

Commune de
LAVEY-MORCLES



Préavis de la Municipalité
au Conseil communal

N° 02/2012

**Vente des immeubles
« Auberge de Morcles »,
« Vieux Collège » et
« Sur la Fontaine ».**

Lavey, le 18 août 2012

Au Conseil communal de Lavey-Morcles,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal le projet de vente des immeubles « Auberge de Morcles », « Vieux Collège » et « Sur la Fontaine ». Ces biens immobiliers, datant pour les plus anciens du 19^{ème} siècle, subissent l'usure du temps malgré d'importants travaux de rénovation et d'entretien effectués ces dernières années.

A ce jour, en raison du bas niveau des loyers encaissés, de l'entretien et de l'administration que nécessitent ces immeubles, l'apport aux finances communales peut être qualifié d'accessoire. De plus, la Municipalité relève le fait qu'une commune n'a pas forcément vocation à exploiter un parc de logements. Les loyers actuels illustrent une affectation sociale plutôt que financière de ces actifs.

En dehors d'un attachement culturel et historique que ressentiraient certains habitants de la commune, ces biens n'ont pas de réelle utilité publique et nécessiteront à moyen terme des investissements substantiels. Les revenus que dégagerait la vente de ces immeubles permettraient à la commune d'envisager d'autres investissements, plus profitables et plus en adéquation avec le service à la collectivité.

Le processus a été initié au début de 2011. En mars dernier, pour guider sa réflexion, la Municipalité a mandaté la société CGS Immobilier Chablais SA afin d'établir des estimations de ces trois immeubles. Ces estimations ont servi de base pour la fixation des prix proposés. Le dossier détaillé des estimations peut être consulté au greffe municipal.

Auberge de Morcles

Description

Parcelle	:	RF n° 1 à Morcles
Distribution	:	1 local commercial (café) et 4 appartements de 2 pièces
Surface et volume du bâtiment	:	Surface de 159 m ² et volume de 1'934 m ³

Historique

Inauguré le 2 octobre 1909, le collège de Morcles répondait à un besoin d'infrastructure scolaire du à l'augmentation de la population de cette époque. Pour cause, une arrivée massive de personnel militaire préposé à l'administration a fait doubler le nombre d'habitants de Lavey-Morcles. Il faut également rappeler qu'à cette période, la commune vivait une période financière chaotique. C'est pourquoi, la construction du collège de Morcles a été subventionnée à hauteur de 80% par la Confédération et le canton de Vaud. Montant total des travaux et achat du terrain Fr. 46'500.- dont Fr. 37'200.- subventionnés.

Dès 1972 plus aucun cours n'a été dispensé dans le collège de Morcles, laissant place à une auberge et 4 appartements de 2 pièces. Trois appartements sont loués par les tenanciers de l'auberge. L'appartement restant ne peut pas être loué en l'état et nécessiterait des travaux importants.

Données financières

Valeur bilan au 31.12.2011	:	Fr. 140'000.-
Valeur fiscale	:	Fr. 112'000.-
Valeur ECA	:	Fr. 1'575'696.-
Dette au bilan	:	Aucune

Le locataire du restaurant-auberge dispose des loyers nets suivants :

Le restaurant- auberge	:	Fr. 400.- / mois (charges n. c.)
1 ^{er} appartement	:	Fr. 250.- / mois (charges n. c.)
2 ^{ème} et 3 ^{ème} appartement	:	Fr. 200.- / mois (charges n. c.)
Total du revenu locatif annuel	:	Fr. 12'600.- (charges n. c.)



Prix estimatif

Au vue de l'état de vétusté de l'entier du bâtiment, la Municipalité envisage un prix de vente entre Fr. 500'000.- et Fr. 550'000.- avec un prix plancher de Fr. 350'000.-

Point particulier

La vente de l'Auberge de Morcles nécessitera le fractionnement de la parcelle no 1 de Lavey-Morcles, dont la surface totale est de 114'811 m² et qui englobe également le chalet d'alpage de Praz-Riond. Le terrain cédé avec l'immeuble se limitera au pourtour immédiat de celui-ci.

Vieux Collège

Description

Parcelle	: RF n°530 à Lavey-Village
Distribution	: 5 appartements (2 studios au rez, 2 appartements de 3 pièces au 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages et un grand studio dans les combles, 1 local de buanderie)
Surface et volume du bâtiment	: Surface de 168 m ² et volume de 1'330 m ³

Historique

Construit à la fin du 19^{ème} siècle, le Vieux Collège a d'abord été l'école pour les garçons de Lavey-Morcles. Ce n'est qu'après la construction du nouveau collège en 1909 qu'il a été aménagé en appartements. En 1982, de lourds travaux de démolition et de reconstruction ont été réalisés afin de remettre le bâtiment en état. En effet, celui-ci devenait vétuste et menaçant. En 2006, des travaux conséquents ont été effectués (installation de chauffage neuf, pose de nouveaux radiateurs et de vitrages isolants ainsi que l'amenée de la télévision par câble). A ce jour, tous les appartements sont loués et très bon marchés. La Commune n'a pas tenu compte de la valeur du marché et de l'indexation des loyers durant les dernières années.

Données financières

Valeur bilan au 31.12.2011	: Fr. 450'000.-
Valeur fiscale	: Fr. 450'000.-
Valeur ECA	: Fr. 1'001'897.-
Dette au bilan	: Aucune
Studio n°1 au Rez	: Fr. 370.- / mois (charges n. c.)
Studio n°2 au Rez	: Fr. 380.- / mois (charges n. c.)
2 appartements étages 1 et 2	: Fr. 520.- / mois (charges n. c.)
Studio n°3 aux combles	: Fr. 540.- / mois (charges n. c.)
Total du revenu locatif annuel	: Fr. 28'550.- (charges n. c.)



Prix estimatif

Au vue de l'état actuel de l'entier du bâtiment, la Municipalité envisage un prix entre Fr. 1'200'000.- et Fr. 1'250'000.-, avec un prix plancher de Fr. 800'000.-

Point particulier

Locataires : dans le cas de la vente d'un immeuble, l'acquéreur est en droit d'adapter les loyers au marché local en respectant les délais légaux. Dans ce contexte, il est probable que les locataires actuels subissent à terme une augmentation de loyer, sachant qu'à Lavey, le niveau général des loyers reste très raisonnable en comparaison intercommunale.

Les articles du code des obligations en lien avec ce sujet sont principalement les numéros 261, 269 et 269a.

Bâtiment « Sur la Fontaine »

Description

Parcelle	:	RF n°578 à Lavey-Village
Distribution	:	1 appartement de 3 pièces + 1 local de dépôt
Surface et volume du bâtiment	:	Surface de 101 m ² et volume de 783 m ³

Historique

Construit à la fin du 19^{ème} siècle, le bâtiment « Sur la Fontaine » a d'abord été l'école pour les filles de Lavey-Morcles. Ce n'est qu'après la construction du nouveau collège en 1909 qu'il a été transformé en appartement. En 1954, un local pour les pompiers a été construit en-dessous de l'appartement. Quelques travaux de réfection (chauffage, peinture) ont été effectués ces dernières années pour un montant d'environ Fr. 50'000.-. Dès 2013, le futur corps de sapeurs-pompiers de Lavey-Morcles / St-Maurice devrait disposer de nouveaux locaux et n'utilisera plus son local actuel dans l'immeuble en question.

Données financières

Valeur bilan au 31.12.2011	:	Fr. 50'000.-
Valeur fiscale	:	Fr. 50'000.-
Valeur ECA	:	Fr. 436'124.-
Dette au bilan	:	Aucune
Appartement	:	Fr. 700.- / mois (charges c.)
Total du revenu locatif annuel	:	Fr. 8'400.- (charges c.)



Prix estimatif

Au vue de l'état actuel de l'entier du bâtiment, la Municipalité envisage un prix de vente de Fr. 400'000.-, avec un prix plancher de Fr. 300'000.-

Point particulier

La vente du bâtiment « Sur la Fontaine » nécessitera le fractionnement de la parcelle no 578 de Lavey-Morcles, dont la surface totale est de 1'585 m² et qui englobe également le Temple de Lavey-Village. Le terrain cédé avec le bâtiment se limitera au pourtour immédiat de celui-ci.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVEY-MORCLES

- vu le préavis municipal No 2/2012 du 18 août 2012
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre l'Auberge de Morcles pour un prix entre Fr. 500'000.- et Fr. 550'000.- et de fixer un prix plancher à Fr. 350'000.-.
2. d'autoriser la Municipalité à vendre le bâtiment « le Vieux Collège » pour un prix entre Fr. 1'200'000.- et Fr. 1'250'000.- et de fixer un prix plancher à Fr. 800'000.-.
3. d'autoriser la Municipalité à vendre le bâtiment « Sur la Fontaine » au prix de Fr. 400'000.- et de fixer un prix plancher à Fr. 300'000.-.

Adopté en séance de la Municipalité le 21 août 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic :  Le Secrétaire : 
Yvan Ponnaz  Mentor Citaku

The image shows the official seal of the Municipality of Lavey-Morcles. It is an oval-shaped emblem with a central shield. The shield features a crown at the top, a shield with a cross, and the words 'LIBERTE ET PATRIE' on a banner below. The outer ring of the seal contains the text 'MUNICIPALITE' at the top and 'LAVEY-MORCLES' at the bottom, separated by two small stars on each side.