



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS No 03-2023

**concernant l'acquisition d'une grange à la
route des Areneys 4 pour un montant de
CHF 620'000.-**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

Lundi 30 janvier 2023 - 19.00

Salle de conférences du 3^e étage

Blonay, le 10 janvier 2023

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'acquisition d'une ancienne grange villageoise sise à la route des Areneys 4, propriété de M. Bernard de Joffrey, parcelle n°1400.



2. Introduction

Il y a déjà quelques mois, la Municipalité s'est vu proposer l'achat d'un bien immobilier, propriété de M. Bernard de Joffrey, à la route des Areneys 4.

Cet objet immobilier (parcelle 1400) est attenant aux parcelles communales n° 1672 et 1398. En plus d'une maîtrise foncière cohérente, il s'agit d'une opportunité impactant notre bien-foncier n°1672 actuellement inconstructible en raison de sa faible surface (138 m²). Cette acquisition augmente considérablement la valeur de cette parcelle. De plus, à moyen ou long terme, la parcelle 1'398 où est localisé le Service des espaces publics ainsi que la parcelle n°1700 occupés par le même service (3'064 m²) pourraient permettre une relocalisation de notre service des espaces publics en zone industrielle dans un environnement mieux adapté. La Commune disposerait ainsi d'une surface importante pouvant par exemple accorder un droit distinct et permanent d'un DDP de logements et d'autres activités à proximité du complexe scolaire de Clos Béguin.

A court terme, cet achat pourrait permettre, suite à la fusion des Communes de Blonay et St-Légier-La Chiésaz, le stockage du matériel des espaces publics qui fait défaut aujourd'hui.

Après ces réflexions, la Municipalité est convaincue du bien-fondé de cette acquisition.

Les locaux sont libres de baux. Il n'est pas prévu de rentabilité pour l'instant, s'agissant d'un usage propre.

Une vente conditionnelle a été signée entre le propriétaire et la Municipalité : celle-ci est expressément subordonnée à l'autorisation du Conseil communal.

3. Désignation cadastrale du bien-fonds

Ce bien-fonds communal est désigné comme suit au Registre foncier :

N° de parcelle	1400
Surface de la parcelle	183 m ²
Emprise au sol du bâtiment	137 m ²
Année de construction	1900
Dernières transformations	2005 : passage à pied sur trottoir
Volume ECA	1'251 m ³
Valeur ECA (indice 125)	375'300 CHF
Nombre de niveaux	2
Type d'architecture	Ancienne grange et écurie construite traditionnellement avec des murs en moellons et charpente en bois
Usage actuel	Dépôt de bois et garde-meubles
Surface habitable nette totale	Aucune
Places de parc extérieures	Aucune
Places de parc intérieures	1 utilisée en dépôt
Garage-box	Aucun
Etage	Distribution
Rez-de-chaussée	Ancienne écurie, garage utilisé comme entrepôt de meubles, entrée principale de la grange avec large surface de stockage.
Etage 1	Mezzanine (sur plancher en bois vétuste) de grande hauteur utilisée comme stockage. Ancienne chambre du commis.
Combles	Combles froids accessibles par une échelle. Plancher en bois sommaire et hors norme.

Vue aérienne



Plan cadastral



La parcelle n'est pas recensée au cadastre en ligne des sites pollués du canton de Vaud et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

Amiante

Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant du début du 20^{ème} siècle, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Toutefois, au vu des matériaux utilisés, une telle éventualité reste assez peu probable. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Radon

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque.

Certificat énergétique

Le bâtiment n'étant pas chauffé, il ne sera pas nécessaire d'établir un certificat énergétique.

Monuments historiques, inventaire architectural

Le bâtiment est recensé en note 4.

Dangers naturels

La parcelle est répertoriée en « zone à bâtir sans danger reconnu ».

Zone d'affectation

La parcelle est inscrite en zone village.

Possibilité de développement

Le bâtiment ne permet pas un développement immobilier en l'état. Cependant, dans la mesure où la démolition est envisagée, la parcelle offre des possibilités de développement à considérer. Le bâtiment étant recensé en note 4 dans l'inventaire architectural, seule la compétence communale est engagée afin d'autoriser sa démolition.

Etat général

Le plancher en bois, la toiture, la ferblanterie, les fenêtres et les volets sont à assainir. Un contrôle OIBT sera aussi à prévoir (électricité).

Risques techniques

Type	Description
Mitoyenneté structurelle	Le bâtiment adossé n°426, sur la parcelle 299 adjacente, repose sur le mur mitoyen en maçonnerie d'époque.
Charpente et combles communs avec bâtiment adjacent	La structure en bois de la charpente est solidaire avec celle du bâtiment adjacent. De plus, les combles des deux bâtiments mitoyens forment un seul espace sans séparation physique dans la limite parcellaire.
Vétusté	L'état structurel du bâtiment est à contrôler avec une étude structurelle approfondie.

4. Estimation du bien

L'immeuble a été expertisé par CBRE à Lausanne en vue d'un achat par notre Commune, ainsi qu'une appréciation du potentiel constructible de la parcelle.

Le rapport a été partiellement reproduit dans le présent préavis.

Le prix de vente de CHF 365'000.- proposé correspond à l'affectation qui pourra être faite à terme par la commune.

5. Travaux d'entretien

Vu l'état de vétusté et des remarques découlant du rapport d'expertise de CBRE, la Municipalité a mandaté le bureau HABEG pour établir une estimation des coûts de travaux d'entretien du bien immobilier qui doit être réalisée pour permettre une utilisation appropriée du bâtiment pour du stockage et de mises aux normes ECA.

1. Démontage et remise à neuf de la ferblanterie-couverture et mise en place d'une sous-couverture.
2. Remise en état du plancher des combles et condamner l'accès de celui-ci
3. Remise en état des différentes parties structurelle en bois
4. Création d'une cloison intérieure en bois et OSB entre les deux propriétés
5. Création d'une arrosée par un maçon pour la mise en place du point n°4
6. Façonnage de l'angle extérieur et traitement des fissures si possible

Il s'agit de travaux estimés à CHF 248'500.- qui devront faire l'objet d'un appel d'offres.

6. Incidences financières

Estimation des coûts d'achat

Objet	Montant	A charge
Prix d'achat du bien immobilier	365'000	
Impôt sur les gains immobiliers	-	Vendeur
Droits de mutations sur transferts immobiliers	-	Non perçu aux Communes
Acte notarial	6'500	Acheteur
Total	371'500	

Estimation des coûts d'entretien / sécurisation

Objet	Montant
Echafaudage	10'000
Maçonnerie	18'000
Installation électrique	5'000
Démontage toiture	20'000
Couverture	35'000
Ferblanterie	11'000
Plancher	50'000
Parois	25'000
Charpente / toiture	30'000
Honoraires travaux	15'000
Divers et imprévus	11'000
TVA 7.7 % et arrondi	18'500
Total	248'500

7. Détermination du patrimoine

Selon les directives du Règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité a décidé de considérer ce bâtiment comme du patrimoine financier communal. En effet, si l'objectif de cette acquisition est pour l'instant purement d'intérêt public, il en ressort une possibilité de rentabilisation par la location à moyen ou long terme (tenant compte d'un regroupement avec les parcelles communales adjacentes).

8. Aspects financiers

Amortissement

Malgré le statut de patrimoine financier de cet objet et des futures directives MCH2, la Municipalité propose d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans.

Plan des investissements

Ces travaux figurent au plan des investissements pour la somme de CHF 600'000.- en 2023.

Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par la trésorerie courante ou via un emprunt si nécessaire.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes à long terme	CHF 81'795'000.00
Dettes à court terme	CHF 10'000'000.00
Total	CHF 91'795'000.00

Coûts financiers annuels

Intérêts lissés (2.5 %)	CHF 7750.00
Amortissement annuel	CHF 20'650.00
Total annuel	CHF 28'400.00

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- ⇒ d'autoriser la Municipalité à acheter la propriété de M. Bernard de Joffrey (parcelle no 1400 de St-Légier-La Chiésaz, route des Areneys 4) ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet ;
- ⇒ de financer le montant de CHF 620'000.- par recours à l'emprunt si nécessaire ;
- ⇒ d'amortir l'investissement sur une durée de 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

A. Bovay



Le secrétaire

J. Steiner

Annexe : plan de situation comprenant la parcelle à acquérir et les trois parcelles communales

Délégation municipale : M. Alain Bovay, Syndic

