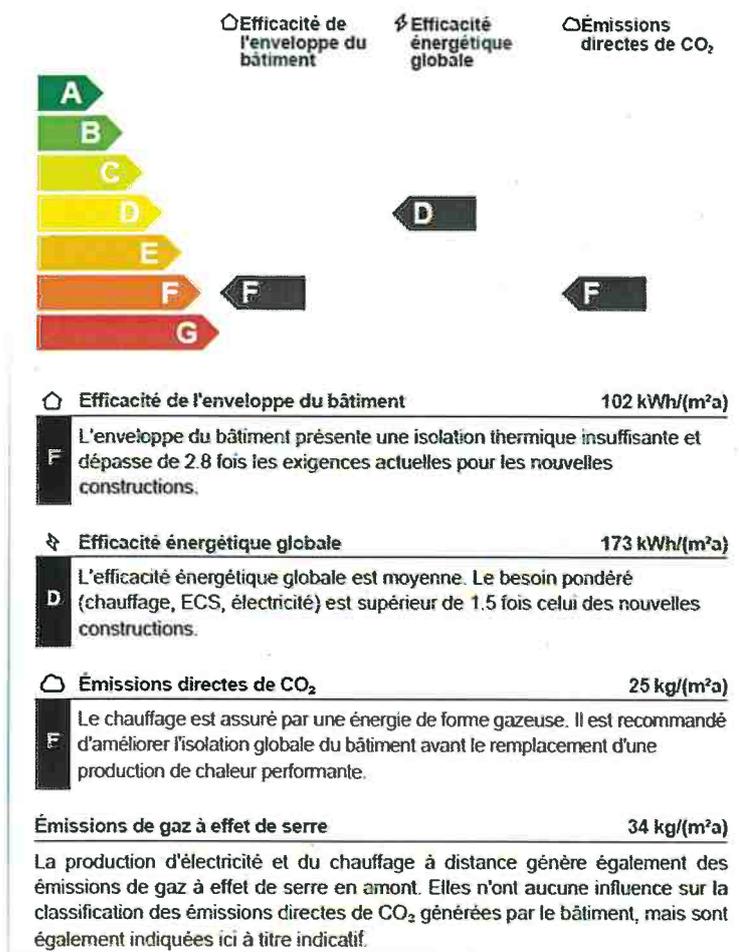
### **Etat actuel du bâtiment**

Selon l'examen des plans en notre possession et du préavis municipal de 1977, l'intérieur a été lourdement transformé à la fin des années 70 pour y aménager des appartements, un cabinet de consultation et une salle communale, avec un escalier au centre et un second à l'Est pour les logements. Les combles ont vraisemblablement été aménagés à ce moment-là, avec la réfection de la toiture et de la charpente, ainsi que la création de nouvelles lucarnes. La maison a subi une seconde transformation en 2003 pour accueillir la Banque Raiffeisen : un ascenseur a été ajouté, l'escalier Est a été supprimé et l'ensemble a été réaménagé en surfaces de bureaux. Le rez-inférieur a subi différentes transformations. Il accueille deux salles au Sud et des locaux techniques, d'archives ou de stockage à l'arrière. Les installations techniques (chauffage, sanitaire et électricité) ont été partiellement refaites à ces moments-là.

Globalement, le bâtiment est en bon état : les travaux réalisés sont relativement récents et l'entretien a été assuré correctement. Toutefois, certains travaux d'entretien, de remise en état ou de mise aux normes restent nécessaires afin de répondre aux exigences actuelles, indépendamment du nouvel usage prévu. Dans le cadre de l'avant-projet, un examen détaillé a été mené en s'appuyant sur la méthode EPIQR+ (outil d'évaluation rapide et fiable des coûts de rénovation), sans que celle-ci ne soit appliquée de manière systématique.

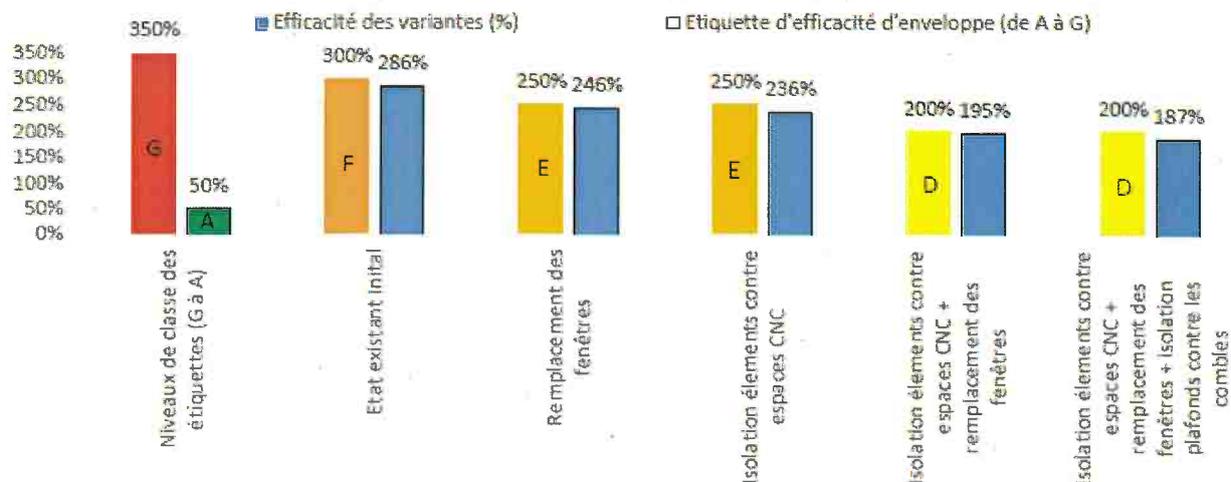
## Aspects thermiques et énergétiques

Le CECB élaboré par l'ingénieur thermicien donne les résultats suivants :



## Situation après correction

### Niveaux d'efficacité de l'enveloppe thermique des variantes

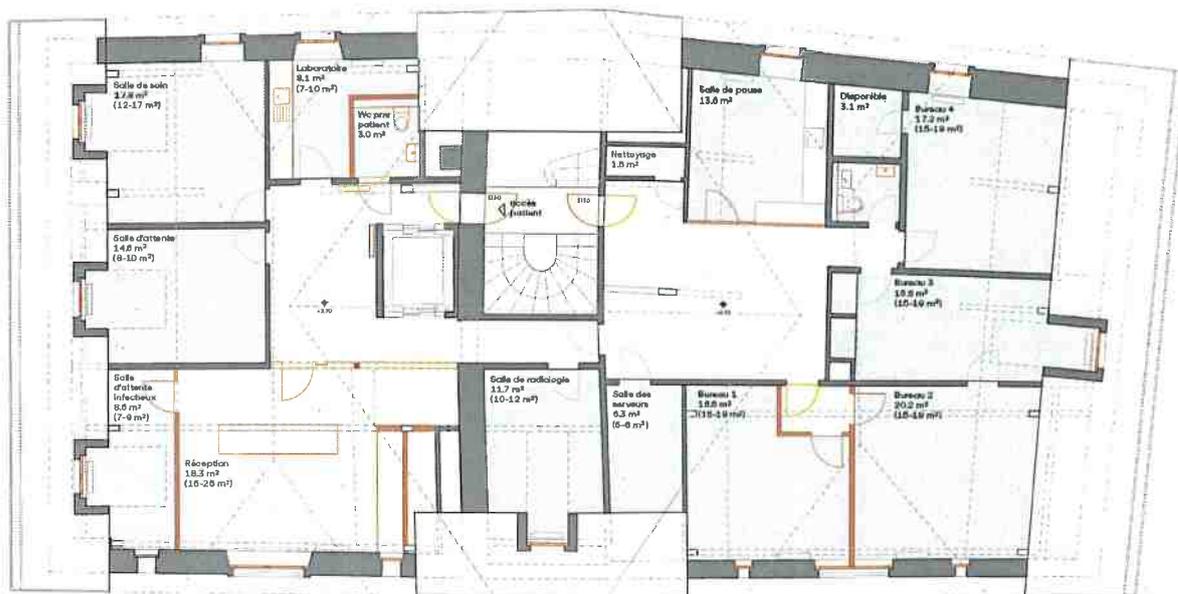


### 3. Projet prévu

#### **Combles : cabinet médical**

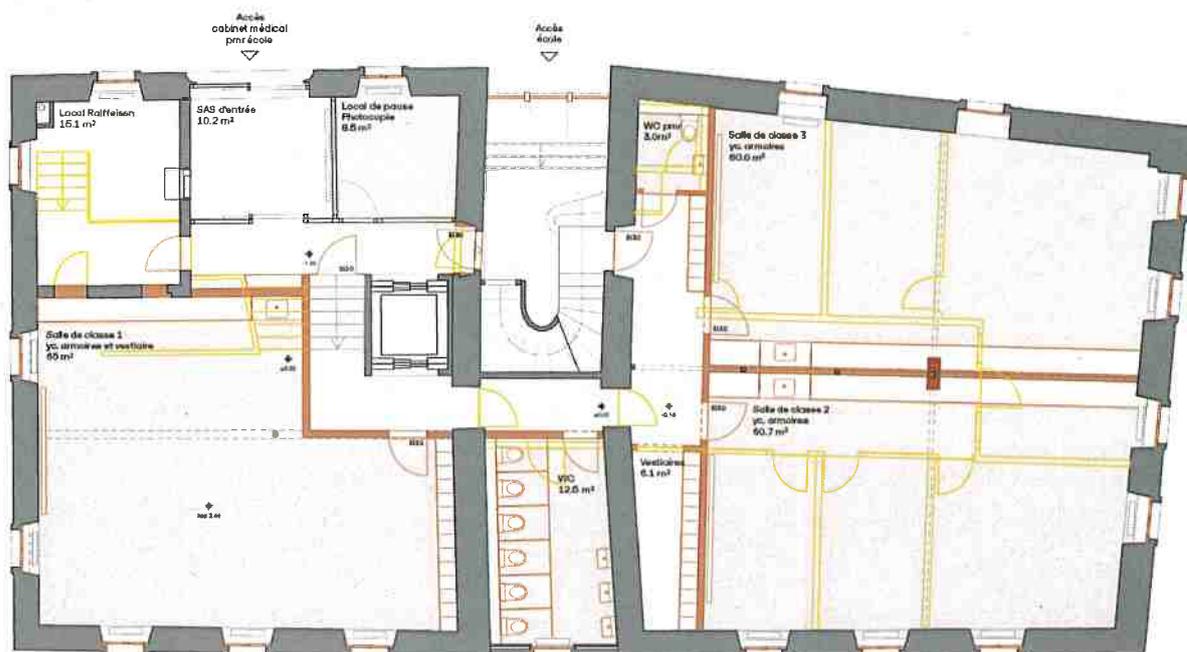
L'étage des combles sera affecté à un cabinet médical. Une convention avec une équipe de deux médecins est en cours de réalisation afin de finaliser leur projet et permettre l'ouverture rapide de leur cabinet, une fois les travaux finalisés. Les surfaces louées permettront, selon la fréquentation du cabinet, d'accueillir un troisième médecin si nécessaire et ainsi permettre à la population corsiérane de disposer d'un médecin de famille au cœur même du village.

Les locaux seront loués en l'état, bruts et sans travaux d'aménagement. Seules les verticalités des techniques, déjà en partie existantes, seront installées à la charge de la Commune (eau, EU, électricité, chauffage).



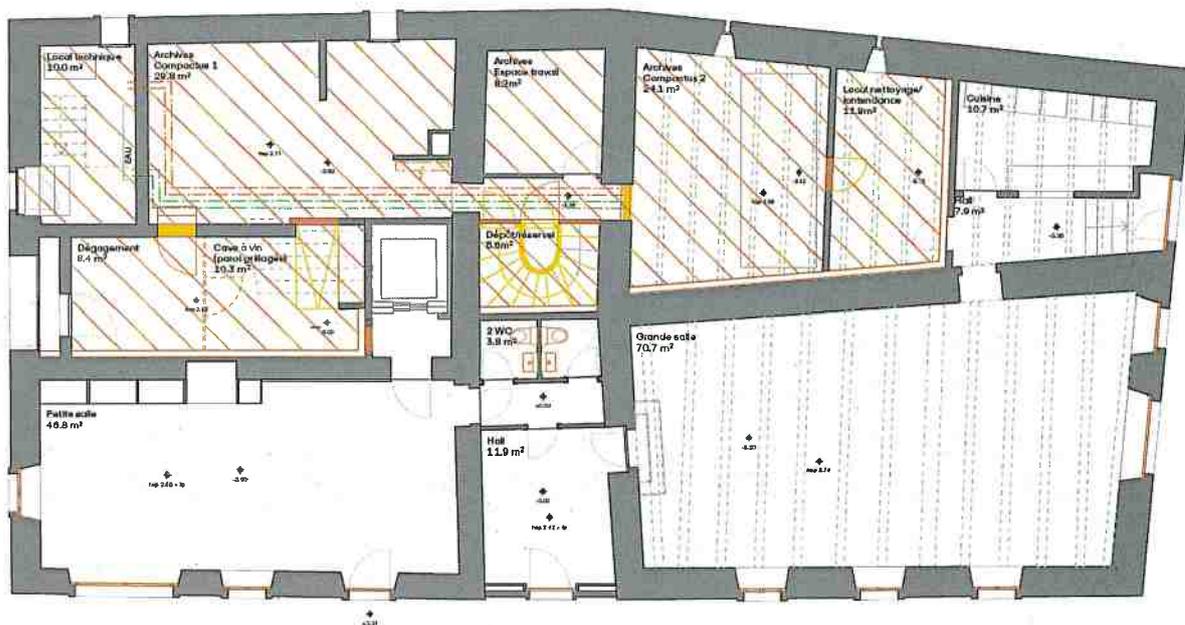
#### **Rez-supérieur : salles de classes**

Trois salles seront aménagées au rez-supérieur et serviront quelques années de salles provisoires durant le chantier d'extension du complexe scolaire. Des échanges ont déjà eu lieu avec l'ASICC, actuellement locataire au sein d'un bâtiment privé à Vevey. La surface conviendrait idéalement pour y déménager leurs bureaux administratifs, une fois les classes provisoires réinstallées au sein du futur collège.



### **Rez-inférieur : aménagement des espaces**

La Banque Raiffeisen laisse, au rez-de-chaussée inférieur, plusieurs espaces vides qui seront partiellement réaménagés pour les besoins de la Commune, essentiellement en locaux d'archives et de cave à vin. L'actuelle salle de Château 2, ainsi que la salle de réunion « Raiffeisen » ne seront que très peu touchées par le projet. Les sanitaires seront par contre renouvelés.



### **Assainissement énergétique partiel**

L'audit énergétique et l'analyse de la situation actuelle ont conclu que les travaux de mise aux normes énergétiques actuelles seraient très lourds et onéreux notamment compte tenu des contraintes liées au patrimoine. Il a donc été décidé de mettre en œuvre les actions dont le bénéfice coût-efficacité est le meilleur, soit : remplacement de toutes les portes et fenêtres, amélioration de l'isolation sur comble et isolation des murs et dalles intérieures contre les locaux non chauffés. Ces quelques actions permettront, pour un coût limité, de diminuer d'environ 35% les consommations de chaleur de l'immeuble.

### **Avantages du projet**

Ce projet présente plusieurs avantages concrets pour la Commune :

- Un cabinet médical au cœur du village, répondant à un besoin de proximité pour la population et renforçant l'attractivité du centre.
- Des revenus locatifs stables grâce à la location des combles aux médecins, permettant à la Commune de générer des rentrées financières régulières.
- Des salles de classe provisoires au rez-supérieur, mises à disposition de l'ASICC pour la durée des travaux scolaires, permettant ainsi d'éviter l'ajout de pavillons provisoires pour ces trois classes.
- Un aménagement réversible des salles de classe, conçu de manière à pouvoir être facilement adapté en surfaces administratives pour l'ASICC, une fois cette période transitoire terminée, évitant ainsi de futurs coûts importants.

#### **4. Présentation des coûts**

Les travaux englobent des honoraires d'architectes et de mandataires spécialisés ainsi que de nombreuses étapes de travail décrites succinctement ci-dessous par phases et par CFC à deux chiffres (code des frais de construction) :

#### **Améliorations énergétiques et entretien**

##### **AMENAGEMENTS INTERIEURS 1**

- Dépose et évacuation des fenêtres existantes.
- Nouvelles fenêtres en chêne et parois/porte centrale façade Nord.
- Isolation des portes en bois y compris parties vitrées.
- Isolation des contre-cœurs intérieurs.
- Isolation des dalles et murs au rez-inférieur (non chauffé).
- Isolation des planchers au rez-inférieur (non chauffé).
- Contrôle et complément d'isolation sur étage-combles.
- Adaptation de techniques (au sous-sol, distributions, prises, éclairage).
- Réserve pour petits travaux de réparation et entretien en façades.

#### **Aménagement des classes provisoires et aménagement du rez-inférieur**

##### **1 TRAVAUX PREPARATOIRES**

##### **10 RELEVÉS, ÉTUDES GEOTECHNIQUES**

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

##### **11 DÉMOLITION ET DÉSAMIANTAGE**

- Démolition de cloisons et murs intérieurs, démolition de faux-plafonds, démontage de sommiers métalliques et poteaux, piquage du carrelage WC, dépose de portes intérieures.
- Ouverture des murs porteurs, démolition de dalles et escaliers, étayages.
- 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.
- Mise en place de barrière de protection, tri des déchets, WC provisoire.
- Circulation, entretien et nettoyage des voies publiques aux abords du chantier.

##### **2 BATIMENT**

##### **21 GROS ŒUVRE**

- Travaux de renforcement et d'adaptation de la structure existante.
- Ouvertures dans murs existants porteurs et non porteurs y compris rhabillages.
- Création de marches d'escalier.
- Percements, rhabillages et crépissages nécessaires pour les passages techniques.
- Construction métallique : mise en place de nouveaux piliers métalliques et sommiers.

### **23 INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

- Adaptation des installations et éclairages.
- 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.
- Installation pour gestion des accès de l'ascenseur.
- Adaptation installations électriques pour ventilation et sanitaire (CVS).
- Adaptation du système de sécurité.
- Fourniture et montage de la lustrerie.

### **24 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION**

- Installations des diverses ventilations WC.
- Adaptation, dépose et repose de radiateurs.

### **25 INSTALLATIONS SANITAIRES**

- Fourniture et pose des appareils sanitaires courants.
- Installation des conduites d'eau chaude et froide.

### **26 AMENAGEMENTS INTERIEURS 1**

- Nouveaux galandages ou murs (phoniques).
- Adaptation des plafonds existants.
- Réfection complète des plafonds partie Est et phonique dans les salles de classe.
- Nouvelles portes palières et de salles de classes EI30.
- Déplacement de portes existantes et nouvelles portes intérieures.
- Nouvelles portes sécurisées accès bancomat.
- Cave à vins, cloisons et casier, appareil hydrométrique.
- Nouvelles armoires de rangement.
- Système de verrouillage (mise en passe).
- Réfection complète des peintures.
- Sores intérieurs.

### **28 AMENAGEMENTS INTERIEURS 2**

- Préparation des sols et divers rhabillages.
- Revêtement de sol lino et carrelage.
- Carrelage et faïence WC et WC PMR, plinthes, profils et joints.
- Nettoyage complet final.

#### **Aménagement des cabinets médicaux (locaux loués en l'état brut)**

- Depuis les gaines techniques des niveaux inférieurs.
- Distributions sanitaires, écoulements, distributions du chauffage.
- Distributions électriques et détection.

#### **Aménagement des archives communales (rez-inférieur)**

- Nouveau dallage.
- Faux-plafond plâtre.
- Distributions électriques.
- Déshumidificateurs.
- Mobilier, tables et chaises.
- Mise en place de « Compactus ».

## **29 HONORAIRES**

- Architecte
- Ingénieur civil
- Géomètre
- Ingénieur sécurité
- Ingénieur thermicien
- Contrôle canalisations
- Amiante.

## **5 FRAIS SECONDAIRES**

### **51 AUTORISATIONS TAXES**

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

### **52 FRAIS DE REPRODUCTION**

- 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.
- Assurance Maître de l'ouvrage (MO).
- Taxes diverses.
- Intérêts intercalaires.

## **9 MOBILIER**

### **90 MEUBLES**

- Mobilier intérieur d'une salle de classe : Tables, chaises.

### **94 PETIT INVENTAIRE**

- Extincteurs.

### **95 SIGNALISATION**

- Panneaux d'informations, sérigraphie.

## **5. Aspects financiers**

Les montants avancés correspondent, à ce stade, aux estimations faites par nos divers mandataires. Selon les montants et conformément à la loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD), les demandes d'offres seront réalisées en procédure de gré à gré et éventuellement de gré à gré comparatif pour les postes les plus importants.

Les montants présentés ci-dessous sont ventilés par CFC. Les coûts TTC estimés sont les suivants (arrondi au millier) :

**DEVIS ESTIMATIF DES TRAVAUX AU 16.09.2025****MONTANT FINAL PREVISIBLE**

TOTAL GENERAL (Montant TTC)

1 223 500.00

**AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ET ENTRETIEN****AMENAGEMENTS INTERIEURS 1**

253 700.00

Nouvelles fenêtres et porte en chêne 162 500.00

Isolation des dalles, murs et planchers 59 200.00

Adaptation des techniques et réserve travaux façades 32 000.00

**1 TRAVAUX PREPARATOIRES**

104 800.00

**10 RELEVÉ, ETUDES GEOTECHNIQUES**

1 000.00

Constat d'état des lieux avant-travaux

**11 DEMOLITION ET DÉSAMANTAGE**

73 800.00

Démolition 68 800.00

Travaux de désamiantage 5 000.00

**13 INSTALLATION COMMUNE DE CHANTIER**

30 000.00

Installation de chantier pour gros œuvre et second œuvre

**2 BÂTIMENT**

710 500.00

**21 GROS ŒUVRE 1**

71 000.00

Adaptation de la structure existante 5 000.00

Création de marches d'escalier 10 000.00

Ouvertures dans murs existants et rhabillages 16 000.00

Mise en place de nouveaux piliers et sommiers métalliques 40 000.00

**23 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES**

41 700.00

Installations électriques 32 000.00

Détection incendie 9 700.00

**24 CHAUFFAGE VENTILATION AC**

15 000.00

Chauffage, Ventilation 15 000.00

**25 INSTALLATIONS SANITAIRES**

64 000.00

Installations sanitaires 64 000.00

**26 AMENAGEMENTS INTERIEURS 1**

174 000.00

Réfection et nouveaux plafonds 34 000.00

Réfection complète des peintures 44 000.00

Nouvelles portes, armoires, stores intérieurs, galandages 96 000.00

**28 AMENAGEMENTS INTERIEURS 2**

50 000.00

Lino, carrelage et faïences 46 000.00

Nettoyage fin de chantier 4 000.00

**Aménagement des cabinets médicaux**

48 000.00

Distributions des techniques 48 000.00

**Aménagement des archives communale**

58 000.00

Dallage, faux-plafonds, 20 000.00

Distributions électriques, déshumidificateur 8 000.00

"Compactus" mobilier, tables, chaises 30 000.00

<b>29</b>	<b>HONORAIRES</b>		<b>188 800.00</b>
	Architecte	154 600.00	
	Etablissement du dossier demande de crédit	15 000.00	
	Ingénieur civil	8 000.00	
	IngéGéomètre	2 500.00	
	Ingénieur sécurité	3 000.00	
	Ingénieur thermicien	1 200.00	
	Contrôle des canalisations	2 500.00	
	Amiante	2 000.00	
<b>5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>		<b>112 000.00</b>
<b>51</b>	<b>AUTORISATIONS TAXES</b>		<b>6 000.00</b>
511	Mise à l'enquête, permis de construire	6 000.00	
<b>52</b>	<b>FRAIS DE REPRODUCTION</b>		<b>6 000.00</b>
	Frais de reproduction	6 000.00	
<b>56</b>	<b>AUTRES FRAIS SECONDAIRES</b>		<b>20 000.00</b>
	Location du domaine public et panneau de chantier		
	Assurance MO	5 000.00	
	Taxes diverses	15 000.00	
<b>58</b>	<b>COMPTE EN ATTENTE - RESERVES</b>		<b>80 000.00</b>
	Réserve pour divers et imprévus	80 000.00	
<b>9</b>	<b>MOBILIER</b>		<b>42 500.00</b>
<b>90</b>	<b>MEUBLES</b>		<b>37 000.00</b>
	Mobilier d'une classe: Pupitre, chaise, armoires, casiers bureau, écran numérique.	37 000.00	
<b>94</b>	<b>PETIT INVENTAIRE</b>		<b>1 500.00</b>
	Extincteurs		
<b>95</b>	<b>SIGNALISATION</b>		<b>4 000.00</b>
	Panneaux d'informations, sérigraphie		

Le montant total de CHF 1'223'500.00 correspondant à un investissement dans le patrimoine financier de la commune (immeuble de rendement avant tout) ne sera pas amorti, à l'exception de la rubrique 9 « Mobilier », laquelle fera l'objet d'un amortissement linéaire sur une période de 10 ans.

## 6. Procédure d'autorisation

Une procédure d'enquête publique sera ouverte pour la réalisation des travaux envisagés. En fonction d'éventuelles oppositions, il est objectif d'imaginer que le permis de construire sera délivré pour la fin de cette année. Le projet pourra alors démarrer sans délai, sous réserve d'un recours auprès de la CDAP du Tribunal cantonal lors de la levée d'opposition.

## 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 les rapports 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 études et les travaux de transformation de l'immeuble de la rue du Château 2 tels que mentionnés dans le présent préavis pour un montant total de CHF 1'223'500.00 TTC ;
- b) de financer cette dépense par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 1'223'500.00 et d'assumer les charges financières y relatives ;
- c) de porter en déduction du montant total d'éventuelles contributions ou subventions qui seraient octroyées ;
- d) 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 c) pour un total plafonné à CHF 50'000.00.

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 08.09.2025		2'200'000.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	25'858'300.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	- 473'302.78	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au 08.09.2025	-16'611'463.39	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours		8'773'533.83
<b>Solde au plafond</b>		<b>14'026'466.17</b>