



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

**Préavis n° 21/2020**

**Objet du préavis**

**Vente de la parcelle bâtie RF n° 233, rue à Thomas 17, Payerne**

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Préambule**

Le bâtiment de la rue à Thomas 17 a été reconstruit en 1869 à la suite d'une destruction partielle par un incendie. C'est une maison mitoyenne dont la façade mentionnait « Sellier Tapissier O. Gris ». Le rural contigu a été démoli en 1976 pour laisser le passage en direction du collège Derrière-la-Tour. Il a été acheté ensuite par la Commune de Payerne en 1989 pour le prix élevé de Fr. 430'000.—. Il est classé en note 3 par le Service des Monuments et sites. L'état général du bâtiment est qualifié de moyen notamment en raison de son isolation, de son mode de chauffage et de l'équipement général obsolète du bâtiment. Celui-ci comprend :

- rez-de-chaussée avec des locaux techniques et une pièce pour le rangement ;
- 1<sup>er</sup> étage comprenant cuisine, séjour, salle d'eau et chambres ;
- 2<sup>e</sup> étage comprenant des chambres ;
- 3<sup>e</sup> étage comprenant les combles, partiellement aménagés.

Durant les travaux de construction des Logements Protégés de la Broye en 2014, le bâtiment a subi des dommages dus aux vibrations des forages, notamment par l'apparition de fissures importantes des murs extérieurs et à l'intérieur du bâtiment. La remise en état a été exécutée en 2015, à hauteur de Fr. 70'000.— aux frais du maître d'ouvrage voisin. Depuis, le bâtiment a été maintenu normalement sans autre constat d'anomalies, sans pour autant garantir que certaines de ces fissures ne réapparaissent pas à un moment ou un autre.

Il est précisé que le bâtiment, en raison de la démolition de la grange qui lui était contiguë, empiète désormais sur la parcelle RF n° 231, au niveau du passage public. Une modification de la limite de la parcelle RF n° 233 (rue à Thomas 17) est en cours pour remédier à ce défaut selon plan annexé. A l'issue de cette modification de limite, le mur du jardin dans le prolongement du bâtiment, en pierre et crépis ainsi que la partie du bâtiment principal, empiétant sur la parcelle RF n° 232 (également propriété communale) seront totalement rattachés à la parcelle RF n° 233 (rue à Thomas 17).

Le bâtiment est libre de bail.

## **2. Objet du préavis**

Le présent préavis propose la vente de cet objet sur la base de la réflexion menée quant au futur de ce bâtiment aux raisons invoquées ci-après :

### **Registre foncier**

- surface cadastrale de 210 m<sup>2</sup> ;
- bâtiment ECA n° 365 de 72 m<sup>2</sup> ;
- place et jardin de 138 m<sup>2</sup>.

### Données générales techniques et estimation d'assainissement

Cette estimation des travaux minimum nécessaires pour une remise en état standard du bâtiment est principalement énergétique quant à l'isolation et la suppression du chauffage électrique. Il n'a pas été tenu compte d'une éventuelle subvention du programme bâtiment. Celle-ci pourrait avoisiner Fr. 25'000.—.

Eléments	Etat	Coûts Fr.
Crépis extérieurs d'un état de dégradation moyen	moyen	
Bardage en Eternit	moyen	
Fenêtres bois double vitrage (deux fenêtres neuves et porte d'entrée)	moyen	
Isolation périphérique existante sur les façades mais d'épaisseur insuffisante – isolation de la toiture inexistante et ponts thermiques importants dans la chambre des combles	mauvais	160'000.—
La toiture a été entretenue récemment et ne présente pas de défauts – elle n'est pas isolée	moyen	5'000.—
Aménagement extérieurs – le mur du jardin a besoin d'un entretien à court terme	moyen	30'000.—
Revêtements de sol – carrelage – parquet et plancher	moyen	
Revêtements des murs et parois - crépis - plâtre	moyen	
Cuisine équipée – usée mais fonctionnelle	moyen	20'000.—
Mise en conformité BPA	moyen	25'000.—
Installation de chauffage – convecteurs électriques Chauffe-eau électrique	mauvais	65'000.—
Installation de chauffage – poêle à bois	bon	
Divers et honoraires		50'000.—
<b>Total estimatif</b>		<b>355'000.—</b>

### Etat locatif

Valeur d'assurance ECA : Fr. 508'645.—.

### Etat locatif prévisionnel annuel en cas de rénovation

Surfaces	Surface SP M2	Fr.	Charges Fr.	Mensuel net Fr.	Annuel net Fr.
Habitables – rez – 1 <sup>er</sup> étage – 2 <sup>e</sup> étage et combles de 115 m <sup>2</sup> (SUP)	115	180.—	(25.—)	1'725.—	20'700.—
Rez - Rangement – hall - caves	42 (20*)				
1 <sup>er</sup> étage – séjour – cuisine - WC douche	45				
2 <sup>e</sup> étage – 2 chambres et hall	38				
Combles 1 chambre et galetas	46.5 (12*)				

\*Surfaces considérées dans le bail

La solution de location assurerait une rentabilité de l'objet relativement faible selon l'état locatif prévisionnel. Le risque de ne pas louer serait toutefois, à priori, faible. Ce type de locaux pourrait toutefois trouver assez facilement une clientèle en quête d'une maison à louer pour un prix abordable.

### Arguments de la vente du bâtiment

La volonté de vendre ce bâtiment s'appuie notamment sur la typologie de ce dernier, son environnement ainsi que sur les critères de remise en état et retour sur investissements.

Le bâtiment est contigu à un bâtiment dont la Commune n'est pas propriétaire et confiné sur une surface réduite.

La configuration de la parcelle n'offre que peu ou pas de possibilité de développement de l'espace de vie.

L'investissement pour ce bâtiment qui ne compte qu'un seul appartement peut atteindre un seuil minimum de rentabilité du moment que celui-ci est occupé par le propriétaire. L'investissement qui sera consenti pour ce bien n'aura pas pour conséquence l'augmentation de sa valeur vénale au prorata de celui-ci. Tout au plus, la valeur vénale pourra s'élever de 25 à 30 % de sa valeur actuelle, l'autre part n'étant destinée qu'à réduire le taux d'obsolescence du bâtiment.

Au final, la possession de ce bâtiment ne représente pas une nécessité pour le patrimoine communal tant au niveau stratégique que financier ainsi que son emplacement qui ne revêt pas une importance capitale aux activités communales et leur développement. L'organisation des locaux n'est pas idéale et représente un handicap à la location ou du moins implique un loyer relativement modéré. En l'occurrence, le bâtiment n'offre que très peu d'intérêt pour des contre-affaires.

Ensuite, la réservation de cet appartement dans le cas d'éventuelles expulsions n'est pas souhaitable dans la mesure où le bâtiment sera peu valorisé par une occupation occasionnelle. Dès lors, la vente du bâtiment de la rue à Thomas 17 s'impose comme la meilleure solution de mise en valeur.

### **3. Processus de vente**

Le prix de vente a été fixé d'après trois expertises séparées, une interne et deux expertises externes. Au final, le prix de vente des trois expertises s'est trouvé très semblable, avec l'espoir de surenchère des acheteurs par mise en concurrence. Un effet négatif sur le prix de vente a été systématiquement la nécessité de l'assainissement du chauffage électrique et plus spécialement la distribution de chaleur dans tous le bâtiment qui génère des craintes de surcoût, également le manque d'isolation du bâtiment.

Dans le même temps, la modification de la limite de parcelle entre les parcelles RF n°s 231 et 233, toutes deux propriété de la Commune, a été exécutée dans le but de supprimer l'empiétement de la façade du bâtiment et de rattacher le mur du jardin à la propriété de la rue à Thomas 17.

La société Hubert Bugnon Immobilier a été mandatée pour la mise en vente du bâtiment. Pas loin d'une centaine d'internautes ont consulté, téléchargé le dossier de vente. Au terme du processus de vente, la meilleure offre proposée par Madame Estelle Burger de Cousset a été retenue pour un montant de Fr. 415'000.—. Madame Burger souhaite rénover de suite le bâtiment et y habiter.

### **4. Photos**







### 5. Produit de la vente

<b>Prestations</b>	<b>Somme TTC</b>
Produit de la vente immobilière	Fr. 415'000.—
Frais de courtage, publicité, vacations	Fr. 12'450.—
<b>Total de la Vente</b>	<b>Fr. 402'550.—</b>

Les frais de la mutation de limite seront imputés au compte de fonctionnement et compensé par un prélèvement sur le compte fonds de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3570 « Bâtiments : Rue à Thomas 17 ».

## **6. Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 21/2012 de la Municipalité du 5 août 2020 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### **DECIDE**

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à vendre le bien-fonds RF n° 233 de Payerne, rue à Thomas 17, pour un montant net de Fr. 402'550.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à porter les frais de mutation de limite au compte de fonctionnement et de les compenser par un prélèvement sur le compte fonds de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3570 « Bâtiments : Rue à Thomas 17 » ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à virer le résultat de cette vente au compte de fonctionnement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 5 août 2020.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le 1<sup>er</sup> Vice-président :

Le Secrétaire :

(LS)

E. Küng

S. Wicht

- Annexe** : plan de modification de limite
- Municipal délégué** : M. Julien Mora

# COMMUNE DE PAYERNE

Parcelles 231 et 233

## Propriétés de Payerne la Commune

DDP (5502)

## Propriété de Fondation des Logements Protégés de la Broye, Payerne

Plan n° 314/1002

Echelle : 1 : 500

Coordonnées : 2'561'690 / 1'185'815

Altitude env. 451 m.

Zone légalisée : PQ "Vieille Ville - Secteur Nord"

### DESIGNATIONS ACTUELLES

Désignation cadastrale parcelle 231 :	
Habitation n° ECA 3161a	732 m <sup>2</sup>
Garage n° ECA 3161b, surface totale 826 m <sup>2</sup> (souterrain)	
Accès, place privée	382 m <sup>2</sup>
Jardin	686 m <sup>2</sup>
Total	1'800 m <sup>2</sup>

### DESIGNATIONS FUTURES

Désignation cadastrale future parcelle 231 :	732 m <sup>2</sup>
Habitation n° ECA 3161a	
Garage n° ECA 3161b, surface totale 826 m <sup>2</sup> (souterrain)	
Accès, place privée	~362 m <sup>2</sup>
Jardin	686 m <sup>2</sup>
Total	~1'780 m <sup>2</sup>

### DESIGNATION cadastrale parcelle 233 :

Habitation n° ECA 365	72 m <sup>2</sup>
Place-jardin	138 m <sup>2</sup>
Total	210 m <sup>2</sup>

### Désignation cadastrale future parcelle 233 :

Habitation n° ECA 365	~80 m <sup>2</sup>
Accès, place privée	~12 m <sup>2</sup>
Place-jardin	138 m <sup>2</sup>
Total	~230 m <sup>2</sup>

### Désignation cadastrale DDP (5502) :

Habitation n° ECA 3161a	732 m <sup>2</sup>
Garage n° ECA 3161b, surface totale 826 m <sup>2</sup> (souterrain)	
Accès, place privée	382 m <sup>2</sup>
Jardin	686 m <sup>2</sup>
Total	1'800 m <sup>2</sup>

### Désignation cadastrale futur DDP (5502) :

Habitation n° ECA 3161a	732 m <sup>2</sup>
Garage n° ECA 3161b, surface totale 826 m <sup>2</sup> (souterrain)	
Accès, place privée	~362 m <sup>2</sup>
Jardin	686 m <sup>2</sup>
Total	~1'780 m <sup>2</sup>



L'ingénieur géomètre breveté :  
Jean-Marc REY

Payerne, le 22 juillet 2020

# PROJET DE MODIFICATION DE LIMITE

Géodonnée © Etat de Vaud  
Mensuration semi-numérique numérisée



**NPPR** INGENIEURS ET  
GEOMETRES SA  
NICOD · PERRIN · PARISOD · REY  
Rue du Temple 9 / CP 203  
1530 Payerne  
Tél. 026 662 41 11  
payeme@nppr.ch

Dossier N° 4186.1 / PJ

