



Préavis de la Municipalité au Conseil communal

N° 66/2016 – 2021

**Demande de crédit de construction pour la
transformation du Château de Crissier et de ses
dépendances**

Date retenue pour la séance de commission d'étude :

26 mai 2020 à 19h30

Salle de spectacles

11.05.2020



Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

Le présent préavis traite de l'octroi d'un crédit de construction dévolu à la rénovation du Château de Crissier et de ses dépendances. Ayant fait l'objet d'un DDP croisé qui n'a pas été inscrit au Registre Foncier dans le délai prévu, cette parcelle redevient disponible pour son propriétaire.

La Commune de Crissier a fait l'acquisition de cette propriété en 1993 dans le but de sauvegarder le patrimoine communal. Lors de l'acquisition, un potentiel de développement paraissait intéressant en sus de l'image représentée par le Château pour notre Commune. Ce potentiel s'est vu réduire pour diverses raisons, notamment le classement par les services cantonaux de la partie Est de la parcelle, le long du chemin de Salette, comme zone de dégagement à conserver non bâtie.

Après le départ de la famille propriétaire, cette bâtisse a vu plusieurs activités se succéder dans ses murs, à savoir un EMS, un artiste spécialisé dans la reproduction de haute couture puis, finalement un collectionneur de bobines de publicité, plus connu comme le créateur de la « Nuit des publivores ». A l'époque, la dédier à des besoins communautaires aurait impliqué des conditions très contraignantes et donc de gros investissements.

La Commune est allée de déconvenue en déconvenue, les loyers des différents occupants étant réglés en début de bail puis les suivants n'étant plus réglés. La Municipalité a donc décidé d'établir deux DDP interdépendants, l'un lié à la rénovation du Château et l'autre à la construction d'une promotion immobilière sur la partie Ouest. Cette manière de procéder permettait ainsi, d'une part, de rénover les bâtiments afin de garantir la pérennité de la bâtisse principale et de ses dépendances et, d'autre part, d'avoir un rendement financier avec les logements sur la partie Ouest.

Après discussion, la décision fut prise d'octroyer à Monsieur Zanotelli, par son entreprise Zanotelli AG, deux DDP croisés comprenant le Château et ses bâtisses à rénover et la parcelle Ouest à développer.

2. Contexte

Dans sa séance du 22 juin 2015, le Conseil communal a validé le plan d'action proposé et accepté le préavis 78/2015 ayant pour objet l'octroi de deux DDP croisés au profit de Zanotelli AG. Ce préavis fixait pour le preneur les points suivants :

- + proposer un projet dans un délai de deux ans pour l'obtention d'un permis de construire concernant le Château et ses dépendances ;
- + constituer un fond de rénovation du Château à l'aide d'une allocation annuelle de Fr. 60'000.00 dédiée à ce seul but ;
- + présenter un projet de construction de logements sur la partie Ouest ;
- + s'acquitter envers la Commune de Crissier, propriétaire du bien-fonds, de la somme de Fr. 150'000.00 par an à titre de redevance du droit de superficie, pour la parcelle Ouest.

Les actes notariés en fixaient les modalités.



Le projet revêtait une implication personnelle de Monsieur Zanotelli quant à l'occupation du Château et les mises à l'enquête ont abouti à l'obtention des permis de construire en date du 7 août 2017 pour l'écurie, du 17 août 2017 pour le Château et du 30 novembre 2017 pour les dépendances.

Le projet de construction de logements a débuté en même temps et a fait l'objet d'un concours sous forme d'un mandat d'étude parallèle (MEP) en 2016 sur lequel, un jury, composé de professionnels, de représentants de l'autorité et de riverains, a pu se prononcer.

Le 10 novembre 2017 Zanotelli AG a transféré les deux DDP à P & F Immobilien AG (ci-après P & F AG), par un avenant, avec l'aval de la Commune. Monsieur Zanotelli est l'actuel président du conseil d'administration de la société P & F AG et détient l'ensemble des actions de la société.

En décembre 2017, le Conseil Communal a accepté le plan de quartier (PQ) Le Château, ainsi que l'adoption de la constitution d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier (Préavis 29 / 2016- 2021). Ce plan de quartier permet la mise à l'enquête des nouveaux bâtiments dévolus à du logement. Lors de la mise à l'enquête du projet de construction, des oppositions ont été émises, toujours pas levées à ce jour, privant ainsi le promoteur d'un permis de construire.

Le délai de début de travaux a fait l'objet d'une première prolongation durant laquelle aucun nouvel élément n'est apparu. Courant 2019, l'entreprise P & F AG a demandé une seconde prolongation sur laquelle la Municipalité a dû statuer, le délai arrivant à échéance le 31 décembre 2019.

Pendant cette période de développement du projet, l'intérêt démontré à la reprise du Château a évolué et l'entreprise P & F AG s'est approchée de plusieurs promoteurs de la région afin d'envisager la reprise ou la cession de ce DDP pour sa phase de réalisation.

La Municipalité de Crissier, consultée sur une possibilité de transfert de DDP avant inscription a pris position comme suit :

- + refuser le transfert à un repreneur, considérant que l'inscription du DDP au Registre Foncier n'avait pas été requise et, de surcroît, que d'autres conditions d'octroi du DDP n'étaient pas remplies ;
- + considérer que la parcelle revient à disposition du propriétaire foncier étant donné que les permis de construire obtenus pour la partie Château ont déjà été prolongés d'une année et que la proposition de DDP devient caduque au 31 décembre 2019 ;
- + présenter la reprise du projet d'architectes en établissant une convention fixant le prix des prestations déjà fournies, comme proposé ;
- + présenter un préavis relatif à la reprise du projet au Conseil communal pour l'obtention d'un crédit de construction pour la rénovation des bâtisses ;
- + demander, par le biais d'un second préavis, un crédit de construction pour les logements de la partie Ouest, une fois les permis obtenus.

Le présent préavis traite du Château, des écuries et des dépendances, qui sont au bénéfice d'un permis de construire. Un deuxième préavis portant sur la construction des deux immeubles sera présenté au Conseil communal dès l'obtention des permis de construire, cette cause devant être tranchée par la Cour de droit administratif et public.

Ces deux opérations permettront de garder en mains communales l'ensemble du site qui comprend déjà les deux bâtisses et la vigne et verra un sentier pédestre traverser le parc.



A terme, un projet de création d'un parc sur la partie Est, d'un chemin intérieur longeant le chemin de Salette et une remise en état du verger viendront finaliser cette zone publique, ayant pour but de permettre à la population de traverser le parc, ceci conformément à la servitude prévue et votée par le préavis 29 / 2016 – 2021.

En cas de refus de ce préavis par le Conseil Communal, la Commune devrait laisser l'entreprise P & F AG reprendre la main sur les projets pour les réaliser elle-même ou les transmettre au plus offrant.

3. Définition du projet

Par ce préavis, la Municipalité vous propose la reprise du projet de rénovation des bâtiments du Château et de ses dépendances sises sur la parcelle no 932. Cette reprise est proposée en l'état du projet élaboré par P & F AG et selon le développement qui a permis l'obtention des permis de construire. La Municipalité souhaite toutefois adapter le rez-de-chaussée du Château afin d'aménager une surface, à l'usage de cette dernière, pour des réceptions, des séances ou l'organisation de petits événements.

La Municipalité est toujours en accord avec les arguments de l'époque proposaient la mise en DDP. Elle garde les objectifs fixés lors de cette étape soit :

- + redonner de la valeur à ce patrimoine ;
- + créer des logements de qualité ;
- + transmettre aux générations futures un site et un patrimoine de valeur, bien entretenus.

Le quatrième objectif, qui était de contribuer à la santé financière de la Commune est toujours d'actualité. Si ce projet est intéressant pour un promoteur, il l'est également pour une collectivité publique.

Dès lors, nous vous proposons de reprendre le projet établi par le bureau d'architecture Burckhardt + Partners AG mandaté par Zanotelli AG puis P & F AG et mis à l'enquête en 2017. Ce projet est au bénéfice d'un permis de construire, en force, que nous pourrions utiliser cette année encore en cas d'acceptation de ce préavis par le Conseil communal.

En fonction de la situation liée au Covid-19, les délais pour commencer les travaux sont prolongés de 3 mois supplémentaires, ce qui nous laisse jusqu'au 17 novembre 2020 pour le Château et au 28 février 2021 pour les dépendances.

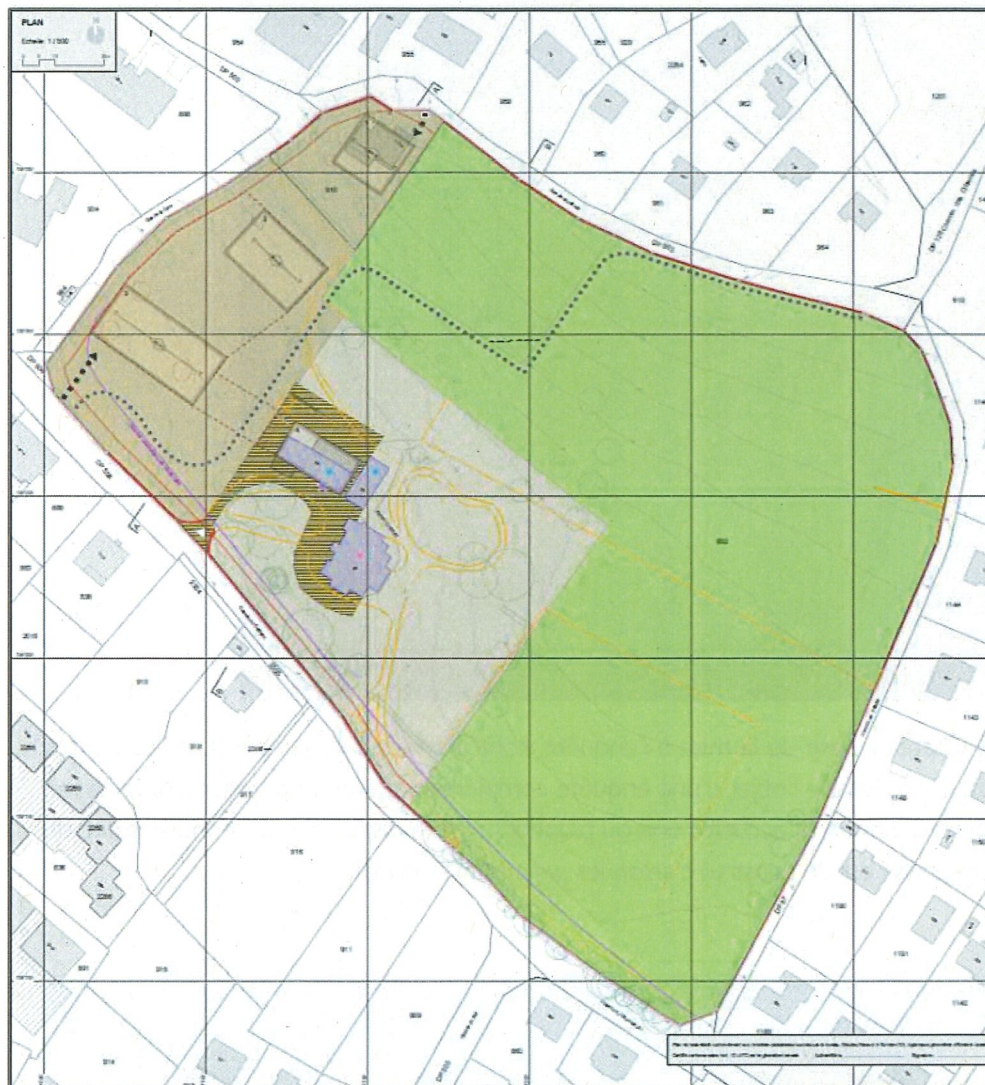
Bien que ce préavis traite du financement pour la partie historique, la Municipalité souhaite aussi réaliser le projet de logements à la location sur la partie Ouest afin, d'une part, de pouvoir maîtriser les loyers en offrant un tarif abordable et, d'autre part, comme le démontrait le montage financier garanti par les DDP croisés, d'assurer le financement de l'entretien de l'ensemble des constructions.

Naturellement, dans cette opération la Commune prend plus de risques, mais elle va ainsi pouvoir maîtriser son terrain, les logements au cœur du village et créer un patrimoine qui bénéficiera aux comptes communaux pendant des décennies. Nous sommes toujours dans une période de taux (très) bas et en fonction de l'évolution de la crise actuelle, cela deviendra même peut-être un chantier anticyclique.



4. Situation

La situation illustrée, ci-après, rappelle la répartition de la parcelle et les zones dévolues à la construction et issues du plan de quartier.



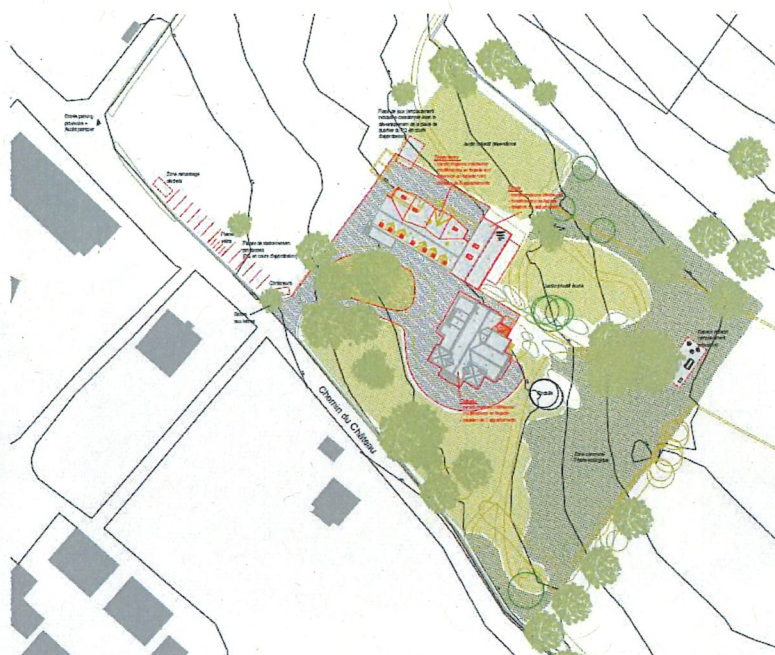


Les plans de rénovation du Château, base de la mise à l'enquête, sont annexés à ce préavis. Les éventuelles modifications du projet initial devront faire l'objet d'une enquête complémentaire et, notamment, l'affectation du rez-de chaussée du Château qui pourrait accueillir une ou plusieurs salles à disposition de la Municipalité de Crissier. Cependant, l'idée maîtresse est de construire selon les permis déjà délivrés.

Le projet :



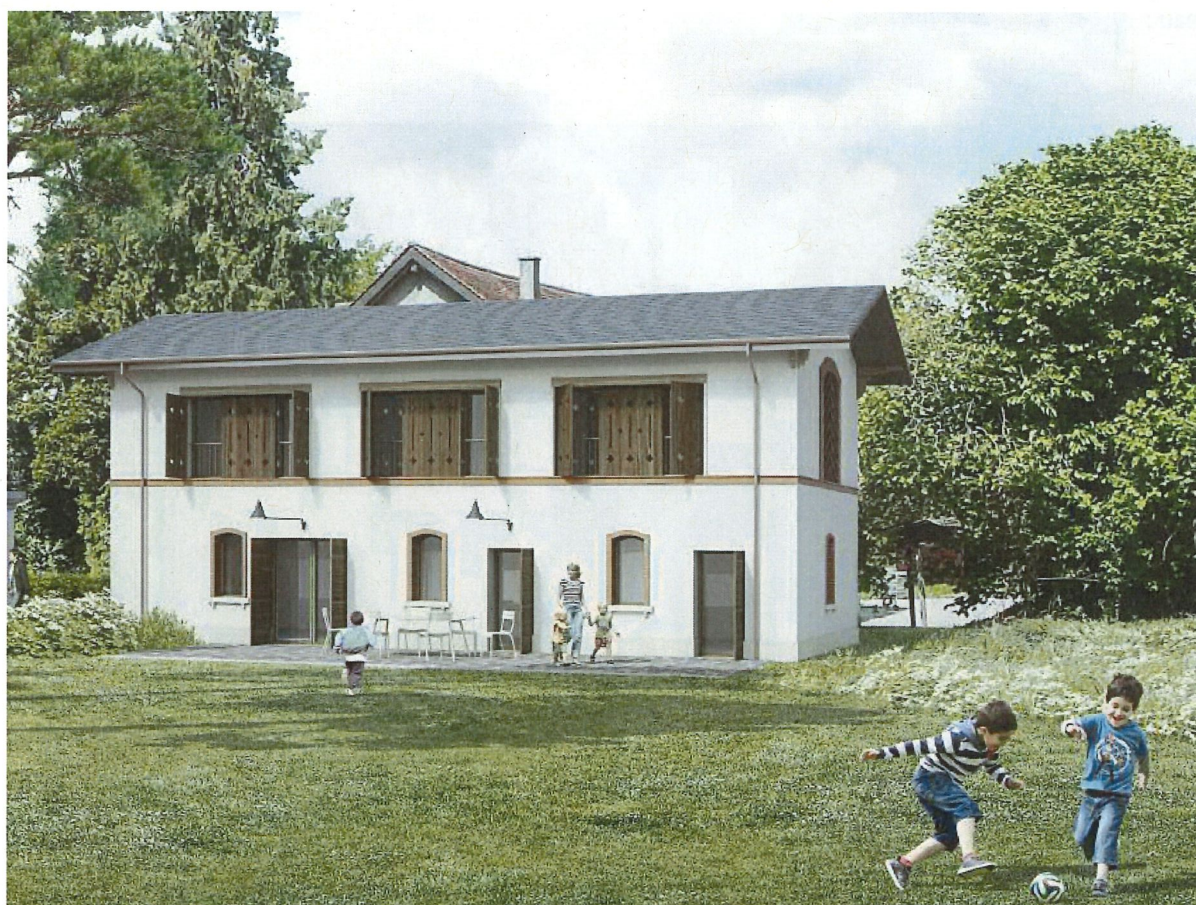
LE PROJET
L'IMPLANTATION



Le Château :



Les dépendances :



Les plans détaillés du projet sont en annexe.



5. Coût de l'ouvrage

Le financement du projet sera garanti par un emprunt et, comme indiqué dans le montage financier prévu lors de l'attribution du DDP, la construction par la Commune des deux immeubles sur la partie Ouest avec 40 appartements garantira son remboursement ainsi que la pérennité du projet.

L'estimation des coûts (+/- 15%) est établie sur la base d'un projet chiffré intégralement par des privés en septembre 2016. Des mesures d'économie et de simplification sont difficilement envisageables car il s'agit d'un patrimoine ancien qui doit être rénové avec soin, de surcroît soumis aux décisions des architectes conservateurs des monuments historiques.

Château de Crissier – Crissier VD
Analyse coûts

Phase projet
Rénovation, transformation du château de la dépendance et de l'écurie

Récapitulatif estimation des coûts +/- 15% du 08.08.16, actualisé suite travaux sondages planchers château

Comprennant couts CFC 1 à 5, selon descriptif phase avant-projet du 16.08.16

Documentation réf.:

- Descriptif général phase avant-projet du 16.08.16 (20160816_3431_DescriptifPhaseAv-Projet_0605.doc)

Avant sondages, selon estimatifs +/-15% août, septembre 2016

Documentation réf.:

- Estimatif détaillé +/-15% du 08.08.16 (20160808_3431_Estim+15%Cfc-A1.pdf)

- Compl. pour dégâts cachés "Répartition coût prévisible entre...", du 05.09.17 (20160905_3431_EstimRepartMO_Ass.pdf)

	PO-A Château	PO-B Dépendance + extension	PO-C Ecurie	TOTAL
	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC
- Travaux château selon estimation +/-15% du 08.08.16 :	5'702'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	12'744'000.00
- Complément prévision coûts liés aux dégâts cachés du 05.09.17 (cf. doc. réf. mentionnés):	518'000.00	-	-	518'000.00
TOTAL (CHF-TTC)	6'220'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	13'262'000.00

Après travaux de sondage planchers château effectués en février 2017 et analyses ingénieur civil et ingénieur sécurité feu

Documentation réf.:

- Compl. pour dégâts cachés "Répartition coût prévisible entre...", mise à jour 27.02.17 (20170227_3431_EstimRepartMO_Ass.pdf)

	PO-A Château	PO-B Dépendance + extension	PO-C Ecurie	TOTAL
	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC
- Travaux château selon estimation +/-15% du 08.08.16 :	5'702'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	12'744'000.00
- Complément prév. coûts liés aux dégâts cachés, suite trav. sondages du 27.02.17 (cf. doc. réf. mentionnés)	324'000.00	-	-	324'000.00
TOTAL (CHF-TTC)	6'026'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	13'070'000.00



Devis estimatif		Libellé DESCRIPTIF	PO A:Château				PO B: B1 Dépend. - B2 Extension				PO C: Ecures				PO D: D1 Commun + D2 Liaison ss				Total						
eCFC	eCCC-Bâ		U	Q	CHF HT	PU	CHF HT	U	Q	CHF HT	PU	CHF HT	U	Q	CHF HT	PU	CHF HT	CHF HT	TOTAL CHF HT						
RESP																									
1 Travaux préparatoires																									
10	Inventaires, examens du terrain à bâtir			6%	252'000				7%				296'000		8%			102'000	25%			503'000	1'163'000		
11	Sécurité, installations provisoires				23'000							2'000						2'000				66'000	93'000		
12	Sécurité, installations provisoires		0									32'000						32'000				16'000	87'000		
13	Equipement commun de chantier		0															0				241'000	241'000		
14	Adaptations aux conduites de raccordement existantes		0															0				130'000	130'000		
15	Adaptations aux conduites de raccordement existantes		0															0				130'000	130'000		
2 Bâtiment																						963'000	9'596'000		
20	Fouilles		85%	100%	3'902'000				85%	100%			3'658'000					1'073'000	47%		100%		963'000	9'596'000	
21	Gros oeuvre 1				6'000								5'000					4'000			11%		125'000	125'000	
21	Gros oeuvre 1				7'000'000								962'000					238'000			22%		155'000	2'065'000	
22	Gros oeuvre 2				456'000								360'000					141'000			13%		30'000	989'000	
23	Installations électriques				5'000								184'000					27'000			3%		39'000	415'000	
24	Installations de chauffage, ventilation, climatisation et frigorifiques				291'000								237'000					56'000			5%		0	584'000	
25	Installations sanitaires				320'000								235'000					60'000			6%		130'000	745'000	
26	Installations de transport				45'000								48'000					0			0%		0	93'000	93'000
27	Second oeuvre 1				283'000								433'000					194'000			18%		21'000	331'000	
28	Second oeuvre 2				685'000								291'000					83'000			8%		28'000	1'087'000	
29	Honoraires				930'000								932'000					270'000			25%		460'000	2'572'000	
4 Environnement, Aménagements extérieurs																							890'000	890'000	
41	Gros oeuvre et second oeuvre		5%		208'000				4%				153'000					53'000			23%		476'000	890'000	
41	Gros oeuvre et second oeuvre				0								11'000					0					22'000	33'000	
42	Installations de jardin				208'000								142'000					53'000					44'000	447'000	
43	Installations				0								0					0					26'000	26'000	
44	Installations				0								0					0					102'000	102'000	
45	Raccordements de conduites (à l'intérieur du terrain)				0								0					0					282'000	282'000	
46	Pertes annexes de communication				0								0					0					282'000	282'000	
5 Frais annexes de construction et comptes transitoires																							593'000	593'000	
5	Frais annexes de construction et comptes transitoires		5%		211'000				5%				221'000					69'000			5%		92'000	92'000	
51	Frais annexes d'acquisition du terrain, resp. du droit de construire				35'000								52'000					19'000					14'000	120'000	
52	Échantillons, modèles, reproductions, documentation				28'000								29'000					8'000					12'000	77'000	
53	Assurances				14'000								13'000					4'000					6'000	37'000	
56	Autres frais annexes de construction				0								0					0					0	0	0
58	Comptes transitoires pour provisions et réserves				134'000								127'000					38'000					60'000	358'000	
TOTAL AVEC LIAISON SOUS-SOL (PO-D2)			100%		4'573'000								4'328'000					1'297'000					2'034'000	12'255'000	

TOTAL SANS LIAISON SOUS-SOL (PO-D2)		HT	4'573'000	4'344'000	1'297'000	1'583'000	11'800'000

[illegible][illegible]

TOTAL SANS LIAISON PARKING, SANS AMENAG EXT															HT	m2	1'147	4'240	4'569'000	m2	886	5270	4'662'000	m2	212	6'530	1'384'000	HT
Surface Plancher SIA 416 (m2)															HT	m2	1'147	4'240	4'569'000	m2	886	5270	4'662'000	m2	212	6'530	1'384'000	
Volume SIA 116 (m3)															HT	m3	3'855	1'270	4'860'000	m3	3'170	1'500	4'662'000	m3	975	1'500	1'384'000	

[illegible]

6. Objet du préavis

L'objet du présent préavis est d'obtenir un crédit de construction de Fr. 14'500'000.-, y-compris les frais comprenant la rénovation du Château et des dépendances avec la création de 7 logements de standing selon les plans et modalités financières décrites dans ce préavis.

Parcelle	Chemin du Château 11-13	
Numéro de parcelle	932	
Surface totale	9'790 m2	
Estimation fiscale	Fr. 5'142'000.00	
Frais d'étude et reprise du projet		Fr. 1'035'000.00
Coûts de construction		Fr. 13'415'000.00
Frais notariés et divers		<u>Fr. 50'000.00</u>
Total		Fr. 14'500'000.00

7. Frais de fonctionnement

Conciergerie	Fr.	1'000.00
Produits d'entretien	Fr.	1'000.00
Eau, électricité	Fr.	3'000.00
Entretien du bâtiment et parc	Fr.	12'000.00
Frais de gestion d'immeuble	<u>Fr.</u>	<u>11'000.00</u>
Montant total des charges diverses d'immeubles	Fr.	28'000.00



8. Financement

<i>Plan des investissements 2020-2024</i>		
Les investissements du présent préavis ne figurent pas au plan quinquennal 2020-2024 pris en considération dans le tableau ci-dessous.		
Total des investissements prévus de 2020 à 2024		Fr. 105'753'000
Divers préavis déjà votés		Fr. 13'752'000
Préavis en cours au 11 mai 2020		
58/2016-21	Demande de crédit d'étude pour l'optimisation du site du centre sportif de la Ruayre, chemin de la Crésentine	
57/2016-21	Demande d'autorisation d'acquisition de la parcelle no 1281, chemin de la Crésentine	
61/2016-21	Parcelle no 880 - Construction d'un bâtiment locatif - Zone Centre Bourg	
60/2016-21	AFTPU - PP5 - BHNS 1ère étape - Réaménagement de la route de Prilly - Crédit d'ouvrage	
56/2016-21	Pont Migros - Assainissement mesures d'urgence	
68/2016-21	Passerelle "Jura" - Réfection pile, réfection et étanchéité tablier	
65/2016-21	Bâtiment multifonctionnel de la Vernie - Adaptations des locaux - Crédit d'ouvrage	
66/2016-21	Demande de crédit de construction pour la transformation du Château de Crissier et de ses dépendances	
Solde des investissements à voter selon plan 2020-2024		Fr. 62'641'000
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2020-2024		Fr. 471'000
<i>Plan de financement des investissements proposé</i>		
Montant du crédit souhaité		Fr. 14'500'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par un emprunt non affecté qui sera souscrit afin de financer les dépenses d'investissements non couverts par la marge d'autofinancement.	
Amortissements	Cet investissement financier sera amorti par un prélèvement dans le fonds de réserve "Acquisitions du patrimoine financier" compte no 9282.10 jusqu'à concurrence de la valeur fiscale. Si le fonds ne devait pas suffire, la différence sera amortie par tranche annuelle d'un 30ème de la valeur de l'investissement total.	
Charges de fonctionnement	Les frais de fonctionnement sont traités sous le chapitre 7 du présent préavis.	



9. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Crissier

- Vu le préavis municipal n° 66/2016-2021
- Vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches proposées dans le cadre du présent préavis et

accorde

à la Municipalité le montant du crédit de construction, le mode de financement et d'amortissement ainsi que les charges de fonctionnement selon les détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 11.05.2020

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic La Secrétaire


Stéphane Rezso Marie-Christine Berlie

Délégués de la Municipalité à convoquer : Stéphane Rezso et Laurent Bovay

Annexes : ment.



Château et dépendances
Crissier

Vue aérienne du site



Château et dépendances Crissier

Généralités

La commune de Crissier	page	3
La situation	page	4
L'implantation	page	5
Le projet	page	6

Plans

Le Château	page	9
L'écurie	page	17
La dépendance	page	21

Coûts

Etat locatif	page	32
Estimation des coûts	page	33

Acteurs	page	34
---------	------	----

Les images, échelles ou informations contenues dans ce dossier sont non contractuelles et peuvent être modifiées



Crissier

Crissier est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de l'Ouest lausannois.

En 2011, la commune a obtenu, avec d'autres communes de l'ouest lausannois, le prix Wakker relatif à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine.

Informations utiles

Population:	env 7'900 habitants
District:	l'Ouest lausannois
Altitude:	485 m

Etablissements scolaires

L'établissement de Crissier compte environ 980 élèves de la 1^e primaire à la 11^e secondaire, répartis dans cinq bâtiments de la Commune. Il a pour spécificité de comporter six classes d'accueil pour élèves allophones et une structure sport-étude de handball.

La Carrière (2 ^{ème} cycle)	850 m (13 min à pied)
Marcolet (3 ^{ème} cycle)	1 km (16 min à pied)
Chisaz (2 ^{ème} cycle)	600 m (9 min à pied)
Pavillon des Noutes (1 ^{er} cycle)	1.5 km (8 min en TP)
La Romanellaz (1 ^{er} cycle)	150 m (2 min à pied)

Transports publics

Crissier est desservi par les lignes de bus de la région lausannoise 17, 18, 32, 36 et 54. Les lignes 18 et 32 effectuent leur terminus à Timonet, situé au nord de la ville. Et la ligne 36 effectue son terminus au centre commercial Migros. La gare de Renens dessert la commune.

LA SITUATION

Le château de Crissier se présente de nos jours sous une forme relativement bien conservée qui témoigne de son ultime transformation de la fin du XIXe siècle ; toutefois, cette apparence est le fruit de nombreuses modifications apportées au cours des siècles. Le château a été construit à la fin du XVIIe siècle, plus précisément en 1681. Conformément à la fonction qu'il doit occuper

et représenter, il adopte la forme d'un corps de logis rectangulaire, flanqué d'une importante tour d'escalier. Si sa forme évolue avec le temps, le château de Crissier ne change pratiquement pas de fonction : dès le XVIIe siècle, il constitue une véritable villa, combinant un complexe agricole autonome et une résidence secondaire, pour des propriétaires issus d'un milieu urbain. Au cours

du XIXe siècle, la disparition progressive des installations agricoles et la création d'un véritable parc autour d'une résidence bourgeoise hors de ville forme une évolution logique pour un édifice de ce type.

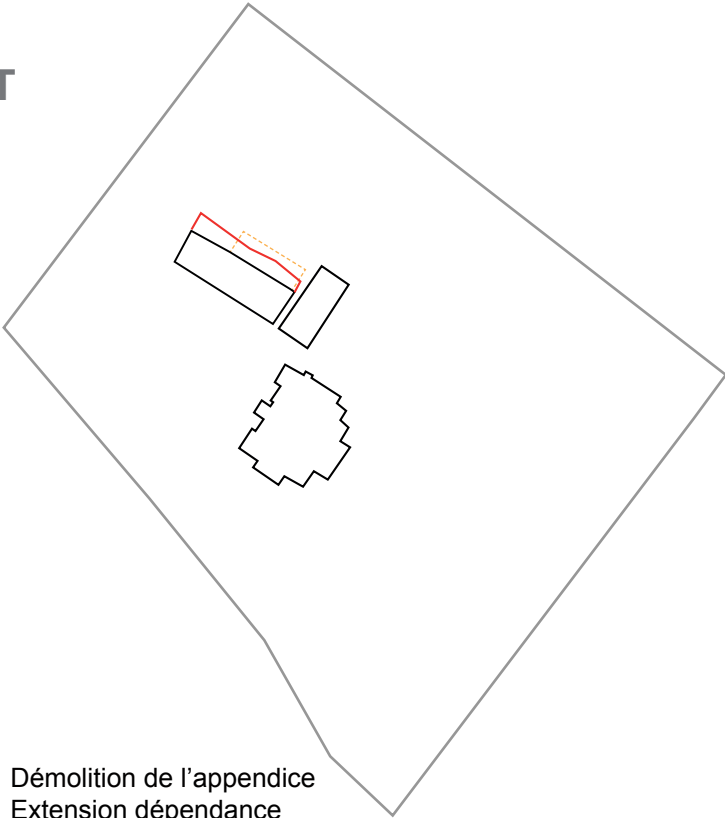




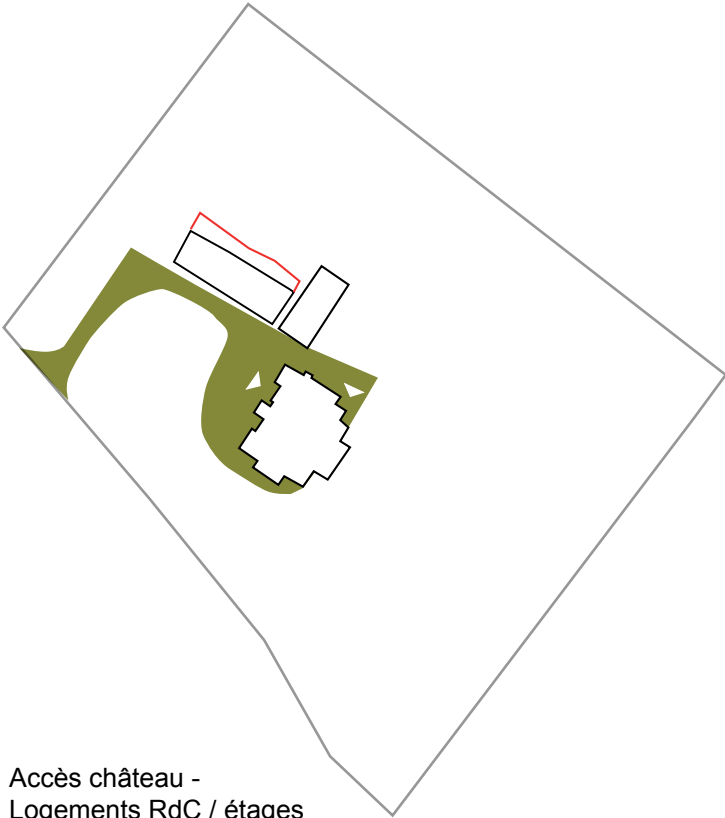
LE PROJET
L'IMPLANTATION



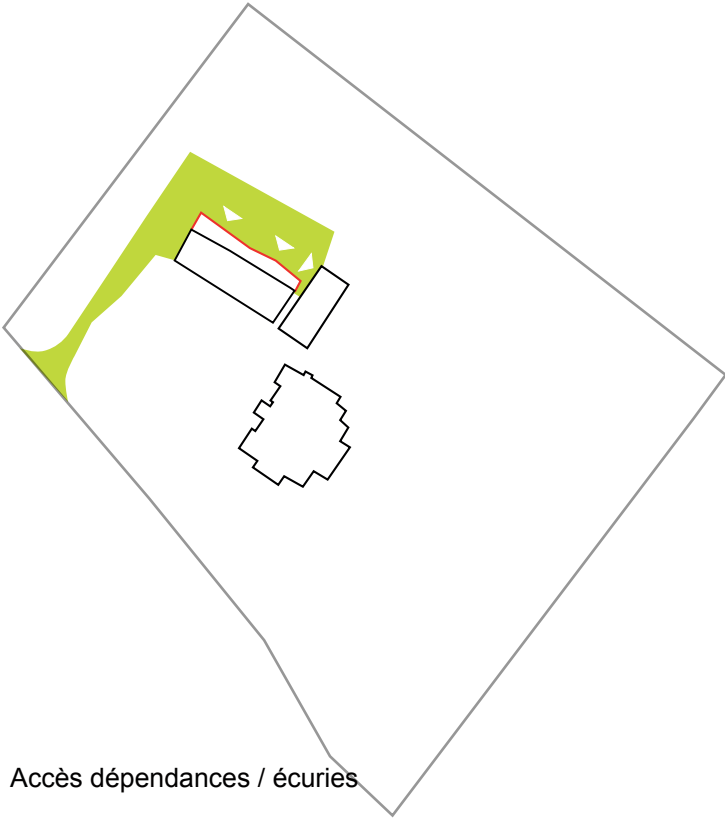
LE PROJET



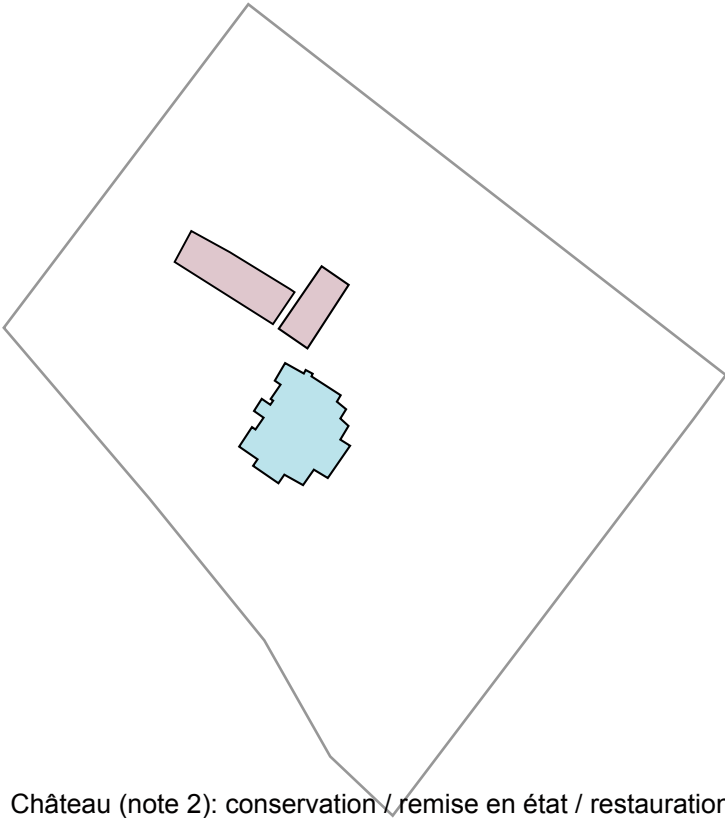
Démolition de l'appendice
Extension dépendance



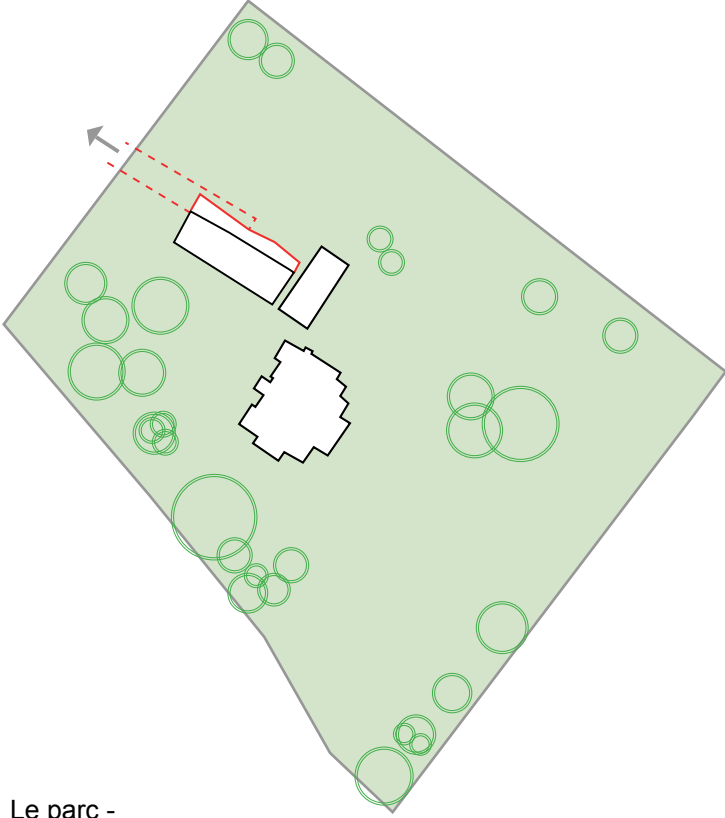
Accès château -
Logements RdC / étages



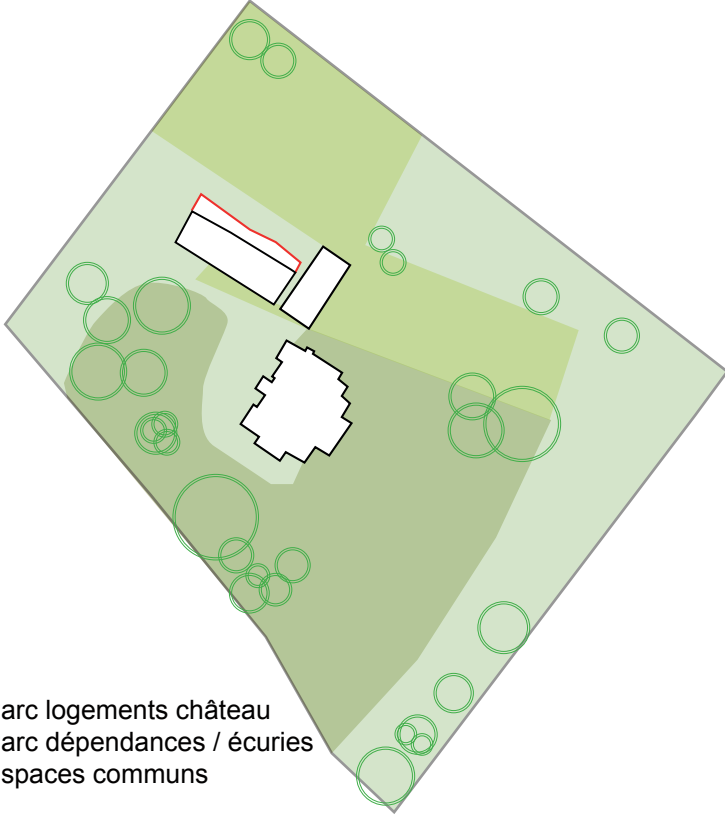
Accès dépendances / écuries



Château (note 2): conservation / remise en état / restauration
Dépendances (note 4): transformations lourdes



Le parc -
Accès sous-sol parking nouvelles constructions



Parc logements château
Parc dépendances / écuries
Espaces communs

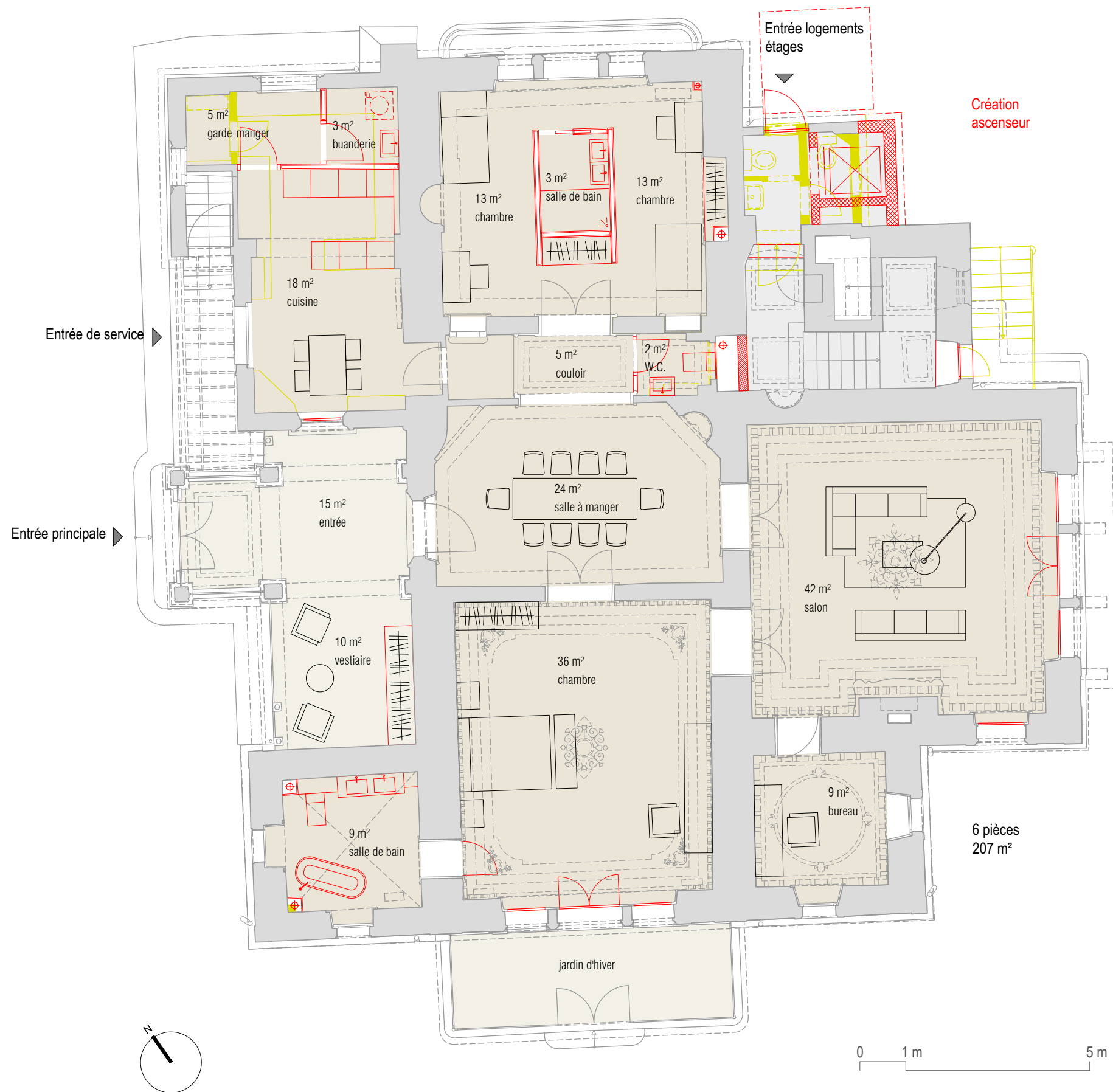
LE PROJET

Le projet prévoit la rénovation et transformation du château, de son écurie et de sa dépendance. Trois appartements de standing en simplex seront créés dans les étages du château, tandis qu'un appartement en duplex sera créé dans l'écurie. La dépendance accueillera quatre appartements en duplex ainsi que deux appartements sous la toiture. Sur sa façade nord, une extension est proposée et permettra d'accueillir les espaces de services et de circulation nécessaires. L'utilisation de bardage en bois pré-vieilli foncé pour la façade de l'extension permet de conserver l'esprit originel de la ferme.

Le principe envisagé pour les aménagements extérieurs vise à limiter l'impact sur les zones végétales existantes tout en valorisant les qualités du parc historique et en ne portant pas atteinte à sa globalité. Les arbres majeurs sont conservés, l'attribution de jardins en gazon sans ajout de cloisonnement et à proximité de chaque logement découlent d'une observation du site, des zones de jeux ou espaces communs de fond de parc trouvent leur place de manière naturelle et limitée en continuité du domaine agricole, et seront traitées en prairie.







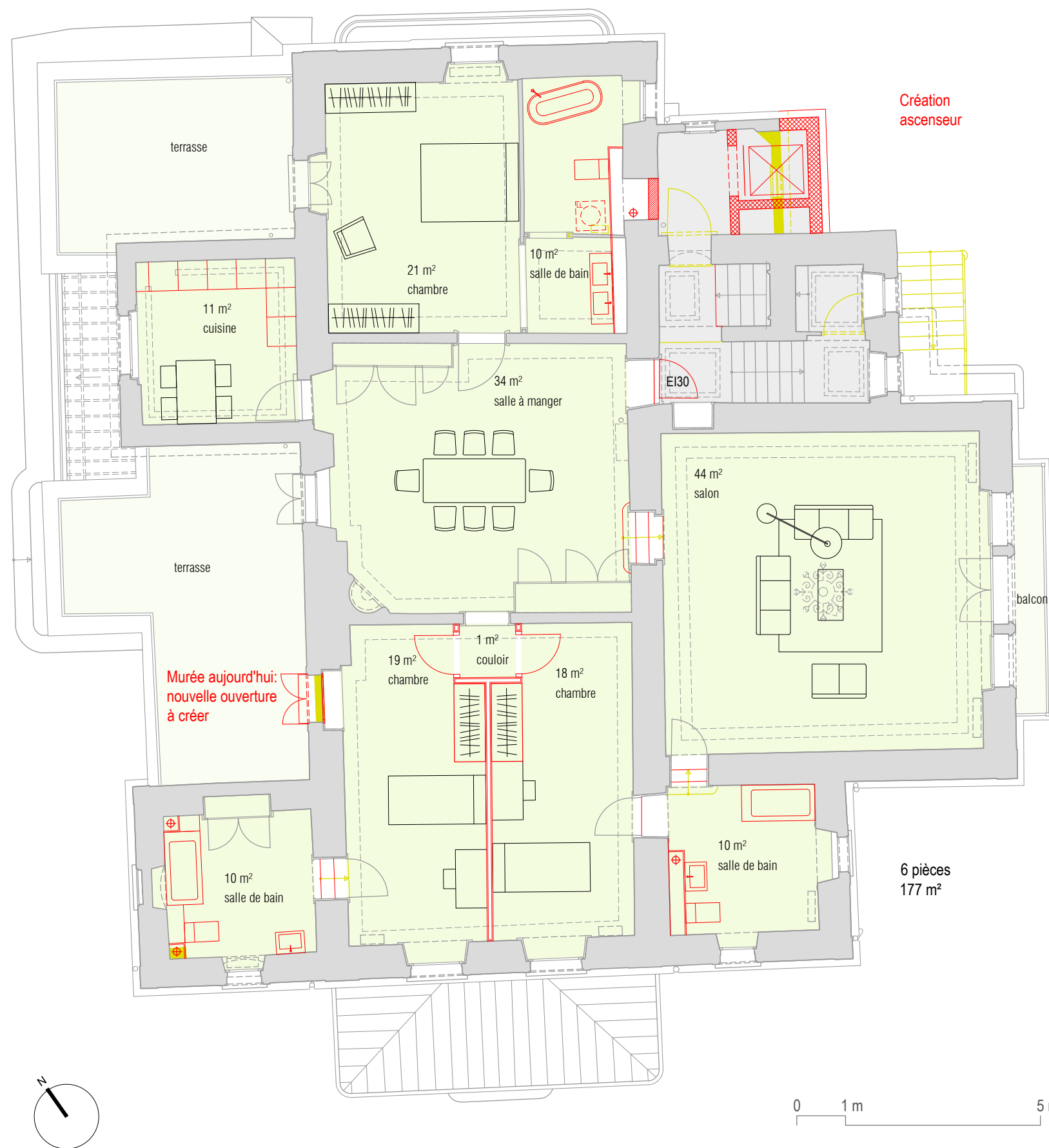
REZ-DE-CHAUSSÉE CHÂTEAU

LOT C1



Etage
Pièces
Surfaces habitables
Surface jardin
Surface locative

Rez
6 pièces
207 m²
1'712 m²
207 m²

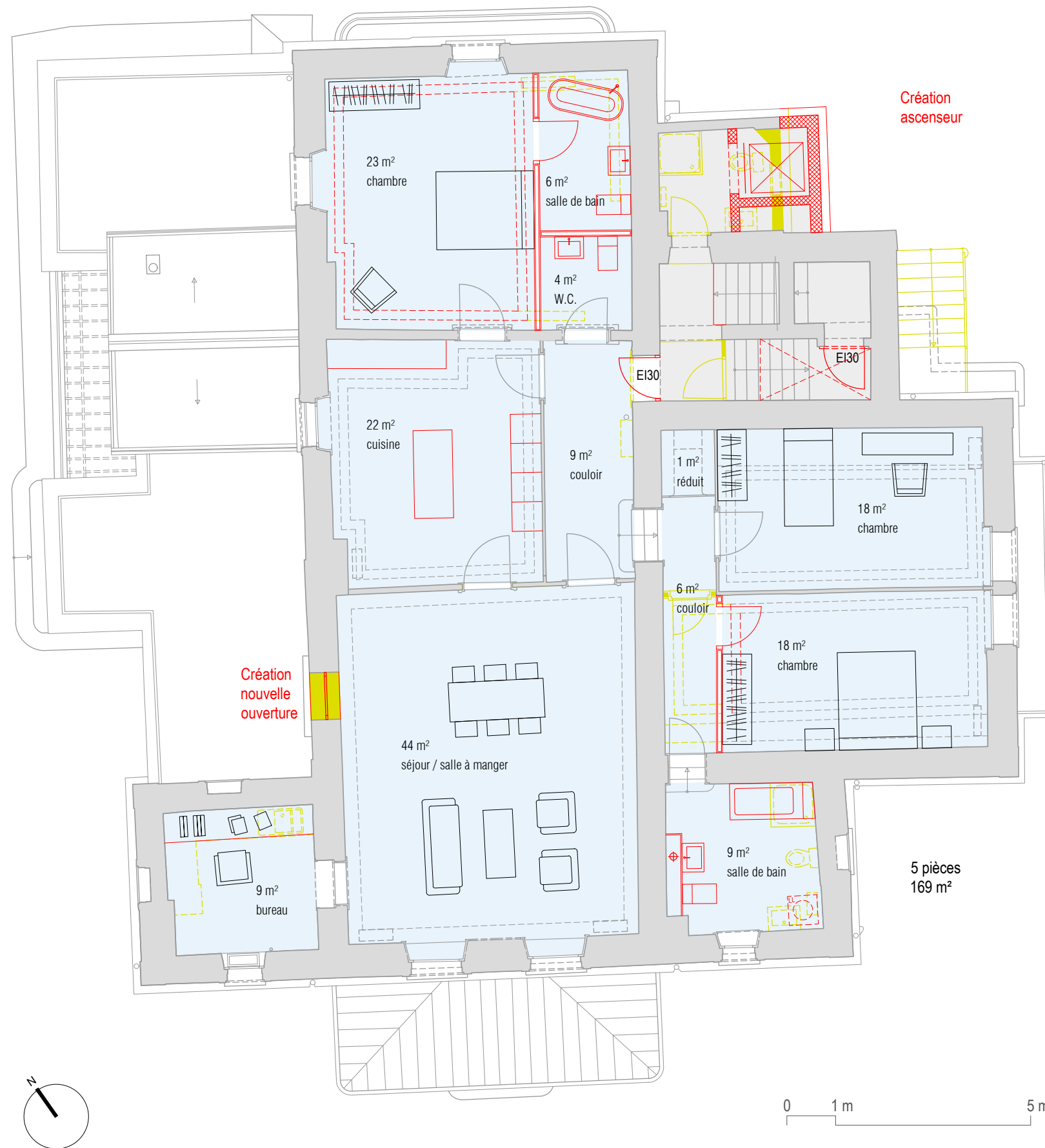


ETAGES 1 CHÂTEAU

LOT C2

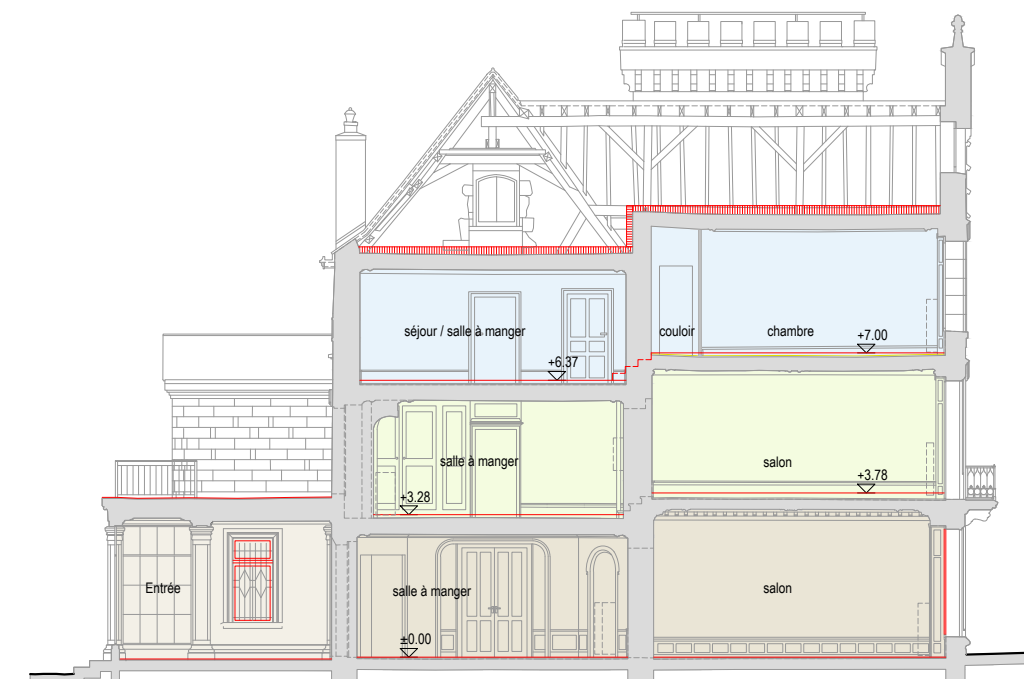


Etage	1er
Pièces	6 pièces
Surfaces habitables	177 m ²
Surface terrasse	45 m ²
Surface jardin	1'712 m ²
Surface locative	177 m ²



ETAGES 2 CHÂTEAU

LOT C3



Etage	2ème
Pièces	5 pièces
Surfaces habitables	169 m ²
Surface jardin	1'712 m ²
Surface locative	169 m ²

FAÇADES
CHÂTEAU



1 Élévation Ouest
1/100



2 Élévation Sud
1/100



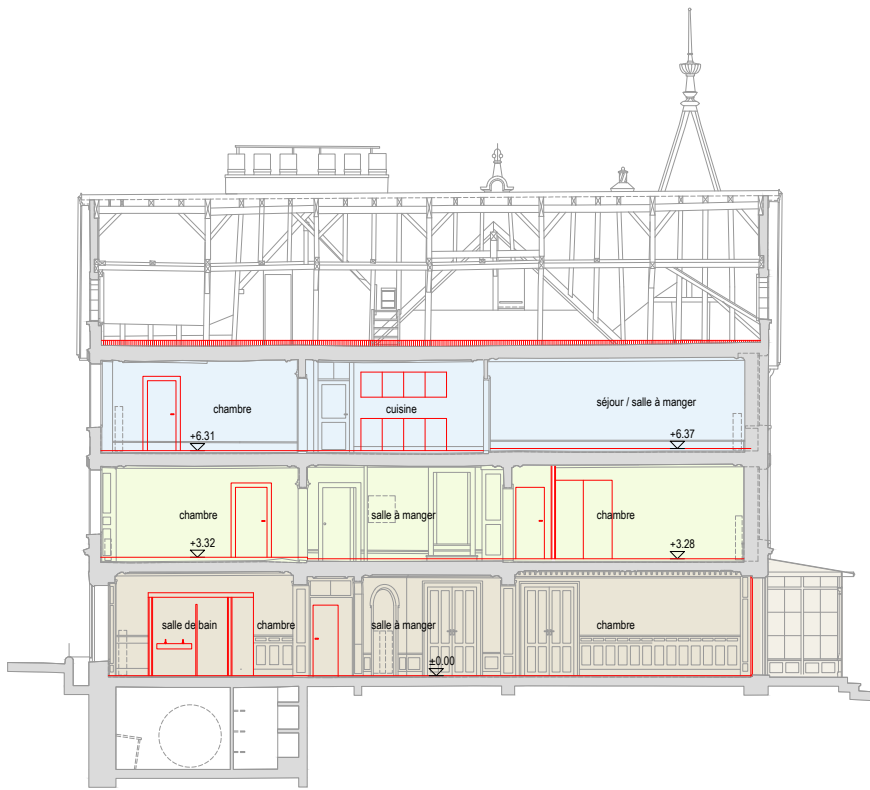
3 Élévation Est
1/100



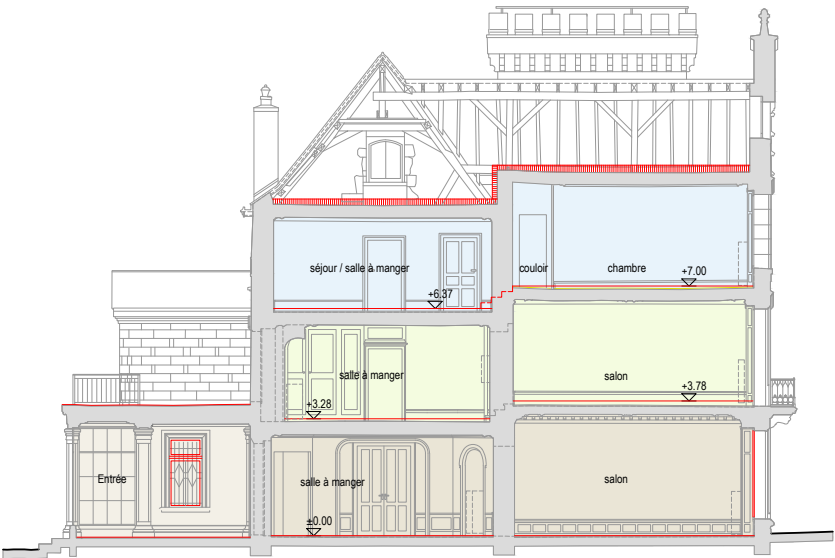
4 Élévation Nord
1/100



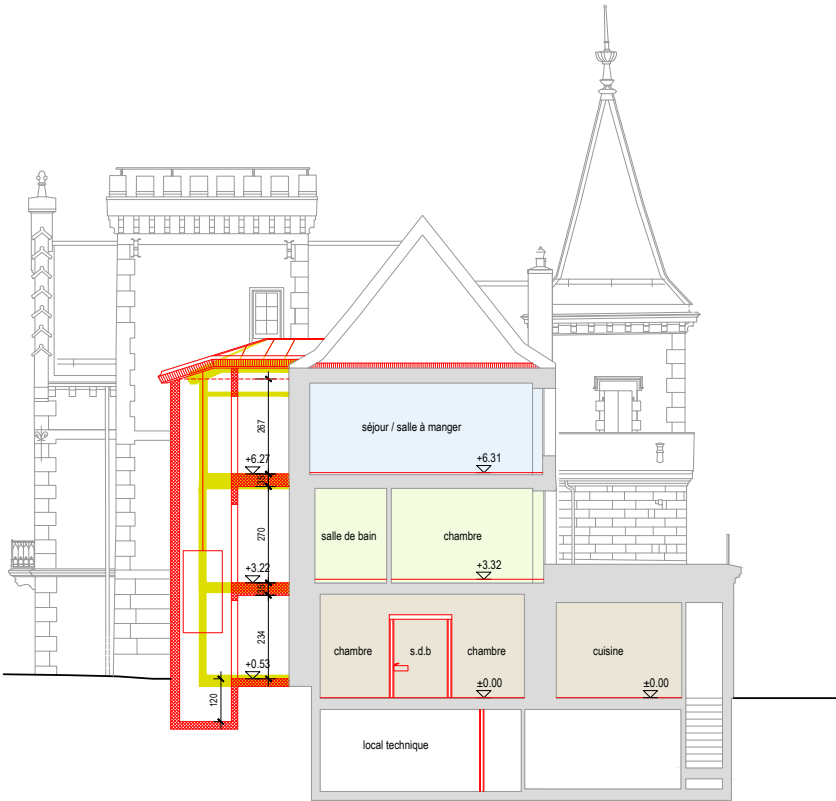
COUPES
CHÂTEAU



5 Coupe AA
1/100

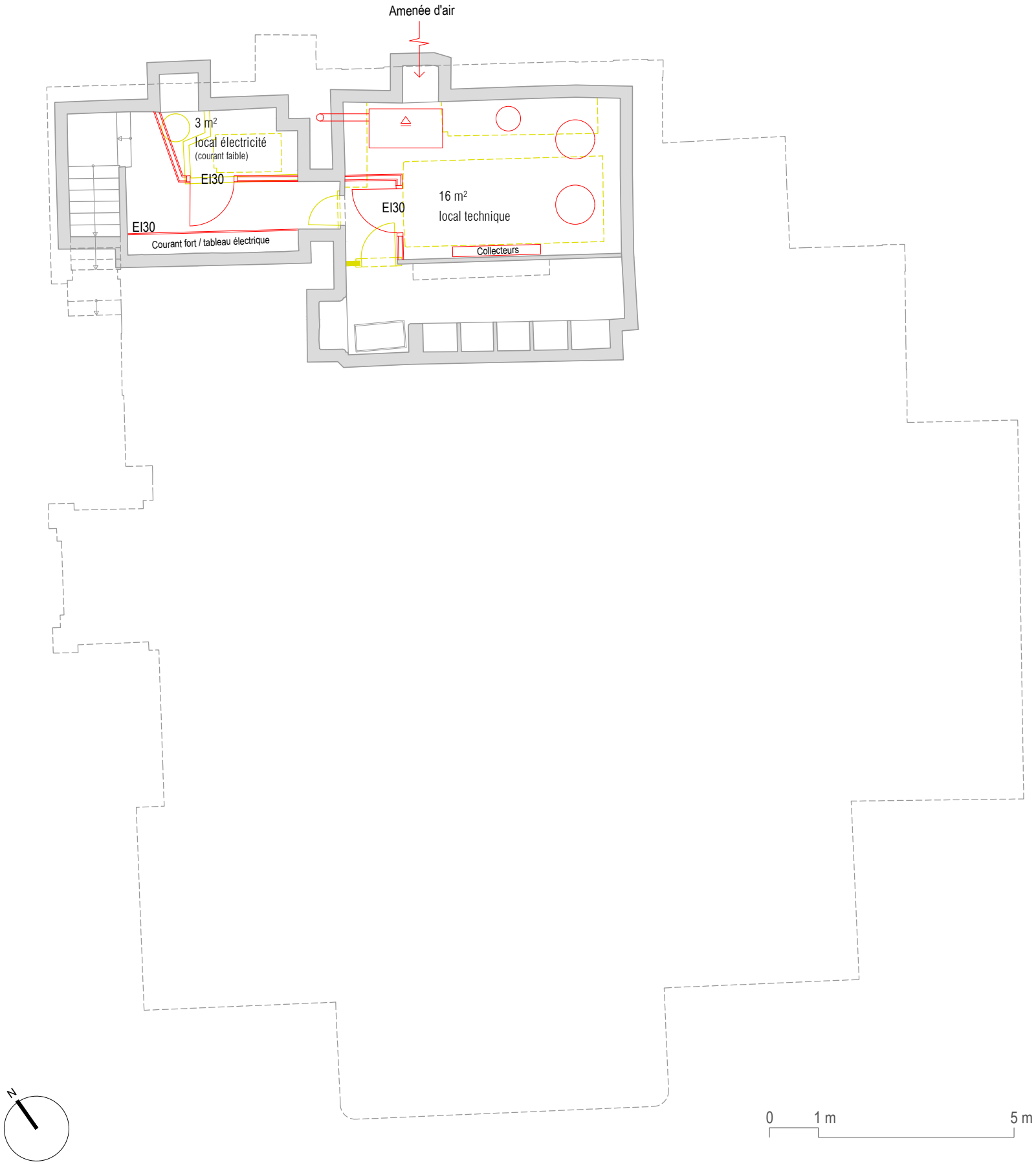


6 Coupe BB
1/100

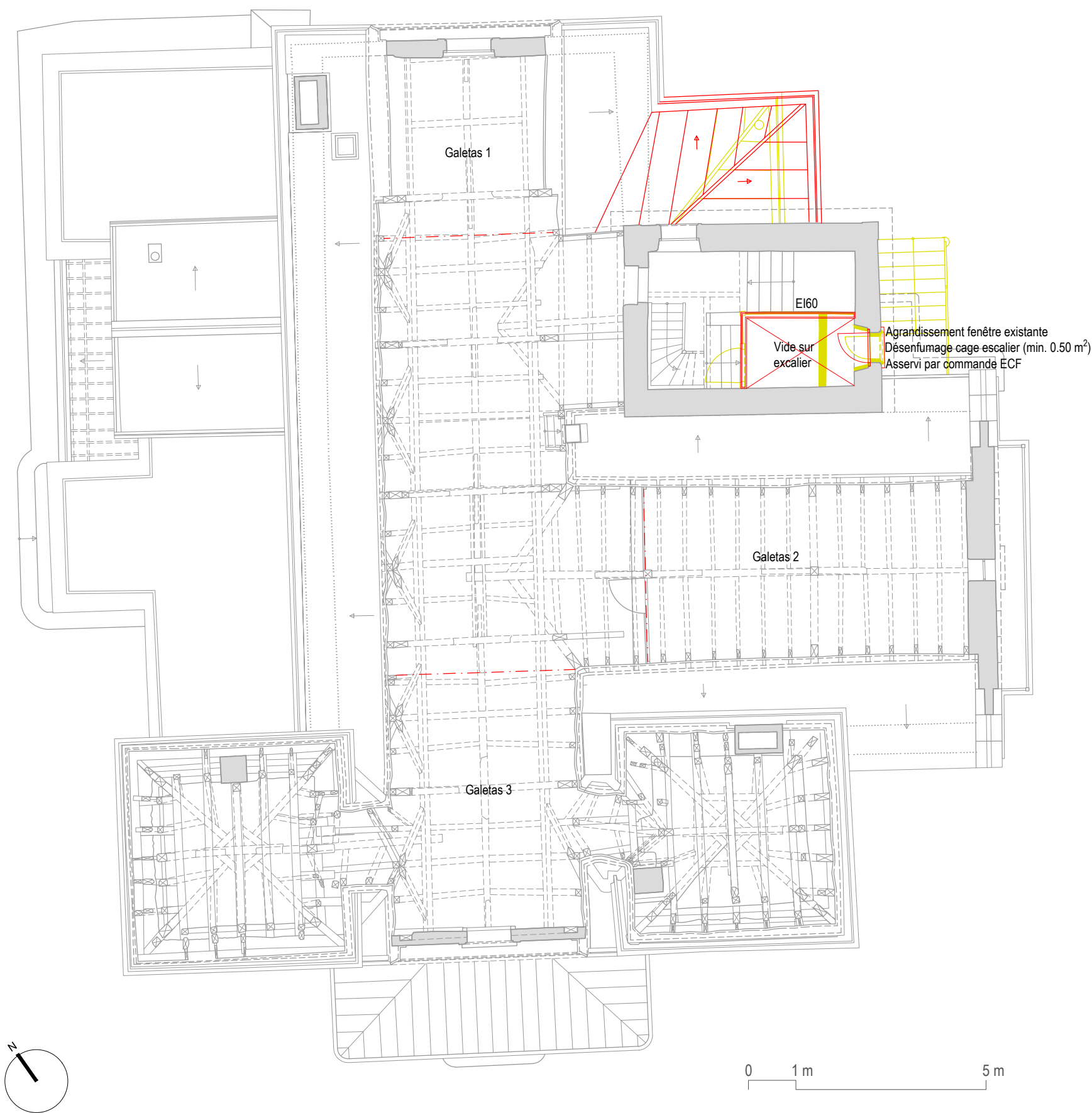


7 Coupe CC
1/100

SOUS-SOL
CHÂTEAU



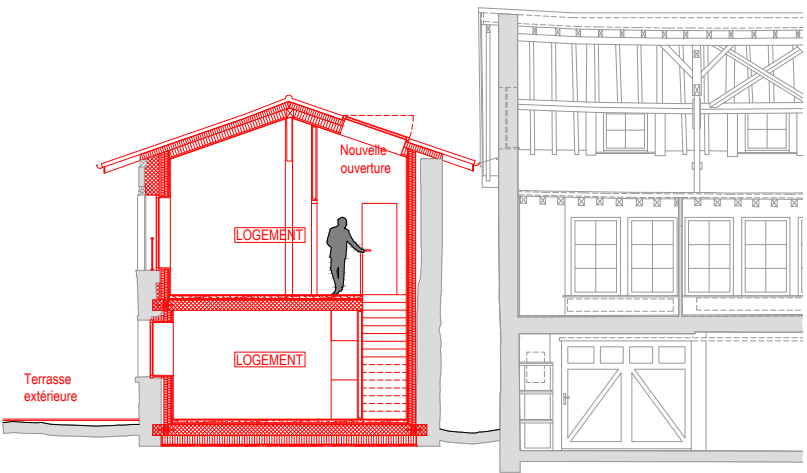
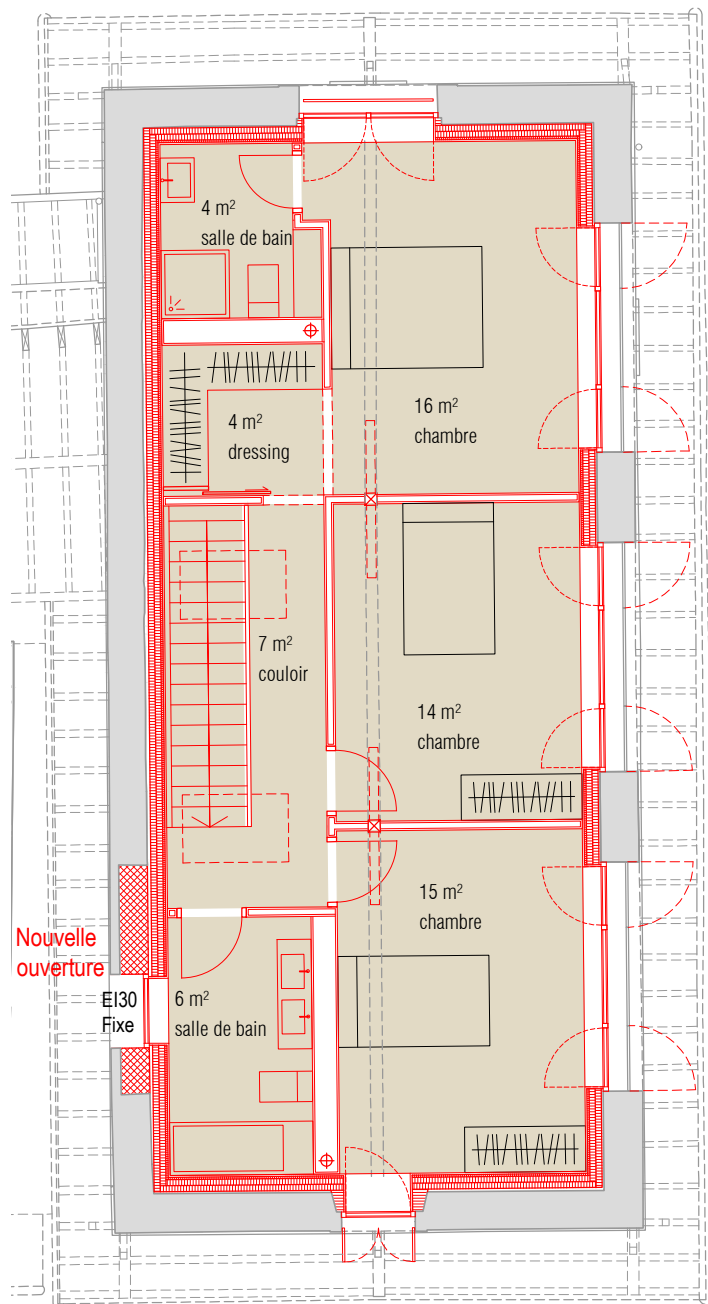
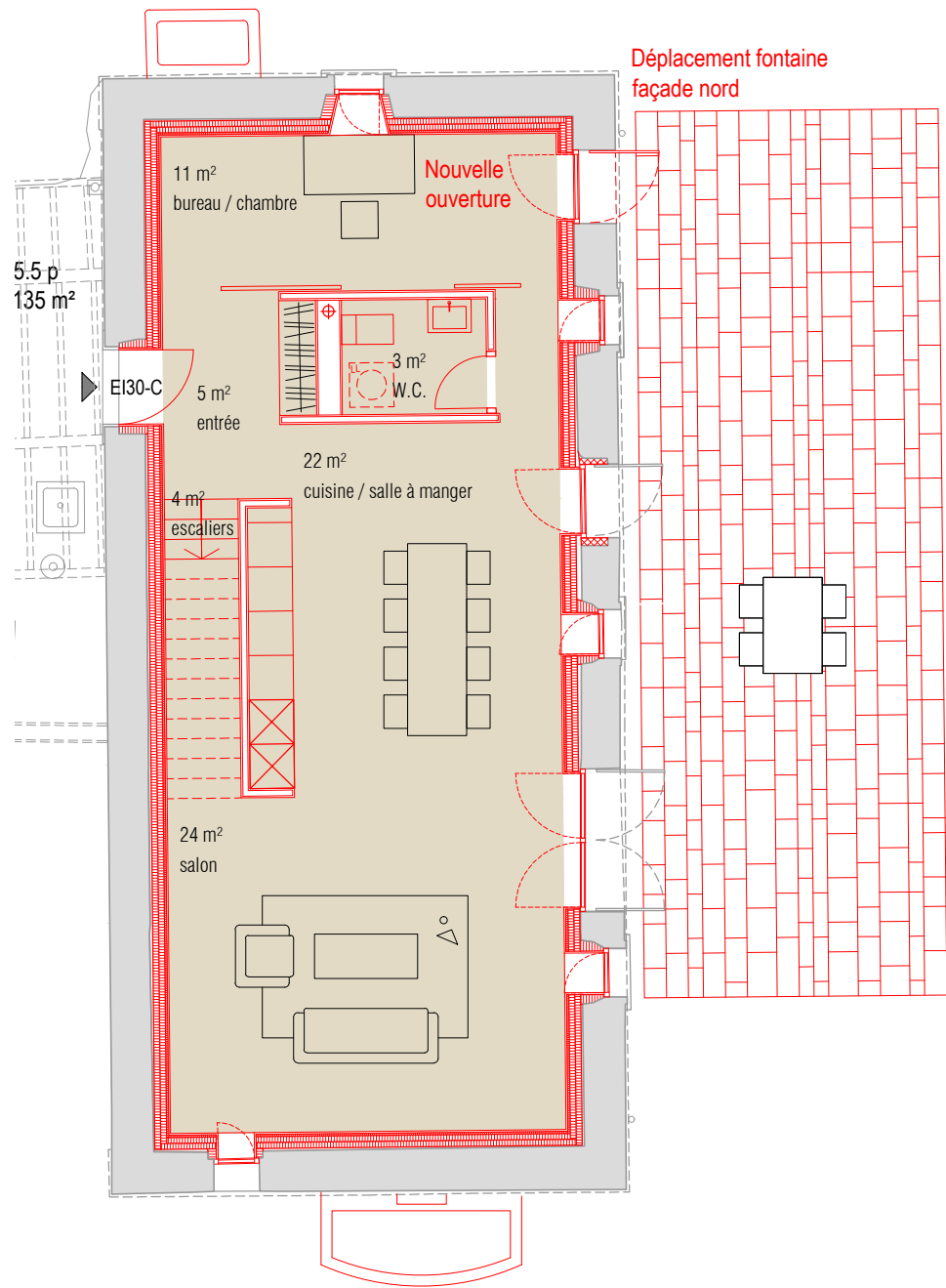
COMBLES
CHÂTEAU / GALETAS



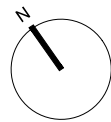


REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
ECURIE (duplex)

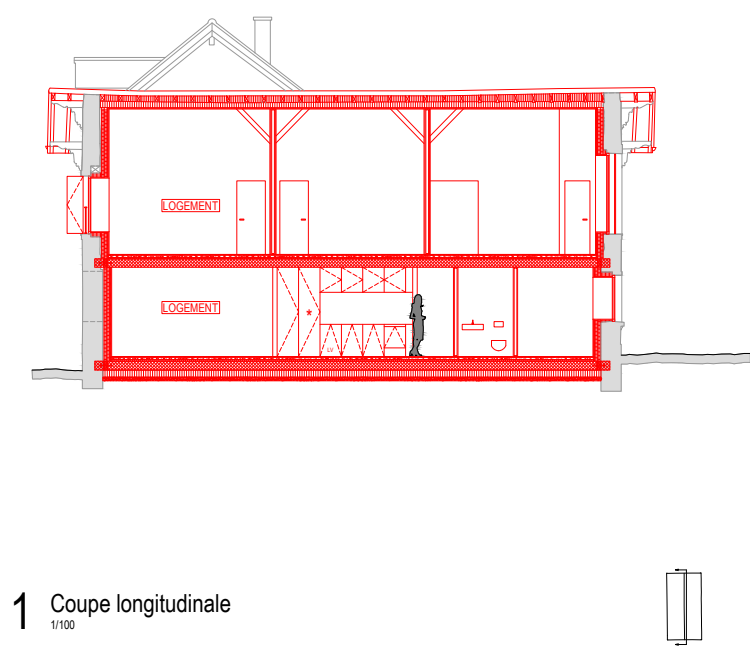
LOT E1



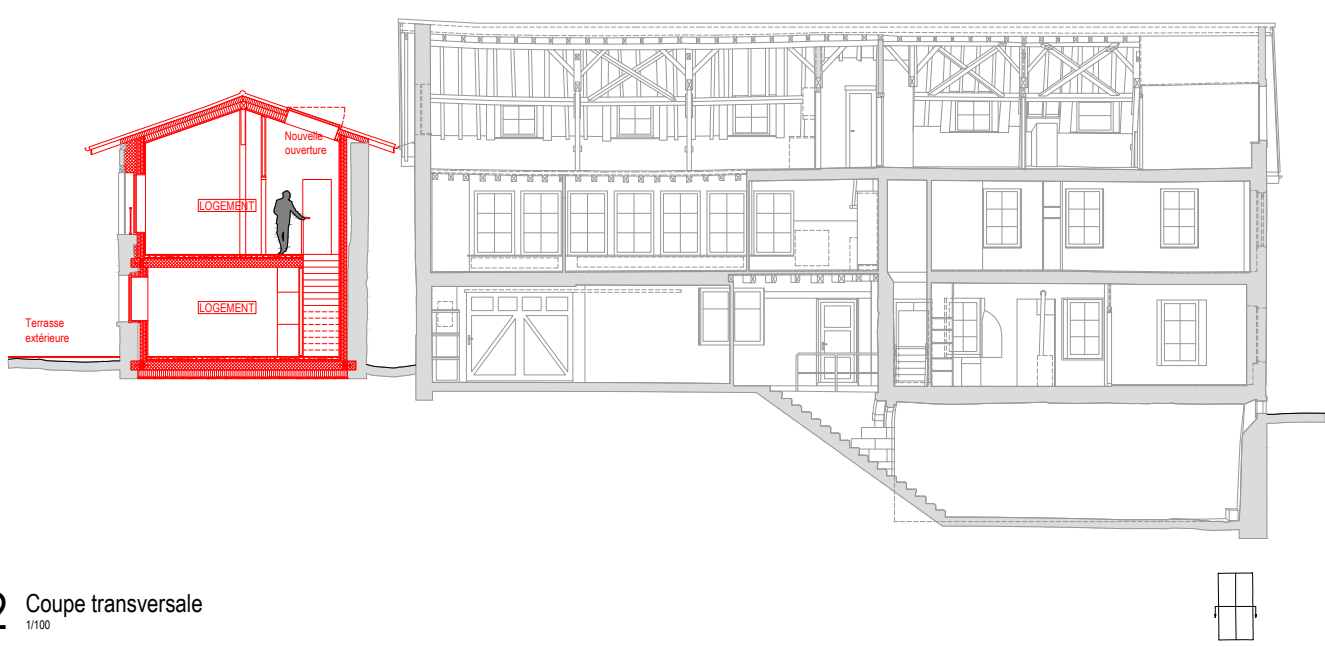
Etage	Rez & 1er
Pièces	5.5 pièces
Surfaces habitables	139 m2
Surface terrasse	49 m2
Surface jardin	595 m2
Surface locative	139 m2



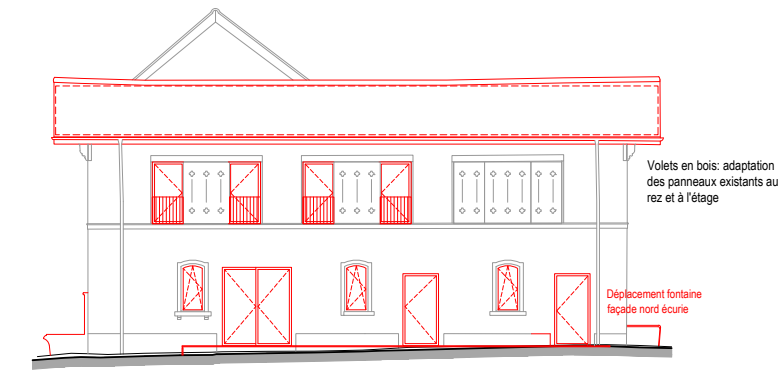
COUPES
ÉCURIE



Composition toiture:	- Tuiles plates du pays	2 cm
	- Lattage	5 cm
	- Contre-lattage	5 cm
	- Sous-couverture	
	- Isolation thermique entre chevrons	16 cm
	- Pare-vapeur	
	- Isolation thermique	8 cm
Composition plancher:	- Plaque de plâtre	3 cm
	- Revêtement intérieur	1 cm
Composition plancher:	- Revêtement sol	2 cm
	- Chape (y.c chauffage au sol)	7 cm
	- Isolation phonique	3 cm
	- Dalle béton	24 cm
Composition plancher:	- Revêtement sol	2 cm
	- Chape (y.c chauffage au sol)	7 cm
	- Isolation thermique	4 cm
	- Dalle béton	25 cm
	- Isolation thermique	20 cm
	- Béton maigre	10 cm
Composition mur:	- Réfection du crépis existant	2 cm
	- Maintien mur existant	45-60 cm
	- Enduit intérieur	1-2 cm
	- Isolation thermique	16 cm
	- Pare-vapeur	
	- Isolation thermique	3 cm
	- Revêtement intérieur	2 cm



FAÇADES
ÉCURIE



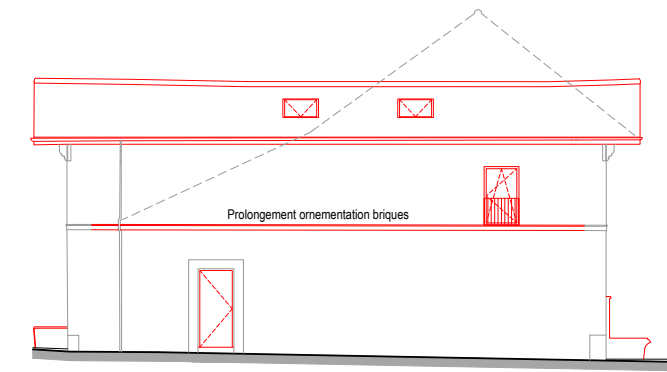
3 Élévation Est
1/100



- Façades:
- Réfection du crépis existant
 - Remise en état ornementation briques
 - Nouvelles fenêtres, cadre bois
 - Volets en bois
 - Toiture, tuiles plates du pays



4 Élévation Nord
1/100



5 Élévation Ouest
1/100



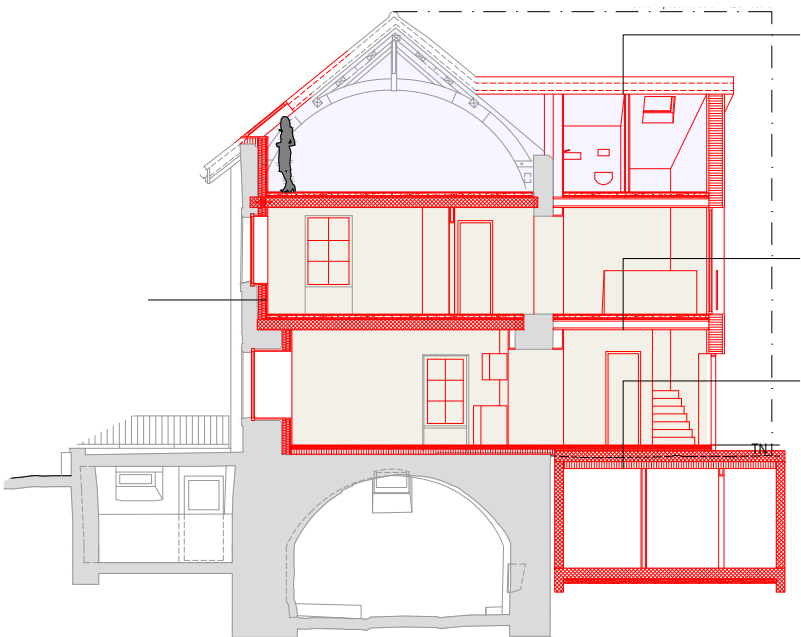
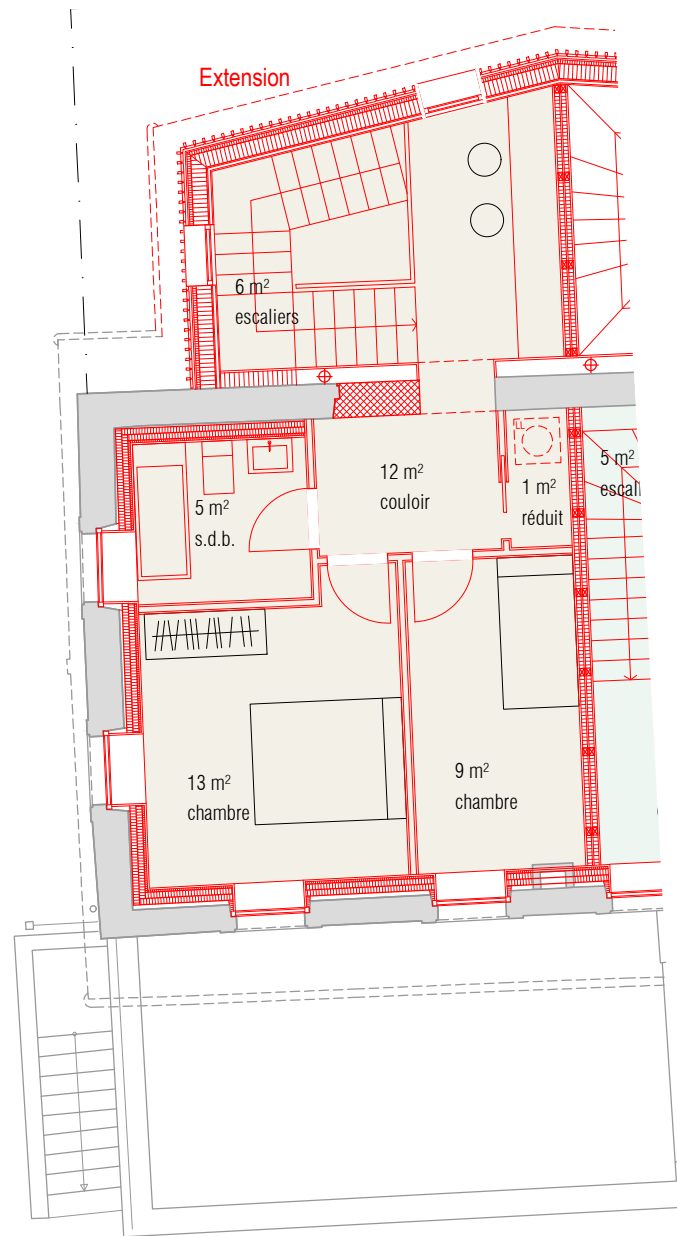
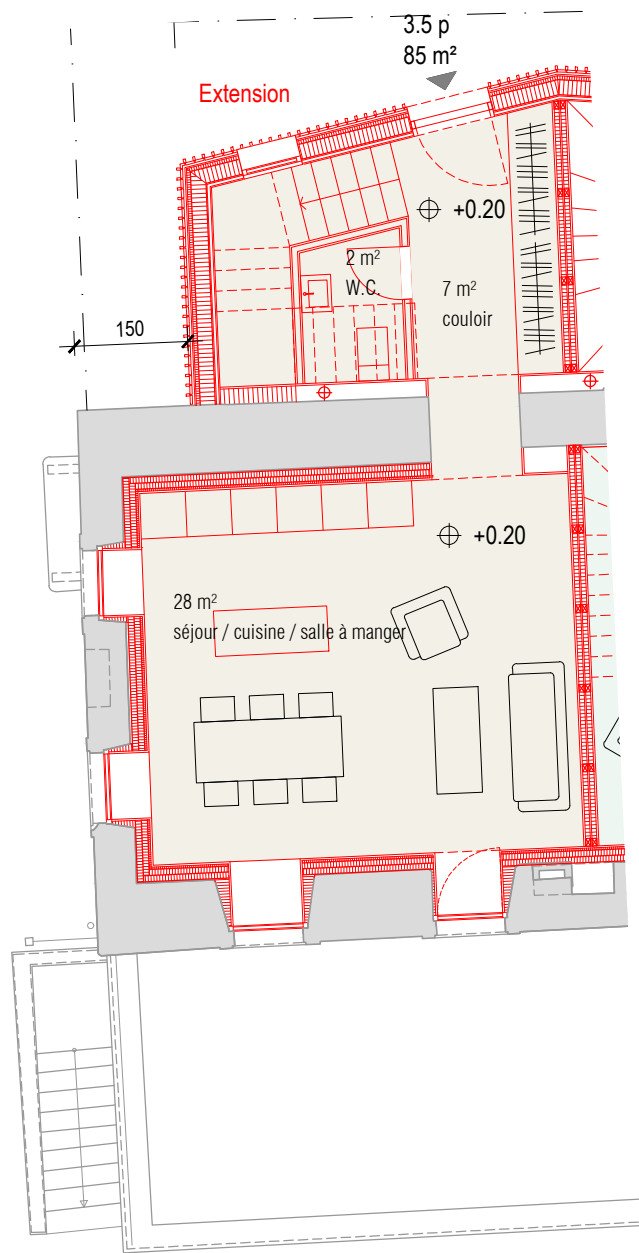
6 Élévation Sud
1/100





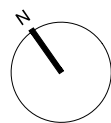
REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

LOT D1



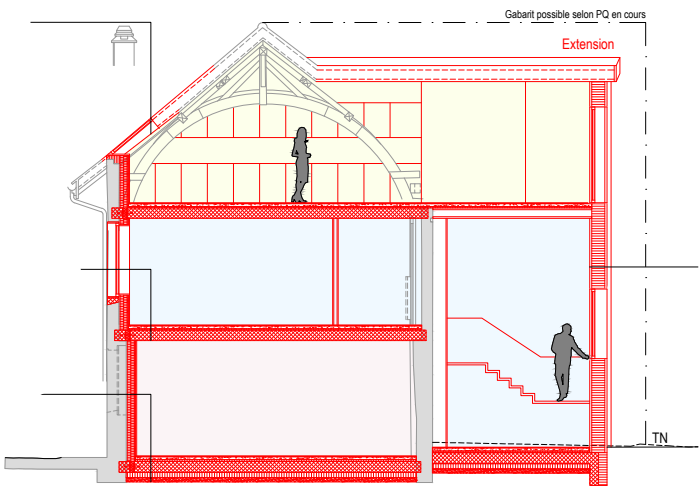
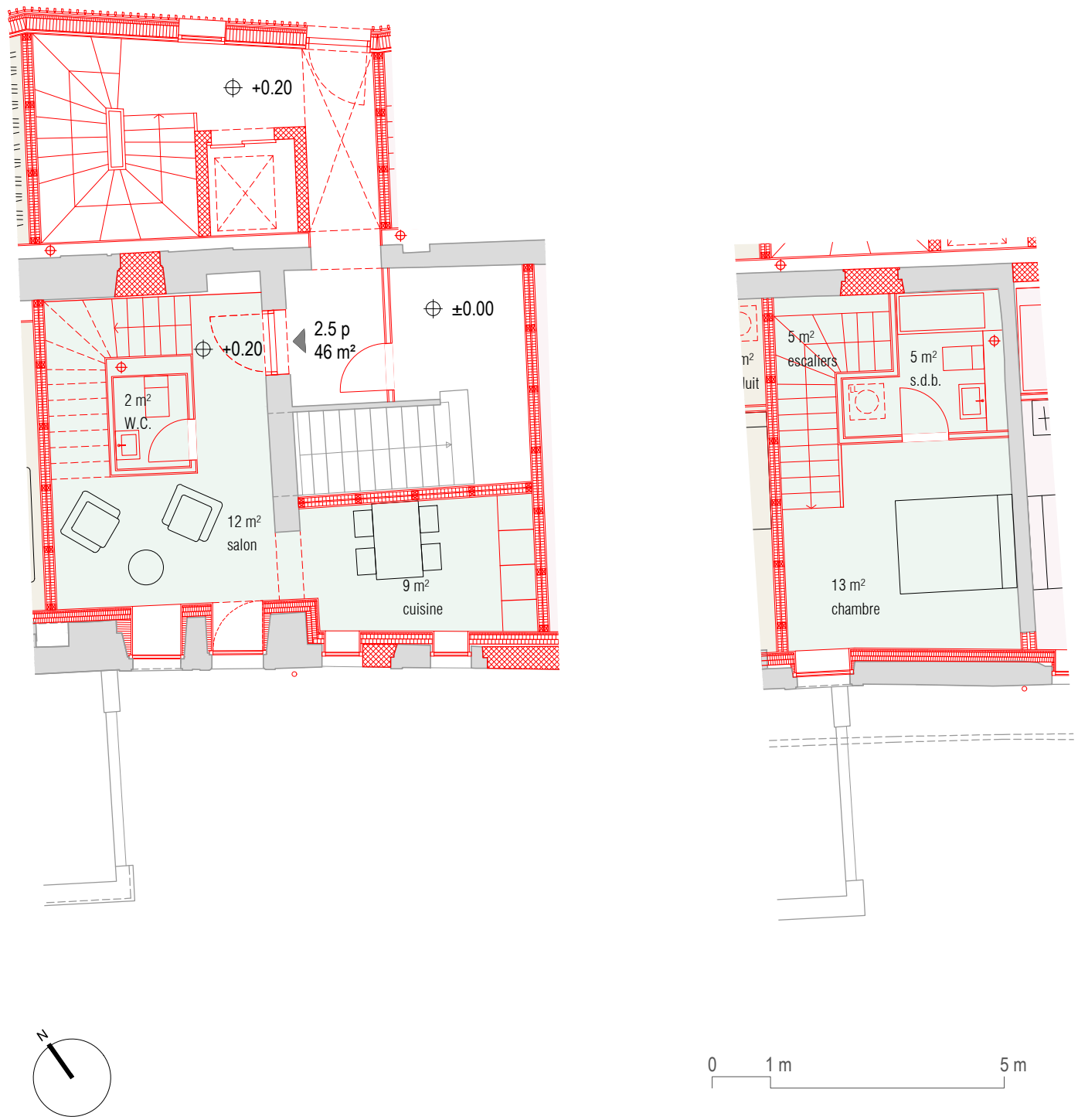
Etage
Pièces
Surfaces habitables
Surface terrasse
Surface jardin
Surface locative

Rez & 1er
3.5 pièces
85 m2
25 m2
914 m2
85 m2



REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

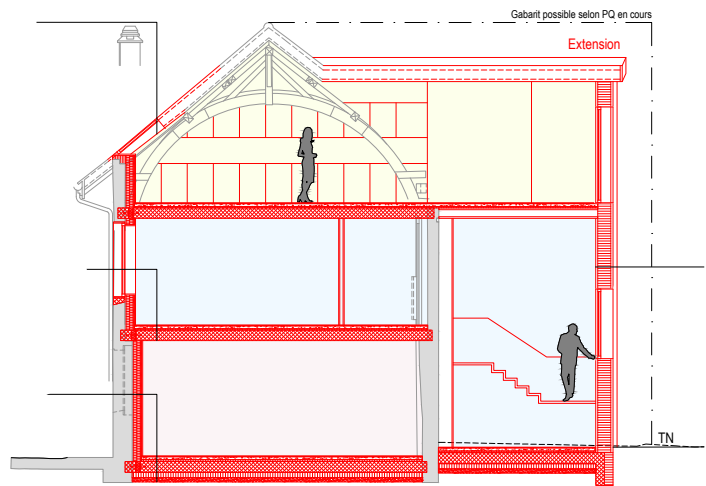
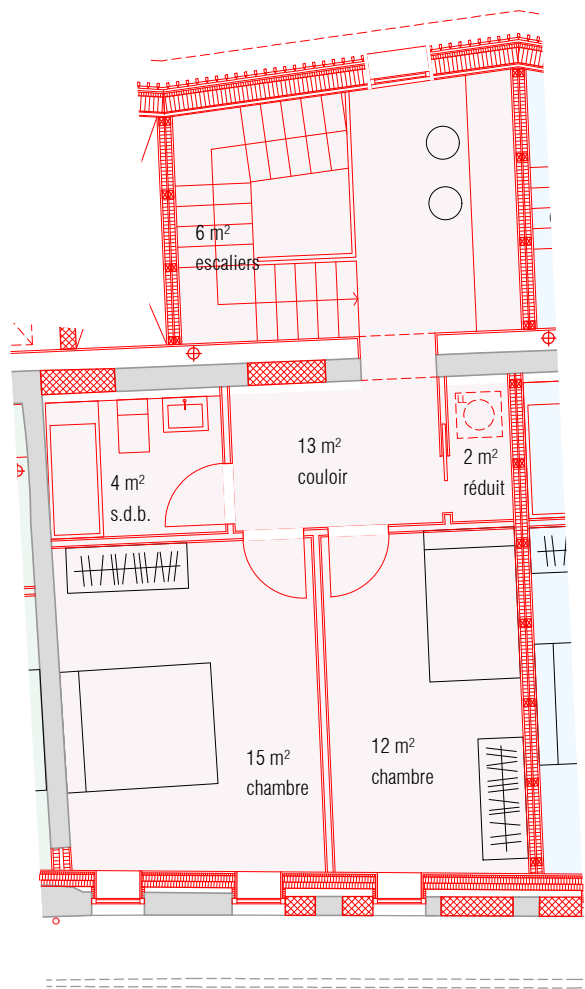
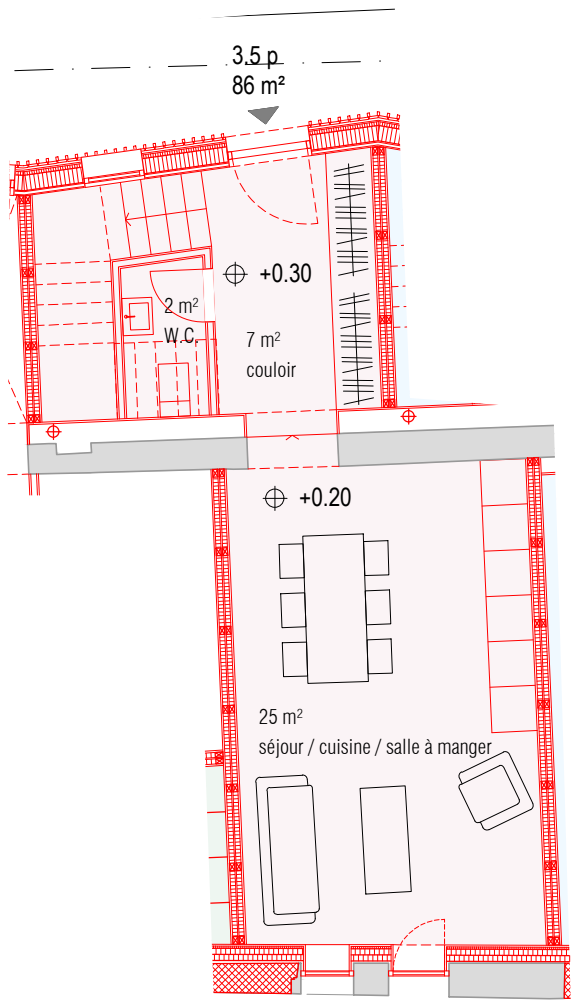
LOT D2



Etage	Rez & 1er
Pièces	2.5 pièces
Surfaces habitables	46 m2
Surface terrasse	27 m2
Surface jardin	914 m2
Surface locative	46 m2

REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

LOT D3



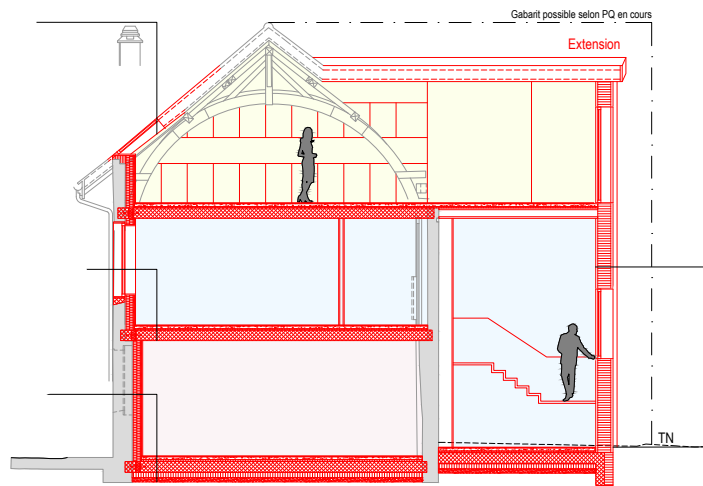
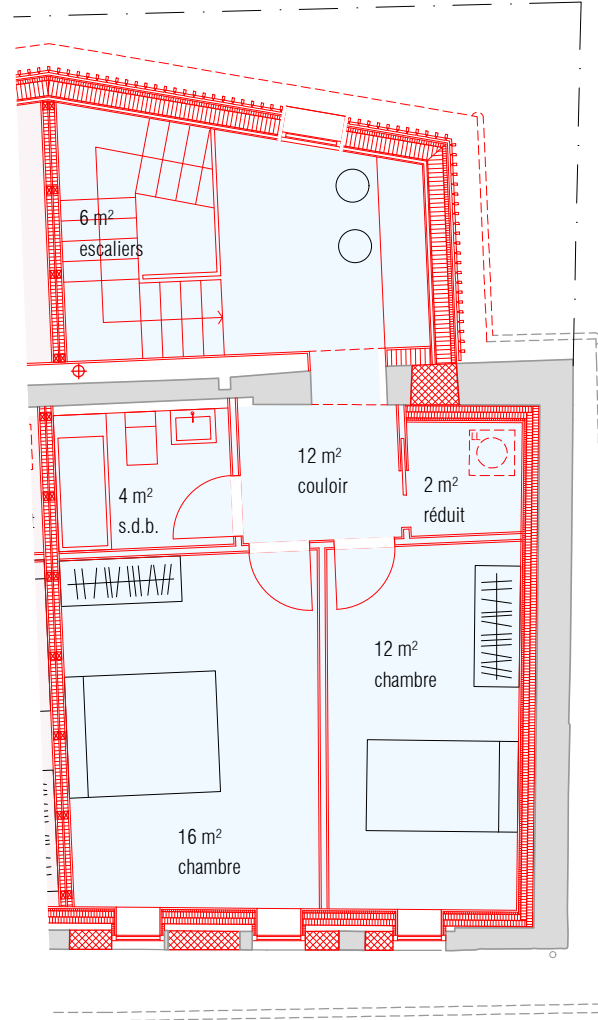
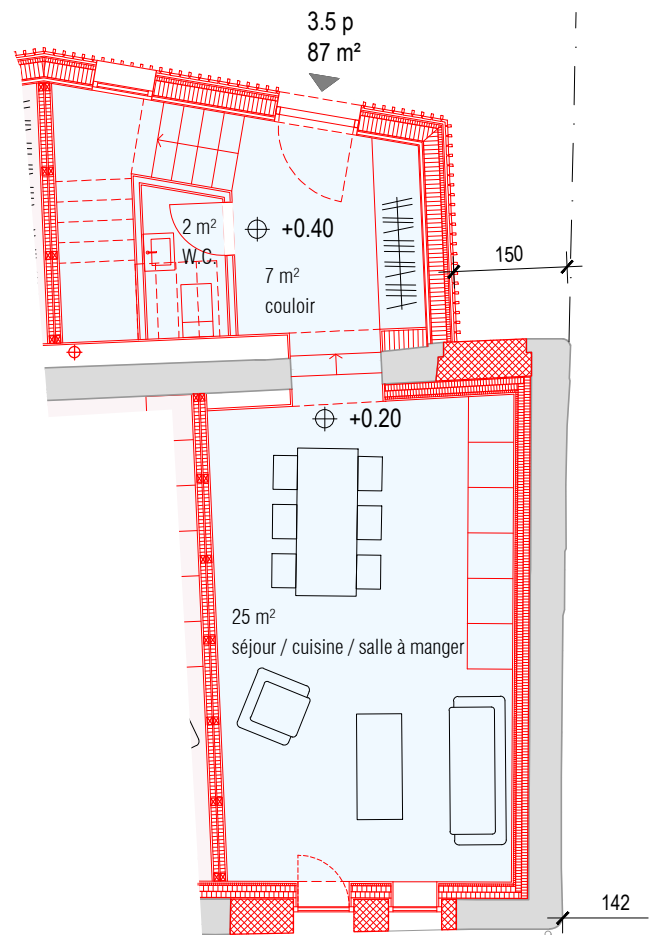
Etage
Pièces
Surfaces habitables
Surface terrasse
Surface jardin
Surface locative

Rez & 1er
3.5 pièces
86 m2
18 m2
914 m2
86 m2

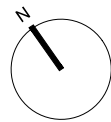


REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

LOT D4

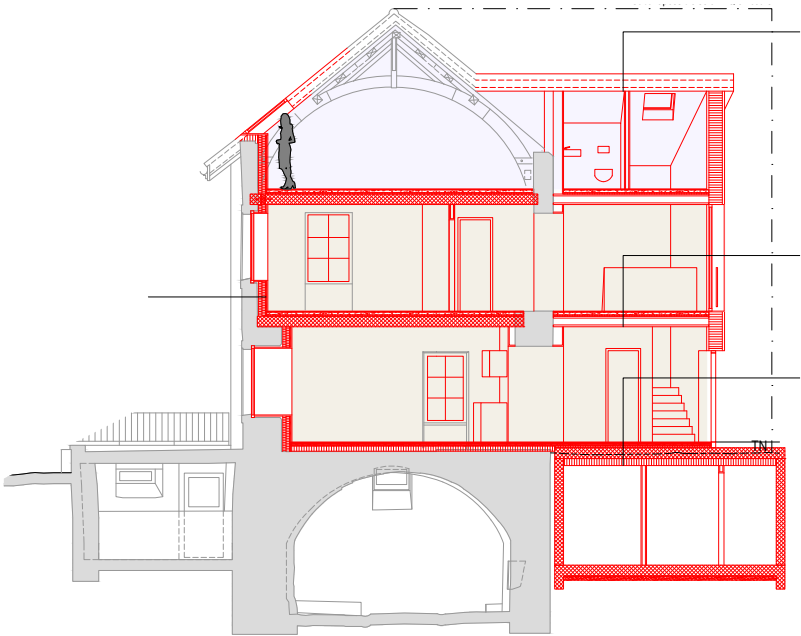
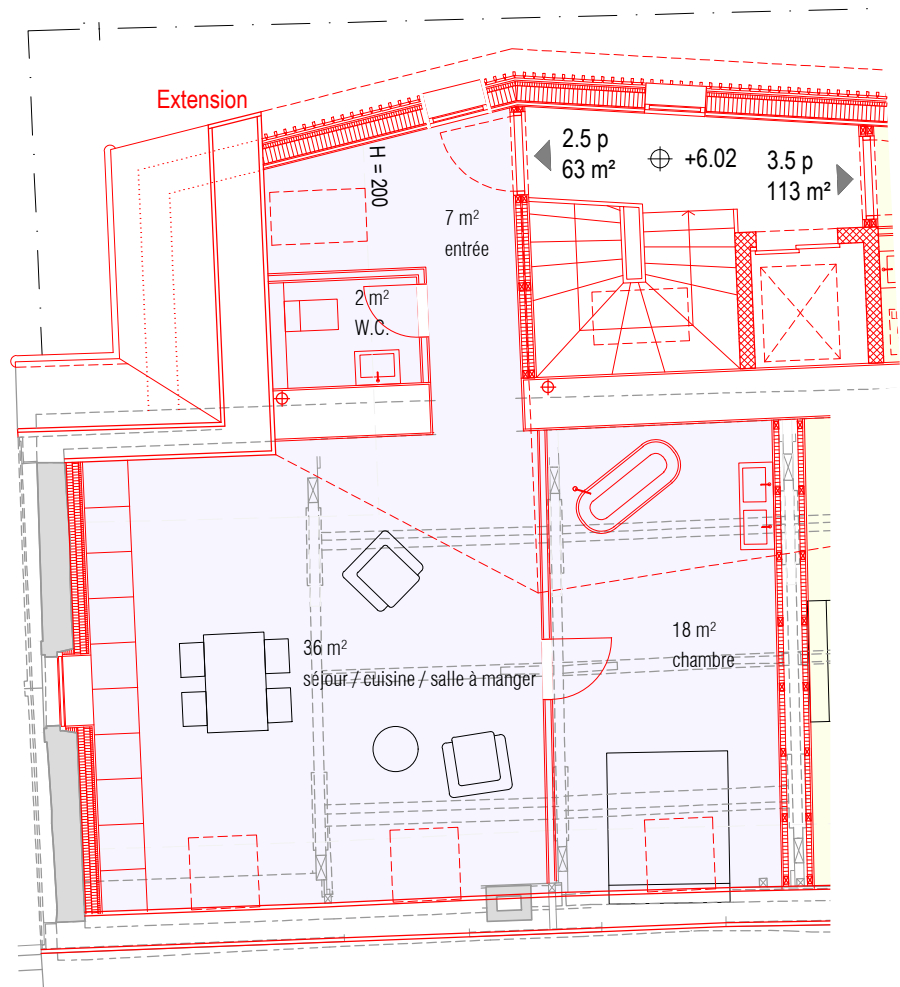


Etage	Rez & 1er
Pièces	3.5 pièces
Surfaces habitables	87 m²
Surface terrasse	18 m²
Surface jardin	914 m²
Surface locative	87 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

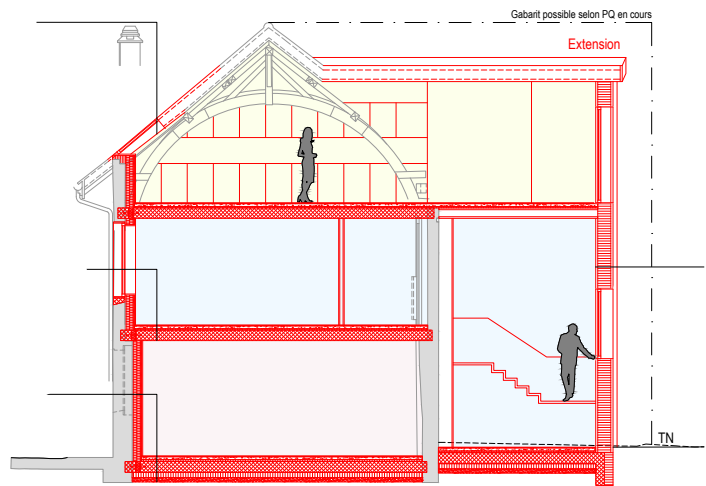
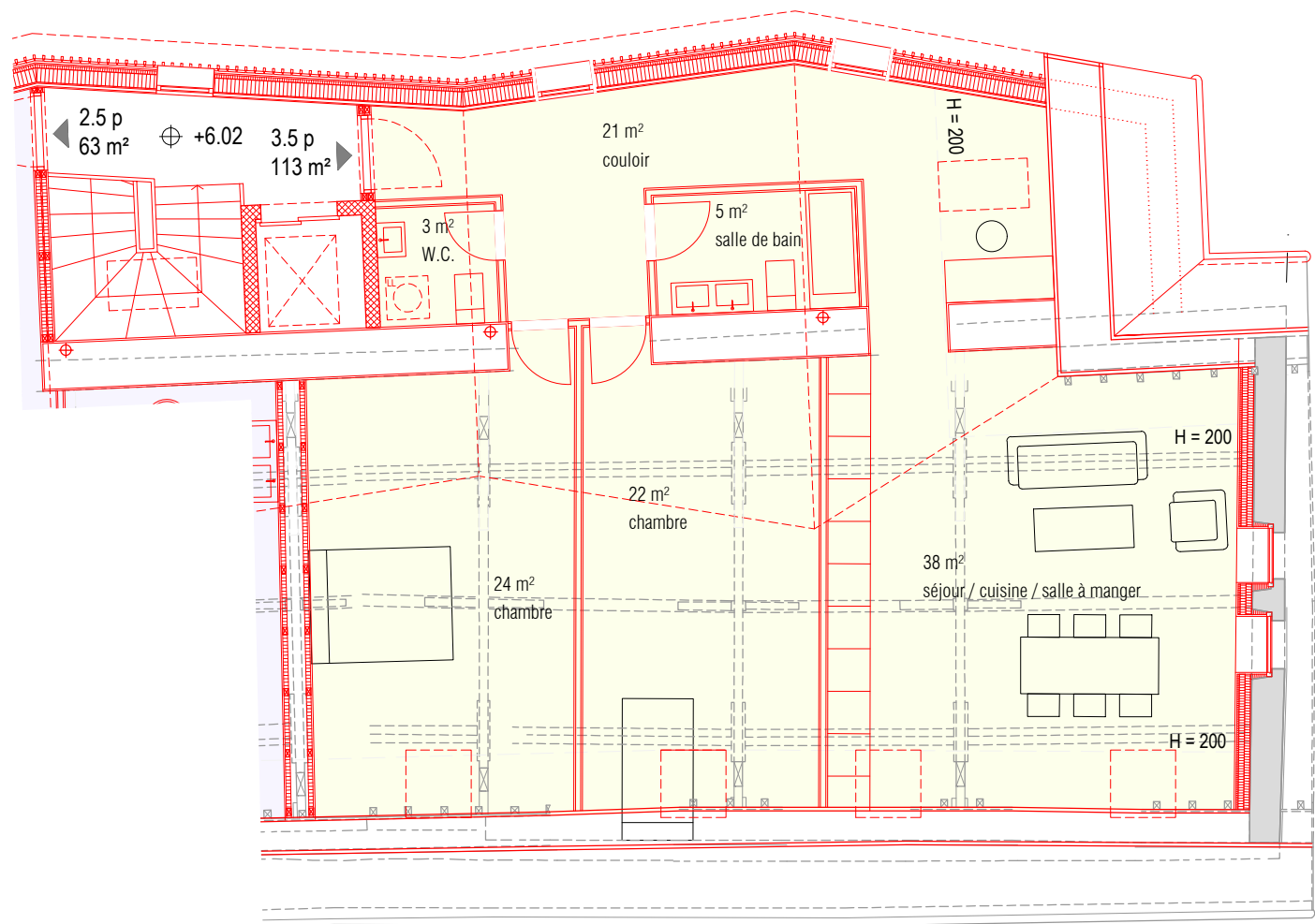
LOT D5



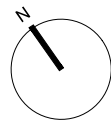
Etage	2ème
Pièces	2.5 pièces
Surfaces habitables	63 m2
Surface terrasse	18 m2
Surface jardin	914 m2
Surface locative	63 m2

REZ-DE-CHAUSSÉE
ETAGE 1
DÉPENDANCE (duplex)

LOT D6

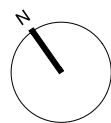
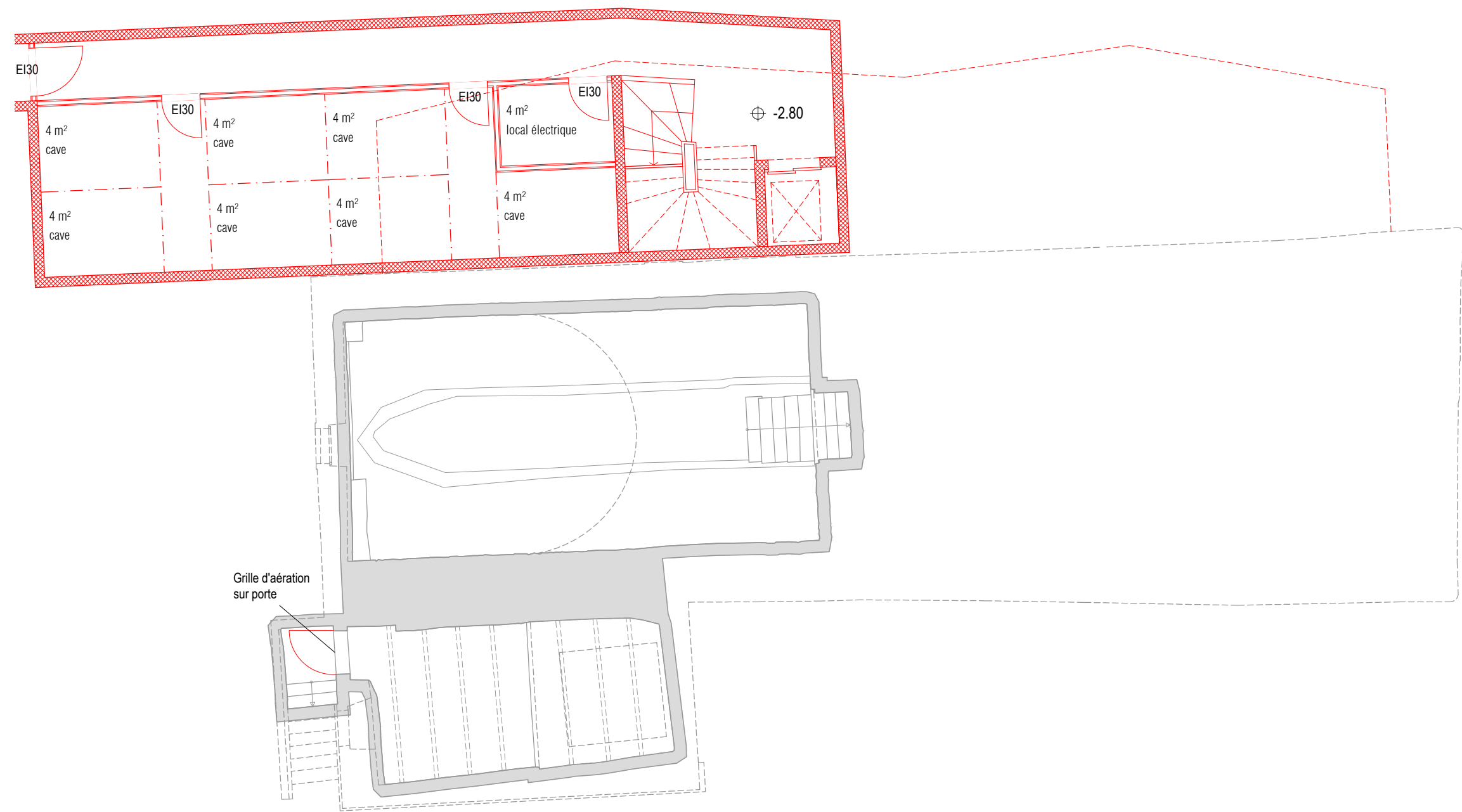


Etage	2ème
Pièces	3.5 pièces
Surfaces habitables	113 m2
Surface terrasse	18 m2
Surface jardin	914 m2
Surface locative	113 m2



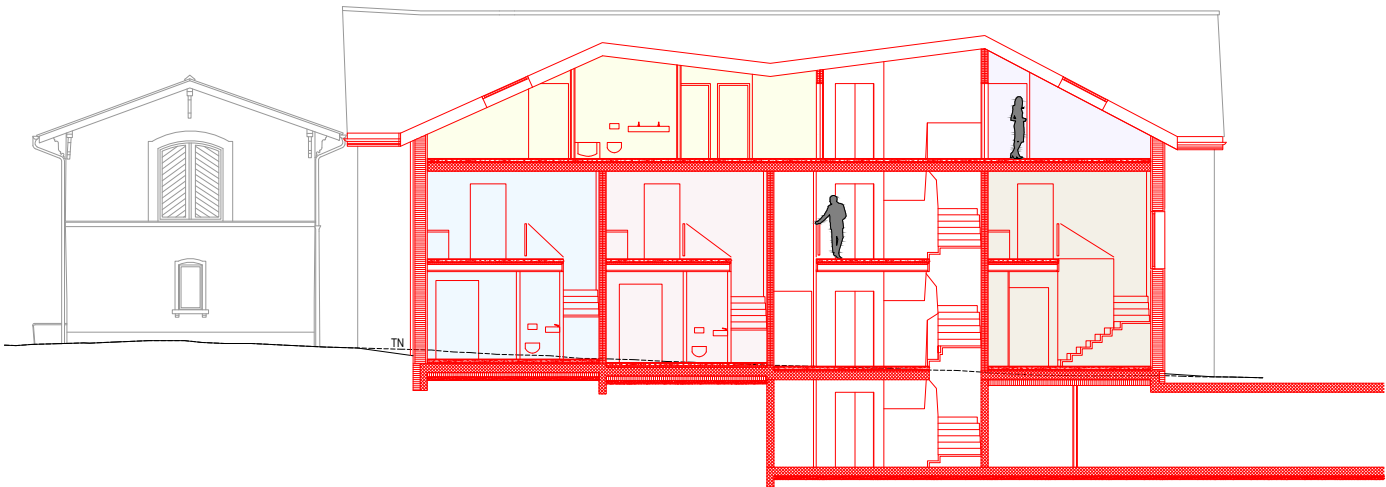
0 1 m 5 m

SOUS-SOL
DÉPENDANCE / CAVES

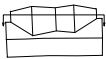


0 1 m 5 m

COUPES
DÉPENDANCE



1 Coupe AA
1/100



EXISTANT

Composition toiture:

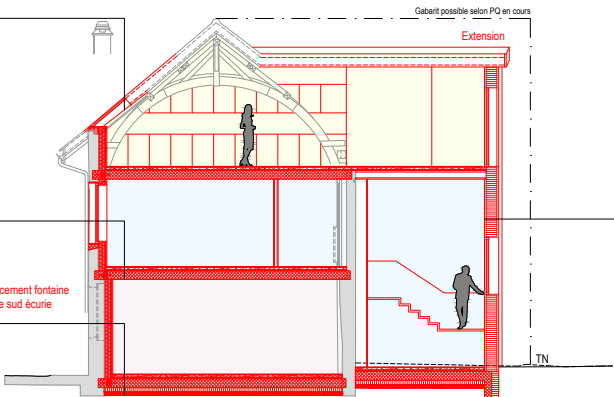
- Tuiles plates du pays existantes	2 cm
- Lattage	5 cm
- Contre-lattage	5 cm
- Sous-couverture	
- Isolation thermique entre chevrons	16 cm
- Pare-vapeur	
- Isolation thermique	8 cm
- Plaque de plâtre	3 cm
- Revêtement intérieur	1 cm

Composition plancher:

- Revêtement sol	2 cm
- Chape (y.c chauffage au sol)	7 cm
- Isolation phonique	3 cm
- Dalle béton	24 cm

Composition plancher:

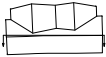
- Revêtement sol	2 cm
- Chape (y.c chauffage au sol)	7 cm
- Isolation thermique	4 cm
- Dalle béton	25 cm
- Isolation thermique	20 cm
- Béton maigre	10 cm



2 Coupe BB
1/100



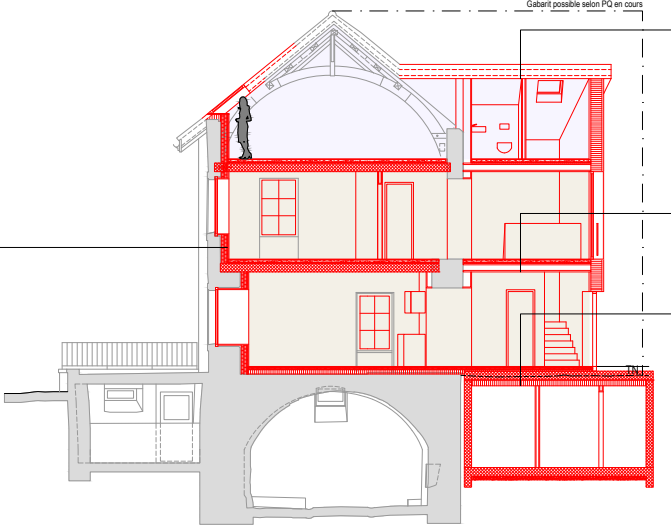
3 Coupe CC
1/100



EXISTANT

Composition mur:

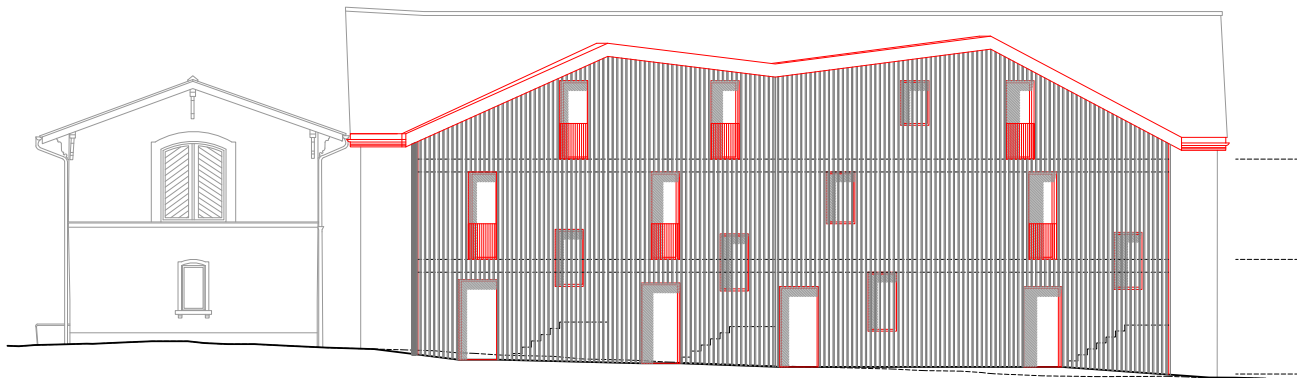
- Réfection du crépis existant	2 cm
- Maintien mur existant	45-60 cm
- Enduit intérieur	1-2 cm
- Isolation thermique	16 cm
- Pare-vapeur	
- Isolation thermique	3 cm
- Revêtement intérieur	2 cm



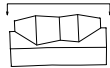
4 Coupe DD
1/100



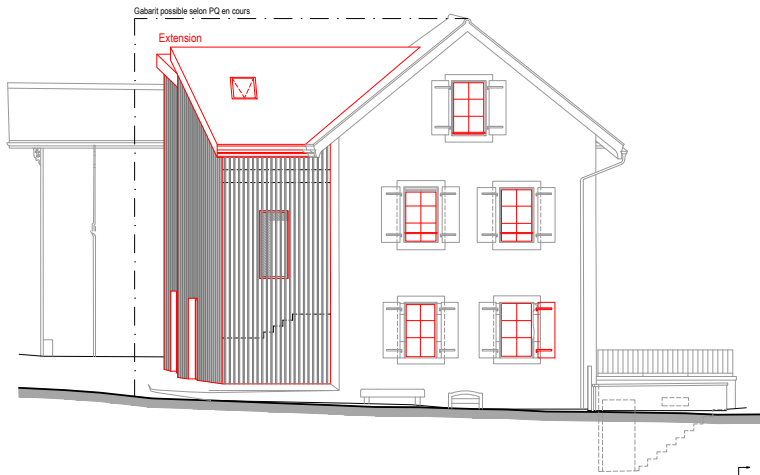
FAÇADES
DÉPENDANCE



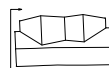
5 Élévation Nord
1/100



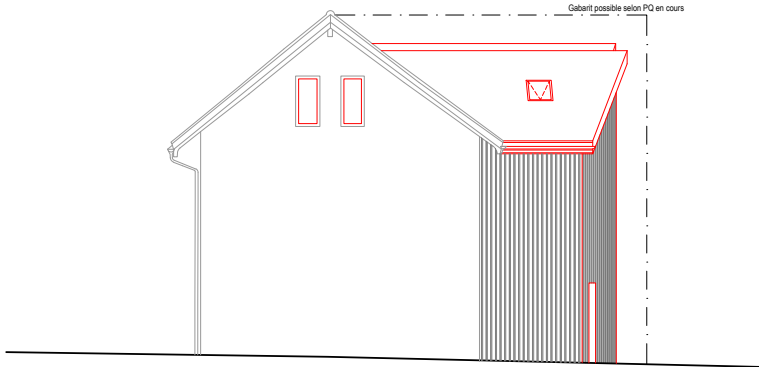
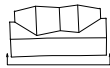
- EXISTANT
Façades:
- Réfection du crépis existant
 - Nouvelles fenêtres, cadre bois
 - Volets en bois
 - Toiture, tuiles plates du pays
- EXTENSION
Façades:
- Lattage vertical ajouré / Bardage traité Aquadec
 - Nouvelles fenêtres, cadre bois
 - Volets en bois
 - Toiture, tôle de cuivre



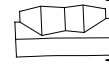
6 Élévation Ouest
1/100



7 Élévation Sud
1/100



8 Élévation Est
1/100



ETAT LOCATIF

		Surfaces brut de plancher - SPB						Volume SIA 416 après rénovation	Etat locatif prévisionnel							Parking intérieur			Total Etat locatif	Estimation des coûts +/-15%	
		SS	REZ	1er	2eme	Comb.	Total		Appart	Niveau	Nbre pièces	Surface locative	Loyer au m2	Loyer Mensuel (sans charges)	Loyer total annuel	Total Loyer annuel	Nombre parking	Loyer mensuel parking	Loyer parking annuel	Total locatif annuel app. + parkg	Estim. Coût +- 15% travaux
		m2	m2	m2	m2	m2	m2		N°	N°		m2	CHF / m2	CHF	CHF	CHF	Nbre	CHF / mois	CHF	CHF	CHF-TTC
PO																					
A	Château	55	327	263	247	254	1 146	3 650												5 573 000	
	Château	55	327	263	247	254	1 146														
	(CFC 1, 2 et 5, sans CFC 4)													151 460							
									C1	RdC	5.5 p / 3ch	207	280	4 830	57 960		2	300	3 600		
									C2	1	5.5 p / 3ch	177	280	4 130	49 560		2	300	3 600		
									C3	2	5.5 p / 3ch	169	260	3 662	43 940		1	150	1 800		
																1	150	1 800			
B, C	Dépendances	91	257	257		257	1 099													6 530 000	
	B2 Dépendance - Nouvelle partie	0	80	80		82	240														
	B1 Dépendance - Partie existante	91	177	177		175	647	3 005													
	C Ecurie		105	107			212	785													
	(CFC 1, 2 et 5, sans CFC 4)													145 360							
									D1	RdC & 1	3.5 p / 2ch	85	310	2 196	26 350		1	150	1 800		
									D2	RdC & 1	2.5 p / 1ch	46	350	1 342	16 100		1	150	1 800		
									D3	RdC & 1	3.5 p / 2 ch	86	310	2 222	26 660		1	150	1 800		
									D4	RdC & 1	3.5 p / 2 ch	87	310	2 248	26 970		1	150	1 800		
									D5	2	2.5 p / 1ch	63	280	1 470	17 640		1	150	1 800		
									D6	2	3.5 p / 2ch	113	280	2 637	31 640		1	150	1 800		
															41 700						
									E1	RdC & 1	5.5 p / 4 ch	139	300	3 475	41 700		2	300	3 600		
																14					
Am ext	Aménagements extérieurs						8 850													961 000	
	Jardin appartements						3 895														
	Prés, verger, bosquet et haie bocagère						4 340														
	Surface minérale (carrossable)						615														
	Racc. conduites réseau (CFC 45)						bl														
	Divers travaux communs (A,B et C)						bl														
	(A, B et C: surf. à traiter estim.)																				
A, B et C	TOTAL											1 172			338 520			25 200	363 720	13 070 000	
	Options:																				

ESTIMATION DES COÛTS (+/- 15%)

Récapitulatif estimation des coûts +/- 15% du 08.08.16, actualisé suite travaux sondages planchers château

Comprennant couts CFC 1 à 5, selon descriptif phase avant-projet du 16.08.16
Documentation réf.:
- Descriptif général phase avant-projet du 16.08.16 (20160816_3431_DescriptifPhaseAv-Projet_0605.doc)

Avant sondages, selon estimatifs +/-15% août, septembre 2016

Documentation réf.:
- Estimatif détaillé +/-15% du 08.08.16 (20160808_3431_Estim+-15%Cfc-A1.pdf)
- Compl. pour dégâts cachés "Répartition coût prévisible entre...", du 05.09.17 (20160905_3431_EstimRepartMO_Ass.pdf)

	PO-A Château	PO-B Dépendance + extension	PO-C Ecurie	TOTAL
	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC
- Travaux château selon estimation +/-15% du 08.08.16 :	5'702'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	12'744'000.00
- Complément prévision coûts liés aux dégâts cachés du 05.09.17 (cf. doc. réf. mentionnés):	518'000.00	-	-	518'000.00
TOTAL (CHF-TTC)	6'220'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	13'262'000.00

Après travaux de sondage planchers château effectués en février 2017 et analyses ingénieur civil et ingénieur sécurité feu

Documentation réf.:
- Compl. pour dégâts cachés "Répartition coût prévisible entre...", mise à jour 27.02.17 (20170227_3431_EstimRepartMO_Ass.pdf)

	PO-A Château	PO-B Dépendance + extension	PO-C Ecurie	TOTAL
	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC	CHF-TTC
- Travaux château selon estimation +/-15% du 08.08.16 :	5'702'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	12'744'000.00
- Complément prév. coûts liés aux dégâts cachés, suite trav. sondages du 27.02.17 (cf. doc. réf. mentionnés)	324'000.00	-	-	324'000.00
TOTAL (CHF-TTC)	6'026'000.00	5'421'000.00	1'621'000.00	13'070'000.00

lausanne
burckhardtpartner

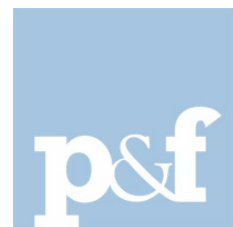
ESTIMATION DES COÛTS (+/- 15%)
(08.08.16)

Devis estimatif		Libellé		PO-A:Château				PO-B: B1-Dépend. + B2-Extension				PO-C:Ecuries				PO-D: D1-Commun + D2-Liaison ss				Total
CFC	eCCC-Bât	DESCRIPTIF	RESP	U	Q	PU CHF HT	CHF HT	U	Q	PU CHF HT	CHF HT	U	Q	PU CHF HT	CHF HT	U	Q	PU CHF HT	CHF HT	TOTAL CHF HT
1	Travaux préparatoires				6%		252'000		7%		296'000		8%		102'000		25%		503'000	1'153'000
10	Inventaires, examens du terrain à bâtir						23'000				2'000				2'000				66'000	93'000
12	Sécurités, installations provisoires						0				39'000				32'000				16'000	87'000
13	Équipement commun de chantier						0				0				0				241'000	241'000
15	Adaptations aux conduites de raccordement existantes						0				0				0				130'000	130'000
2	Bâtiment				85%	100%	3'902'000		85%	100%	3'658'000			100%	1'073'000		47%	100%	963'000	9'596'000
20	Fouilles					0%	6'000			0%	5'000			0%	4'000			11%	110'000	125'000
21	Gros oeuvre 1					18%	700'000			26%	962'000			22%	238'000			16%	155'000	2'055'000
22	Gros oeuvre 2					12%	458'000			10%	360'000			13%	141'000			3%	30'000	989'000
23	Installations électriques					5%	184'000			5%	165'000			3%	27'000			4%	39'000	415'000
24	Installations de chauffage, ventilation, climatisation et frigorifiques					7%	291'000			6%	237'000			5%	56'000			0%	0	584'000
25	Installations sanitaires					8%	320'000			6%	235'000			6%	60'000			13%	130'000	745'000
26	Installations de transport					1%	45'000			1%	48'000			0%	0			0%	0	93'000
27	Second oeuvre 1					7%	283'000			12%	433'000			18%	194'000			2%	21'000	931'000
28	Second oeuvre 2					18%	685'000			8%	291'000			8%	83'000			3%	28'000	1'087'000
29	Honoraires					24%	930'000			25%	922'000			25%	270'000			47%	450'000	2'572'000
4	Environnement, Aménagements extérieurs				5%		208'000		4%		153'000				53'000		23%		476'000	890'000
41	Gros oeuvre et second oeuvre						0				11'000				0				22'000	33'000
42	Installations de jardin						208'000				142'000				53'000				44'000	447'000
44	Installations						0				0				0				26'000	26'000
45	Raccordements de conduites (à l'intérieur du terrain)						0				0				0				102'000	102'000
46	Petites voies de communication						0				0				0				282'000	282'000
5	Frais annexes de construction et comptes transitoires				5%		211'000		5%		221'000				69'000		5%		92'000	593'000
51	Frais annexes d'acquisition du terrain, resp. du droit de construire						35'000				52'000				19'000				14'000	120'000
52	Echantillons, modèles, reproductions, documentation						28'000				29'000				8'000				12'000	77'000
53	Assurances						14'000				13'000				4'000				6'000	37'000
56	Autres frais annexes de construction						0				0				0				0	0
58	Comptes transitoires pour provisions et réserves						134'000				127'000				38'000				60'000	359'000
TOTAL AVEC LIAISON SOUS-SOL (PO-D2)				HT		100%	4'573'000				4'328'000				1'297'000				2'034'000	12'255'000
TOTAL SANS LIAISON SOUS-SOL (PO-D2)				HT			4'573'000				4'344'000				1'297'000				1'583'000	11'800'000
Communs SANS LIASON SOUTERRAIN (PO-D1) répartis par PO				HT	%	45%	1'583'000		709'000	%	43%	1'583'000		674'000	%	13%	1'583'000		201'000	
TOTAL SANS LIAISON S.-S. ET COMMUNS REPARTIS				HT			5'282'000		5'282'000		5'018'000				1'498'000					11'800'000
TVA				TTC		8%	5'282'000		422'560		8%	5'018'000		401'440		8%	1'498'000		119'840	12'740'000
TOTAL AMENAGEMENTS EXTERIEURS							422'000				356'000				114'000				HT	890'000
Aménagements exérieurs par PO				HT			208'000				153'000				53'000					
Aménagements exérieurs communs répartis par PO				HT	%	45%	476'000		214'000	%	43%	476'000		203'000	%	13%	476'000		61'000	
TOTAL SANS LIAISON PARKING, SANS AMENAG EXT				HT	m2	1'147	4'240	4'860'000	m2	886	5'270	4'662'000	m2	212	6'530	1'384'000			HT	10'910'000
Surface Plancher SIA 416 (m2)				HT	m2	1'147	4'240	4'860'000	m2	886	5'270	4'662'000	m2	212	6'530	1'384'000				
Volume SIA 116 (m3)				HT	m3	3'855	1'270	4'860'000	m3	3'170	1'500	4'662'000	m3	975	1'500	1'384'000				



LES ACTEURS

Maître de l'ouvrage



Architecte

burckhardtpartner  **lausanne**