



COMMUNE DE SAVIGNY

Préavis de la Municipalité de Savigny au Conseil communal

04/2010

Demande d'autorisation pour la vente du Collège du Martinet

Réf. : DB 699

I:\3-domaines_et_batiments\classement\699\Préavis_04-2010_vente.doc

Savigny, le 10 mars 2010

TABLE DES MATIERES

1. Préambule	3
2. Etat des lieux du Collège du Martinet.....	3
2.1 Situation financière.....	3
2.2 Etat des lieux physique du bâtiment	3
2.3 Etat des lieux du potentiel de transformation du bâtiment.....	5
2.4 Etat des lieux du contexte législatif du bâtiment	5
3. L'avenir du Collège du Martinet	6
3.1 Expertises	6
3.1.1 Objet des mandats et définitions	6
3.1.2 Variante 1 : Vente en l'état en tenant compte du potentiel	7
3.1.3 Variante 2 : Maintien en main communale et location après travaux	10
3.1.4 Variante 3 : Vente des appartements PPE résultant des transformations effectuées par la commune.....	11
3.2 Analyse et choix de la Municipalité	12
4. Conclusions	14

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

Nous avons l'honneur de solliciter l'autorisation de vendre le Collège du Martinet en l'état, bâtiment ECA n° 350, sis route du Martinet 5 à Savigny, pour les raisons que nous vous exposons ci-après.

1. Préambule

Le Collège du Martinet n'accueille plus d'élèves de la scolarité obligatoire depuis de nombreuses années. La non-conformité de ses locaux pour un usage scolaire, l'isolement du site et son éloignement de la Direction de l'Etablissement ont favorisé son abandon en tant qu'école. De plus, le Plan directeur cantonal du 5 juin 2007 oriente vers la fermeture de classes isolées et la création de centres scolaires est encouragée.

Dans ce contexte, la Municipalité s'est interrogée sur l'avenir de ce bâtiment et a entrepris les démarches suivantes :

- Une analyse de l'état du bâtiment effectuée lors de l'étude du crédit-cadre 2005-2014.
- Une étude de faisabilité relative à une réaffectation des deux classes en logements.
- Une modification de l'affectation de la zone dans la perspective de transformer le bâtiment et/ou de le vendre (préavis n° 03/2009).
- Deux expertises ayant pour mandat d'analyser la vente de l'immeuble en l'état, le maintien du bâtiment en main de la commune et la location d'appartements après transformation ou la vente d'appartements en PPE résultant des transformations effectuées par la commune.

2. Etat des lieux du Collège du Martinet

2.1 Situation financière

Actuellement, l'immeuble n'a plus de fonction d'utilité publique, mais doit être maintenu en état et chauffé, afin d'éviter qu'il ne se détériore trop rapidement. Générant des coûts, certes relativement faibles, mais aucun revenu, il représente ainsi une charge nette pour la commune.

2.2 Etat des lieux physique du bâtiment

Au printemps 2004, dans le cadre de la préparation du préavis n° 14/2004 – Demande de crédit destiné à financer les travaux d'entretien des bâtiments communaux sous la forme d'un crédit-cadre pour la période 2005-2009, une analyse détaillée a été réalisée sur le bâtiment du Collège du Martinet par le bureau MGM Architectes associés SA. Il en ressort les éléments suivants :

1. Façades et extérieurs

- Le socle, en pierre de taille calcaire, est en bon état et nécessite une réfection de quelques joints de ciment.
- Les murs, en maçonnerie monolithique, présentent quelques fissures mais ils sont en bon état. Ils nécessitent un traitement des fissures et un nouvel enduit peint.
- Les encadrements et les chaînes d'angle sont en molasse et sont normalement dégradés. Ils nécessitent une réfection.
- Les menuiseries extérieures, notamment les fenêtres sont en mauvais état. Elles sont à remplacer ou au minimum à repeindre.
- Les volets, en bois, sont en très mauvais état. Ils sont à remplacer.
- Les avant-toits, composés des pannes pignons, des chevrons d'avant-toit, des larmiers et des vire-vents sont en mauvais état. Certains de ces éléments sont à changer.
- Les ferblanteries sont en mauvais état. Elles nécessitent un remplacement complet des chéneaux, des tablettes, des garnitures et des descentes.
- La toiture est composée de tuiles plates sur lattage. Ces dernières sont à changer sur 30 % de la surface.
- Le garage est très vétuste et devrait être démoli dans l'hypothèse d'une transformation.

2. Structure et intérieur

- Le rez-de-chaussée nécessite le traitement des quelques fissures et une nouvelle dispersion.
- A l'étage, l'appartement de 4 pièces nécessite un revêtement de sol, une dispersion sur les murs et les plafonds et des appareils pour la cuisine et les sanitaires.
- Les combles sont actuellement non habitables et non isolés. La charpente intérieure est en bon état.
- Au sous-sol la chaudière a été changée en 1997. Elle est donc en bon état de même que le vase d'expansion.

En conclusion, l'état du bâtiment nécessite d'importants travaux à moyen terme, voire court terme sur certains éléments d'ouvrage particulièrement dégradés. Le montant de ces travaux est estimé à environ CHF 300'000.00 et correspond au minimum à investir pour assainir le bâtiment.

2.3 Etat des lieux du potentiel de transformation du bâtiment

En 2007, la Municipalité de Savigny a mandaté le bureau MGM Architectes associés SA dans le but de procéder à une étude de faisabilité relative à une réaffectation des deux classes en logements.

L'extrait du dossier d'esquisses, joint en annexe, révèle un projet visant à la création d'un appartement de 3.5 pièces de 98 m² au rez-de-chaussée surélevé et un grand appartement duplex de 6-7 pièces, d'environ 180 m², à l'étage et dans les combles.

Le logement duplex est d'un type particulier, notamment dans les combles où une grande partie de la lumière naturelle provient de jours zénithaux créés de part et d'autre du clocher.

Le résultat peut être très agréable suivant l'exécution retenue.

L'estimation de coût de transformation établie par les architectes s'élève à CHF 1'021'000.00, correspondant à environ CHF 700.00/m³ en moyenne. Un montant supplémentaire de CHF 75'000.00 est estimé pour la réalisation des aménagements extérieurs.

2.4 Etat des lieux du contexte législatif du bâtiment

- La Municipalité a proposé en son temps de modifier l'affectation de la zone dans la perspective de transformer le bâtiment et/ou de le vendre ; pour ce faire, il était en effet nécessaire de passer d'une zone d'intérêt public à la zone agricole. De surcroît, la mise sous protection du bâtiment, au sens de la législation fédérale et cantonale, offre la possibilité de procéder à un réaménagement intérieur et de bénéficier d'une utilisation optimale du volume à disposition.

Dès lors, une démarche dans ce sens été engagée auprès du Service du développement territorial (SDT) sur la base des articles 56 et suivants de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). En date du 11 juillet 2008, le SDT a délivré un rapport d'examen préalable favorable. Le 26 août 2008, la Municipalité de Savigny a reçu la confirmation de la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) de l'abandon définitif de l'usage scolaire du Collège du Martinet.

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a présenté au Conseil communal le préavis n° 03/2009 relatif à la modification du Plan général d'affectation du 27 février 1981 : changement de zone au lieu-dit « Le Martinet », parcelle RF n° 350. Dite modification a été adoptée par votre Autorité au cours de sa séance du 2 mars 2009.

- Le Collège du Martinet figure en « note 3 » du recensement architectural. Cela signifie qu'il mérite d'être conservé ; il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer ses qualités.

Le bâtiment n'a pas une valeur justifiant son classement comme monument historique. Il a cependant été convenu qu'il pouvait être placé sous protection selon les articles 24d alinéa 2 de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et 81a alinéa 2, lettres a et b LATC.

Dès lors, en cas de travaux importants, un dossier devra être établi et soumis à l'examen de la Section monuments et sites (SIPAL-MS) en application de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Toutefois, cet examen ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la LATC. La demande de protection est impérativement déposée en même temps que le dossier d'enquête publique pour l'obtention d'un permis de transformation du bâtiment.

Les deux points mentionnés ci-dessus garantissent un changement d'affectation possible, de même que l'utilisation complète du volume, tout en obligeant, selon l'option retenue, la Commune de Savigny ou le futur acquéreur, à respecter pour l'essentiel l'aspect extérieur, la volumétrie, la typologie et l'identité du Collège du Martinet.

3. L'avenir du Collège du Martinet

3.1 Expertises

3.1.1 *Objet des mandats et définitions*

- **Objet**

En mars 2008 et septembre 2009, la Municipalité a sollicité des expertises du Collège du Martinet auprès de deux bureaux spécialistes en la matière.

L'objet des deux mandats portait sur l'estimation de la valeur du bâtiment selon trois options :

- 1) Vente du bien en l'état, en tenant compte du potentiel des combles et des obligations découlant de la mise sous protection du bâtiment.
- 2) Maintien du bien en main de la commune qui le transformerait pour créer deux logements qu'elle louerait.
- 3) Vente du bien en PPE, suite à des travaux de transformation effectués par la commune, visant à créer deux logements.

- **Définitions**

Les experts ont déterminé ces trois valeurs selon les approches suivantes :

- La valeur intrinsèque est la somme de la valeur actuelle du bâti, de la valeur du terrain et de celle des aménagements extérieurs.

La valeur actuelle du bâti est calculée en déduisant la vétusté annuelle cumulée d'une valeur estimée « à neuf », en décomposant le bâtiment par blocs de construction homogènes (cave, rez-de-chaussée, étages).

La valeur du terrain est en fonction de ce qui est ou peut y être bâti.

Les aménagements extérieurs sont estimés en fonction de la surface aménagée.

Cette valeur donne une base de réflexion utile pour procéder à un comparatif avec la valeur de rendement.

- La valeur de rendement d'un bâtiment est la somme des revenus capitalisés par un taux de capitalisation, prenant en compte les frais financiers et les risques afférents à l'immeuble, en fonction notamment de sa situation et de son état d'entretien.
- La valeur PPE est la somme des prix de vente de chacun des lots PPE.

3.1.2 Variante 1 : Vente en l'état en tenant compte du potentiel

- **Objet**

L'objet de cette variante étant la vente du bien, la valeur recherchée est une valeur vénale, c'est-à-dire la valeur à laquelle la transaction devrait avoir lieu. Dans le cas du Collège du Martinet, cette valeur peut être approchée de deux manières différentes selon qu'on imagine que ce bien soit acheté à des fins d'usage propre ou de génération de rendement. Dans le premier cas, on retiendra la valeur intrinsèque et dans le second une valeur de rendement. Ces deux approches sont détaillées ci-dessous.

- **Valeur intrinsèque**

Comme indiqué dans la définition fournie sous chiffre 3.1.1 ci-dessus, dans cette approche, on considère qu'un terrain prend de la valeur en fonction de ce que l'on peut construire dessus. Dans un cas standard, le prix au m² d'une parcelle varie donc selon les possibilités constructives offertes par le règlement communal et la zone dans laquelle celle-ci est située. Pour le Collège du Martinet, ce potentiel résulte d'un droit acquis et non d'un point du règlement de la police des constructions puisque le terrain a été nouvellement colloqué en zone agricole, par principe non constructible. Afin de quantifier ce potentiel, l'expert a calculé les deux ratios usuellement utilisés pour l'exprimer.

Le premier est le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) qui exprime la surface brute de plancher constructible par rapport à la surface du sol. Calculé sur la base du bâti existant et du potentiel des combles, celui-ci est de 0.34. A titre de comparaison, le CUS maximum en zone de villas A est de 0.25. La densité acquise est par conséquent supérieure à ce que serait celui d'une zone constructible standard.

La deuxième notion est celle de COS (Coefficient d'Occupation du Sol) qui indique l'emprise au sol maximum du bâtiment en pourcent de sa surface. Pour le Collège du Martinet, il est de 12.48 %, comme dans la zone de villas A.

En vertu de ces ratios, l'expert a estimé que le terrain est occupé de manière optimale et qu'il est bien valorisé par le bâti particulier de l'ancienne école. De plus, celle-ci est déjà équipée en eau, électricité, téléphone et sera prochainement reliée au collecteur communal des eaux usées. Il a ainsi retenu un prix au m² de CHF 250.00, quand bien même la parcelle n° 350 est située en zone agricole.

De son côté, la valeur du bâtiment résulte de la somme des valeurs unitaires résiduelles (c'est-à-dire vétusté déduite) estimées des parties qui le composent. A noter que les volumes sont repris de la police d'assurance ECA.

Terrain	1'210	m ²	à CHF 250.00	CHF	303'000.00
Aménagements extérieurs	Admis			CHF	19'000.00
Bâtiment	1'562	m ³			
– Sous-sol : cave, chaufferie	150	m ³	à CHF 200.00	CHF	30'000.00
– Rez : salles de classes, sanitaires	539	m ³	à CHF 290.00	CHF	156'000.00
– Etage : logement	431	m ³	à CHF 390.00	CHF	168'000.00
– Combles : galetas, clocheton	370	m ³	à CHF 130.00	CHF	48'000.00
– Annexe nord-ouest : 1 box	72	m ³	à CHF 150.00	CHF	11'000.00
La valeur intrinsèque estimée est de				CHF	735'000.00

- **Valeur de rendement**

Dans la valeur de rendement, un immeuble ne « vaut » pas en fonction de ce qu'il a coûté à construire, mais en fonction de ce qu'il rapporte. L'immeuble n'étant pas actuellement loué, l'expert a postulé un scénario de location plausible, à savoir celui d'un locataire unique qui jouirait de l'ensemble de l'immeuble. Les combles, actuellement non habitables, ne se sont pas vu attribuer de loyer supputé, mais leur potentiel a été traité en plus-value en fonction de leur surface brute de plancher (SBP) d'environ 114 m².

Les loyers de référence s'expriment en CHF/m²/an et les loyers annuels retenus dans l'estimation de la valeur se calculent en fonction de la surface nette. Ceci permet de facilement comparer des loyers entre eux, afin de rapidement qualifier l'adéquation au marché, compte tenu de la qualité et de la situation de l'immeuble.

Ici, l'expert a supputé un revenu locatif plausible, sous réserve de quelques travaux de rafraîchissement basiques. Il a donc spécifiquement estimé le revenu locatif annuel net à CHF 32'400.00, selon détail suivant :

Niveau	Type	Surface (m ²)	Loyers mensuels (CHF)	Loyers annuels (CHF)	Loyers (CHF/m ² /an)
Rez	Bureaux, archives, logement, etc.	98	1'000	12'000	122
Etage	Logement de 4 pièces	98	1'500	18'000	184
Stationnement et annexe			200	2'400	
Total		196	2'700	32'400	

Une fois le revenu locatif annuel déterminé, la valeur de rendement est obtenue en le capitalisant selon un taux qui reflète les frais et risques de l'objet. Dans le scénario de l'expert, le taux de capitalisation retenu de 6.75 % reflète le rendement que pourrait attendre un propriétaire type de cet immeuble, afin de couvrir ses frais financiers, ses charges d'entretien, d'exploitation et son risque.

Revenu locatif supputé	CHF	32'400.00
Revenu locatif capitalisé à 6.75 % (32'400 : 6.75 %)	CHF	480'000.00
Plus-value pour potentiel des combles, vu les spécificités du volume, soit 114 m ² à CHF 500.00	CHF	57'000.00
Sous-total avant provision pour travaux minimum	CHF	537'000.00
Provision remise en état minimum (contrôle, nettoyage, etc.)	- CHF	37'000.00
La valeur de rendement résiduelle admise est de	CHF	500'000.00

• Conclusion

Dans le cas présent, il est impossible de savoir lequel des deux types d'acheteur se portera acquéreur du collège. L'expert a donc admis que pour cette première variante, la valeur intrinsèque et la valeur de rendement étaient les deux limites entre lesquelles se situait la valeur vénale qu'il a admise comme suit :

Valeur vénale admise par l'expert **CHF 650'000.00**

3.1.3 Variante 2 : Maintien en main communale et location après travaux

- **Objet**

Dans ce cas, la valeur a été établie dans le cadre du maintien de la propriété dans le patrimoine communal et de la transformation du Collège du Martinet en deux logements que la commune louerait. Dans ce scénario, le bien a donc été analysé en valeur de rendement après travaux.

- **Valeur de rendement**

Dans une configuration d'appartements remis à neuf ou nouvellement créés, l'expert estime les revenus locatifs annuels nets après travaux à CHF 61'200.00, selon le détail suivant :

Niveau	Type	Surface (m ²)	Loyers mensuels (CHF)	Loyers annuels (CHF)	Loyers (CHF/m ² /an)
Rez	3.5 pièces	98	1'750	21'000	214
Etage	7 pièces	182	3'100	37'200	204
Stationnement			250	3'000	
Total		280	5'100	61'200	

Toutefois, n'étant plus dans l'optique d'un propriétaire type, mais dans celle de la Commune de Savigny, il retient un taux de capitalisation de 5 % (au lieu des 6.75 % de la variante 1) pour tenir compte de l'aspect patrimonial que revêt la propriété dans ce cas.

Revenu locatif supputé CHF 61'200.00

Revenu locatif capitalisé à 5 % (61'200 : 5 %) CHF 1'224'000.00

**Valeur de rendement après travaux
du point de vue communal, arrondie à CHF 1'250'000.00**

Cela dit, pour prétendre obtenir un tel loyer, les travaux de transformation imaginés par MGM Architectes associés SA, doivent être effectués. Il convient donc de déduire leur coût de cette valeur de rendement. Selon l'estimation des architectes, ce coût est de :

Valeur de rendement après travaux du point de vue communal CHF 1'250'000.00

Bâtiment – CHF 1'021'000.00

Aménagements – CHF 75'000.00

La valeur de rendement résiduelle admise est donc de CHF 154'000.00

3.1.4 Variante 3: Vente des appartements PPE résultant des transformations effectuées par la commune

Dans cette troisième variante, la valeur de l'immeuble correspond à ce que pourrait rapporter la vente en PPE des deux appartements créés par les transformations effectuées par la commune. Selon le deuxième expert, leur surface totale, y compris les combles nouvellement aménagés, serait de 280 m². Ce dernier admet par ailleurs le prix de vente des appartements en PPE à CHF 4'800.00/m² et des garages à CHF 20'000.00/unité.

Ceci donne une valeur PPE de :

– 280 m ² à CHF 4'800.00/m ²	CHF	1'344'000.00
– 2 garages à CHF 20'000.00/unité	CHF	40'000.00
Valeur PPE	CHF	1'384'000.00

Comme dans la variante 2, les travaux seraient entrepris par la Commune de Savigny et, pour connaître la valeur de cette option du point de vue de celle-ci, les coûts de ces derniers doivent aussi être déduits de la valeur PPE. Le deuxième expert a aussi estimé les travaux de transformation mais, afin que les trois valeurs soient comparables entre elles, nous retenons ici le coût estimé par les architectes, soit :

Valeur PPE arrondie	CHF	1'384'000.00
Bâtiment	– CHF	1'021'000.00
Aménagements	– CHF	75'000.00
La valeur PPE résiduelle admise est donc de	CHF	288'000.00

3.2 Analyse et choix de la Municipalité

Les valeurs de la situation actuelle et des trois options estimées par les experts peuvent être récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Transformer le Collège du Martinet	Oui	Variante 2 : Valeur = CHF 154'000	Variante 3 : Valeur = CHF 288'000
	Non	Situation actuelle : Immeuble = charge nette	Variante 1 : Valeur = CHF 650'000
		Non	Oui
		Se séparer du Collège du Martinet	

- **Variante 2**

Dans la variante 2, la valeur résiduelle est nettement au-dessous de la valeur vénale admise dans la variante 1. Ceci montre que le projet de transformation est très peu rentable économiquement, malgré des prix de location relativement élevés et la prise en compte d'un taux de capitalisation au-dessous de la moyenne.

En effet, par rapport à la spécificité du bâtiment, les surfaces habitables des logements sont plus grandes que la moyenne. De ce fait, les loyers mensuels de CHF 1'750.00 pour le logement de 3.5 pièces et de CHF 3'100.00 pour le logement de 7 pièces sont élevés par rapport au marché de la région. Pour ces prix, nous sommes dans une situation d'arbitrage entre une location et un achat ; dès lors, il sera probablement difficile de trouver un locataire.

Par ailleurs, les travaux à entreprendre engendrent un amortissement et un intérêt de l'investissement s'élevant CHF 72'300.00/année (moyenne annuelle de l'investissement de CHF 1'200'000.00 amorti sur 30 ans) qu'il faudra déduire du revenu locatif généré par les appartements.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité se prononce par conséquent en défaveur de la variante 2.

- **Variante 3**

La valeur de la variante 3 est aussi inférieure à celle de la variante 1. De plus, la Municipalité considère que le Collège du Martinet semble mieux adapté à un usage individuel qu'à des appartements en PPE. Un acquéreur de l'objet en l'état saurait trouver une affectation du rez-de-chaussée en relation avec la spécificité des locaux, tandis qu'il pourrait déjà profiter des infrastructures du logement existant au 1^{er} étage. L'autorisation de créer une vaste pièce dans les combles, ajourée en pignons et par le faite, est un élément très intéressant pour aménager un espace de vie privilégié en relation directe avec l'étage.

Dès lors, la Municipalité se prononce donc aussi en défaveur de la variante 3.

- **Variante 1**

La Municipalité est ainsi en faveur de la variante 1, d'autant que la garantie que ce bâtiment sera maintenu tel quel dans sa configuration est donnée par le fait que tout dossier pour des travaux devra être approuvé par la Section monuments et sites (SIPAL-MS), autorisé par le Service du développement territorial (SDT) et que la demande de mise sous protection sera déposée en même temps que l'enquête publique pour l'obtention d'un permis de transformation du bâtiment.

- **Conclusions**

Aussi, nous sollicitons l'autorisation de procéder à la vente de la propriété et d'en fixer le prix. Pour des raisons évidentes, notamment l'accessibilité du présent préavis au public, nous ne pouvons pas dévoiler la fourchette de prix prévue ; cela dit, il s'agira du meilleur prix possible, compte tenu des éléments développés et la Commission ad hoc chargée de l'étude du préavis sera renseignée confidentiellement sur nos objectifs.

4. Conclusions

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de vous demander de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAVIGNY

Vu le préavis municipal n° 04/2010 du 10 mars 2010 ;
Où le rapport de la Commission chargée de son étude ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. **D'autoriser la Municipalité à vendre le Collège du Martinet en l'état, bâtiment ECA n° 350, sis route du Martinet 5.**
2. **D'autoriser la Municipalité à fixer le meilleur prix possible, compte tenu de la situation du marché, de l'état actuel du bâtiment et de ses perspectives de transformation.**

Au nom de la Municipalité de Savigny
Le Syndic La Secrétaire

J.-P. Thuillard

I. Sahli

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 mars 2010.

Délégués municipaux : M^{me} Chantal Weidmann Yenny et M. Michel Hanhardt,
Municipaux

Annexe : Esquisse de transformation du bâtiment