

## CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

### ***RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS DE LA MUNICIPALITE No 66/2016-2021***

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

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

La commission chargée d'étudier le préavis susmentionné, s'est réunie le 26 mai 2020 à 19h30 à la Salle de spectacles de Chisaz. Une visite informelle du château et de ses dépendances a été organisée à son intention le 27 mai 2020 à 19h00.

Elle était composée de :

|           |                   |        |                   |
|-----------|-------------------|--------|-------------------|
| Messieurs | Ronald Moraz      | (CDC)  |                   |
|           | Michel Regamey    | (CDC)  |                   |
|           | Guy-Paul Bosson   | (ROLC) |                   |
|           | Damien Canart     | (ROLC) |                   |
|           | Michel Walter     | (PS)   |                   |
|           | Rémi Schweizer    | (PS)   |                   |
|           | Roberto Francioli | (CDC)  | Président désigné |

La Municipalité était représentée par :

|          |                |           |
|----------|----------------|-----------|
| Monsieur | Stéphane Rezso | Syndic    |
|          | Michel Bovay   | Municipal |

accompagnés de :

|          |                   |                 |
|----------|-------------------|-----------------|
| Madame   | Véronique Bruchez | Boursière       |
| Monsieur | Nicolas Le Goff   | Chef de service |

que nous remercions de leur présence et des réponses apportées à nos questions.

#### **Commentaires complémentaires de la Municipalité**

La parole est donnée à Monsieur le Syndic qui nous rappelle l'historique du château, de son acquisition par la commune à ce jour.

## **Explications complémentaires obtenues**

### **1. Reprise du projet**

Le DDP signé prévoit qu'il devait être inscrit avant fin 2019 pour être valable. Le bénéficiaire n'ayant pas effectué cette démarche dans les délais, la Municipalité a saisi l'occasion pour proposer au conseil communal que la commune s'approprie du projet.

Cette opération est complexe, et il n'est pas exclu qu'un risque juridique existe en lien avec le refus d'accorder le DDP. Toutefois la Municipalité est accompagnée depuis le début de l'affaire par un avocat spécialisé, et elle juge le risque très limité.

Par rapport au préavis 78/2011-2016, les éléments qui ont influencés la Municipalité pour juger plus opportun d'investir sur cette parcelle en direct sont les suivants :

- nous disposons maintenant d'éléments chiffrés relativement précis qui nous permettent de mieux cerner le coût et le rendement du projet. Sur cette base, la Municipalité trouve plus intéressant de bénéficier du rendement complet de l'investissement, plutôt que du revenu du DDP ;
- la commune est propriétaire de peu de logements. Ce projet permettra de combler partiellement cette lacune, en devenant propriétaire d'appartements de qualité ;
- les conditions de financement à long terme sont actuellement favorables ce qui réduit le risque lié à l'investissement, en tout cas dans les premiers temps ;
- et pour finir, la volonté de pouvoir conserver la maîtrise sur le patrimoine communal à un endroit stratégique pour la commune.

### **2. Justification du coût du rachat du projet**

Le montant demandé pour la reprise du projet établi par le bureau d'architecture Burckhardt + Partners AG est composé des frais engagés à ce jour par Zanotelli AG puis P & F AG, soit :

- coût du concours
- honoraires d'architecte
- frais de mise à l'enquête
- heures pour le développement du projet
- etc

La Municipalité a eu accès à la détermination du coût et des justificatifs y relatifs. Elle a pu s'assurer de la composition du montant réclamé.

La commission se fie à l'analyse de la Municipalité pour justifier la pertinence de ce montant.

### 3. Plans mis à l'enquête

Les plans ont été parcourus sommairement en séance et nous avons pu obtenir les informations complémentaires suivantes :

- il est fait mention d'une liaison souterraine sur les plans. Elle doit relier le château et ses dépendances au parking par une liaison souterraine. Il n'est pas encore certain qu'elle sera construite, et son financement sera discuté lors de la présentation de la suite du projet (construction des deux bâtiments et du parking).
- Dans cette première partie du projet il n'y a pas de parking prévu. Des places de parc souterraines seront construites sous les deux futurs bâtiments et serviront également aux habitants du château et de ses dépendances.
- Les combles du château ne sont pas habitables. La Municipalité étudiera la possibilité d'y mettre des galetas, vu qu'il n'y a pas de caves prévues pour les locataires du château.

La commission constate que les trois appartements du château seront d'un standing élevé, mais d'une conception ancienne quant aux dispositions des pièces. Le fait qu'il soit classé monument historique (classe 2) oblige la Commune à conserver le découpage des surfaces telles que prévues à l'origine.

La commission est d'avis que les trois appartements du château risquent d'être difficiles à louer, compte tenu du prix élevé en lien avec la surface importante, et la conception du logement.

Dans la partie des dépendances, les architectes ont disposé de plus de libertés, et il a été possible de dessiner des appartements de conception et de surfaces modernes. La commission est nettement plus optimiste sur l'accueil que ces logements trouveront sur le marché.

### 4. Affectation du rez du château

La Municipalité est aussi d'avis que les appartements du château trouveront difficilement preneur, en tout cas aux prix prévus dans l'étude. Elle propose donc de conserver le rez pour la commune, afin notamment de disposer de salles pour des séances de commissions, ou par exemple accueillir des repas avec traiteur. Par contre, il n'est pas prévu d'en faire location (salle de fête) vu la proximité des logements et les nuisances générées par une telle occupation des locaux.

La commission n'a pas été convaincue du réel besoin pour la commune de locaux de cette configuration. En outre cette attribution réduirait sensiblement le rendement de ce projet, qui n'est déjà pas bon.

C'est pour cette raison que nous vous proposons un amendement (voir **amendement no 1** en fin de rapport) et demandons à la Municipalité d'attribuer à la location également le rez de chaussée du château. Il peut s'agir de location pour du logement ou pour du tertiaire si l'opportunité se présente.

Si la Municipalité arrive à justifier un réel besoin de salles de cette configuration pour la commune ou les sociétés locales, elle peut présenter un nouveau projet ciblé au conseil, lors d'une prochaine séance, et ce dernier pourra se prononcer en connaissance de cause avec toutes les informations utiles à dispositions pour prendre une décision.

## **5. Coût global du projet**

Les prix qui figurent dans le préavis présenté par la Municipalité ont été calculés par les architectes de manière précise. Il ne s'agit donc pas d'un calcul forfaitaire basé sur des m<sup>3</sup> et un prix moyen de réfection.

Malgré cela, il subsiste un risque d'erreur de +/-15 %, ce qui est relativement important compte tenu des montants engagés, mais normal vu la nature des travaux et du risque lié à la rénovation de vieux bâtiments, de surcroît classés.

Il est très difficile à ce stade de se prononcer sur les chiffres qui nous sont proposés. La commission a toutefois été interpellée sur les honoraires d'architecte figurant dans le préavis. Si l'on additionne le montant qui nous sera demandé pour le rachat du projet, aux honoraires prévus dans le budget de construction, nous arrivons à des honoraires d'architecte sensiblement en dessus de ce que l'on rencontre habituellement.

La commission encourage la Municipalité à étudier ce point en détail sous forme de vœu (vœu no 1).

## **6. Pertinence des loyers**

Les loyers figurant dans le descriptif du projet, sont ceux prévu par le promoteur du projet. Il s'agit de loyers au prix du marché. Le loyer qui sera demandé aux locataires pourra varier au moment de la mise en location, suivant la situation du marché.

## **7. Rendement du projet**

S'agissant d'un bien du patrimoine financier, il est important également de traiter de la rentabilité du projet.

La commission vous présente ci-dessous une analyse sommaire du taux de rendement.

Les frais d'entretien sont basés sur une projection à long terme (CHF 145'000), et non comme dans le préavis (CHF 17'000) où seules les premières années d'occupation sont prises en compte

## Rendement projet Château - bâtiments historiques

|                                                     |       | Variante<br>100%<br>logements | Variante avec<br>locaux<br>communaux |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Coût du projet - y.c dossier architecte             |       | 14 500 000.00                 | 14 500 000.00                        |
| Rendement brut                                      |       | 338 520.00                    | 280 560.00                           |
| <i>En % - sans terrain et construction actuelle</i> |       | 2.33%                         | 1.93%                                |
| Charges d'exploitation – rectifiées :               |       |                               |                                      |
| Honoraires de gérance, % revenu locatif             | 4.00% | 13 540.80                     | 11 222.40                            |
| Entretien du bâtiment, % valeur                     | 1.00% | 145 000.00                    | 145 000.00                           |
| Disponible pour le financement                      |       | 179 979.20                    | 124 337.60                           |
| Intérêts                                            | 0.75% | 108 750.00                    | 108 750.00                           |
| Disponible pour l'amortissement de la dette         |       | 71 229.20                     | 15 587.60                            |

Un rendement brut de 2.33 % (sans l'occupation de locaux par la commune) ou 1.93 % (avec occupation de locaux par la commune) sont de mauvais rendements pour des projets immobiliers.

Ces taux doivent couvrir les frais d'entretien à court et long terme, les honoraires de gérance et également les intérêts hypothécaires.

On comprend tout de suite en lisant ces chiffres qu'une hausse des taux hypothécaires, même minime ferait rapidement plonger ce projet dans le rouge.

C'est pour cette raison que la commission vous propose

- comme expliqué plus haut de privilégier la location du rez du château dans un premier temps sauf besoins clairement justifiés
- d'attribuer une partie du rendement pour créer un fonds de renouvellement.

Ce dernier point fait l'objet d'un amendement (voir **amendement no 2** en fin de rapport) que nous justifions comme suit :

La commune va bénéficier probablement les premières années d'un taux d'intérêts très bas, et de très peu de frais d'entretien d'immeuble, compte tenu que tout aura été refait à neuf.

Cette situation va créer un rendement fictif pour la commune que nous vous proposons de mettre de côté dans un fonds de renouvellement, utilisable les années où les charges d'entretien seraient supérieures au rendement net.

Nous avons estimé qu'une attribution fixe annuelle de 1% du coût du projet (soit environ CHF 145'000 par année) dès la mise en location serait nécessaire.

Nous suggérons également que cette attribution puisse être modifiée, voir arrêtée, avec l'accord de la commission des finances. Nous évitons ainsi de figer une situation dont nous ne savons pas dans quel sens elle évoluera dans le long terme.

Dans son préavis, la Municipalité n'a prévu qu'un amortissement comptable unique pour porter la valeur du bien à l'estimation fiscale, conformément à la loi sur la comptabilité des communes. Par contre elle ne prévoit aucun amortissement complémentaire, financier ou comptable, ce qui ne permet pas de réduire l'endettement sur cet investissement.

Il est primordial de faire en sorte qu'en cas de hausse future du taux hypothécaire ou de frais d'entretien importants, que le projet reste rentable pour la commune; notre amendement y contribue.

## 8. Plafond d'endettement

A titre d'information nous vous donnons ci-dessous, un tableau préparé par Madame la Boursière, comparant les plafonds d'endettement actuels.

### PLAFONDS D'ENDETTEMENT POUR LA LEGISLATURE 2016-2021

| Communes                | Plafonds<br>d'endettement | Habitants au<br>31.12.2019 | Plafond par<br>habitant |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| <u>Ouest lausannois</u> |                           |                            |                         |
| Bussigny                | 85'000'000                | 8'962                      | 9'484                   |
| Chavannes-près-Renens   | 70'000'000                | 7'887                      | 8'875                   |
| <b>Crissier</b>         | <b>40'000'000</b>         | <b>7'944</b>               | <b>5'035</b>            |
| Ecublens                | 100'000'000               | 13'089                     | 7'640                   |
| Prilly                  | 93'000'000                | 12'423                     | 7'486                   |
| Renens                  | 220'000'000               | 20'928                     | 10'512                  |
| Saint-Sulpice           | 31'000'000                | 4'717                      | 6'572                   |
| Villars-Sainte-Croix    | 6'500'000                 | 973                        | 6'680                   |
| <u>Lausanne</u>         |                           |                            |                         |
| Cheseaux-sur-Lausanne   | 35'000'000                | 4'339                      | 8'066                   |
| Epalinges               | 110'000'000               | 9'701                      | 11'339                  |
| Jouxens-Mézery          | 15'000'000                | 1'423                      | 10'541                  |
| Lausanne                | 2'400'000'000             | 139'726                    | 17'176                  |
| Le Mont-sur-Lausanne    | 100'000'000               | 8'991                      | 11'122                  |
| Romanel-sur-Lausanne    | 39'000'000                | 3'294                      | 11'840                  |

Notre limite d'endettement actuelle est fixée à CHF 40'000'000. Selon les simulations que nous avons reçues, et en acceptant le préavis qui vous est présenté, cette limite sera suffisante pour finir la législature et il ne sera donc pas nécessaire de l'adapter, même si la deuxième partie du projet est acceptée (construction des deux bâtiments supplémentaires).

Madame la Boursière nous a clairement rendus attentifs que notre endettement dépassera ce plafond dès 2022 et qu'il faudra sensiblement l'augmenter en début de la prochaine législature.

Toutefois, selon ses estimations, notre commune pourrait augmenter le plafond de CHF 100'000'000 tout en restant en dessous des limites préconisées par le canton. Cet

investissement ne devrait donc pas nous empêcher d'effectuer d'autres dépenses importantes à moyen terme.

Il est important de préciser que ces simulations sont effectuées sur la base des modalités de calcul actuelles et de projections financières. Ces éléments peuvent varier, et modifier notre limite d'emprunt, en plus, ou en moins.

## **9. Financement**

Il ressort de ce préavis, que la commune ne va pas effectuer un emprunt spécifique à cet investissement. Il sera financé par des emprunts généraux et par la trésorerie courante, dans la mesure du possible.

La commission estime qu'un emprunt attribué, avec un plan d'amortissement prédéfini, aurait permis d'avoir une meilleure surveillance de la rentabilité de cet investissement financier sur le long terme.

## **10. Bilan énergétique des bâtiments**

Il est prévu de chauffer ces appartements au gaz. Il ne nous a pas été présenté un bilan énergétique, mais la Municipalité nous a assuré que le projet répondait aux normes actuelles. L'efficacité énergétique de la partie Château sera toutefois pénalisée par les limites que les monuments historiques nous imposent et la conception ancienne du bâtiment.

## **11. Deuxième partie du projet**

La deuxième partie du projet, n'est pas encore soumise au vote du conseil, vu que le permis de construire est contesté au tribunal. Nous estimons toutefois nécessaire de vous en donner un aperçu.

Elle laisse apparaître des chiffres beaucoup plus réjouissants, avec un rendement brut de CHF 1'079'000 pour un coût estimé de CHF 18'265'000 soit un rendement brut de 5.90 % (sans le prix du terrain) ce qui peut être qualifié de bon. Prises dans leur ensemble, les deux étapes présentent un rendement brut de 4.38 % (sans le prix du terrain et les constructions actuelles). Ce rendement est suffisant pour lancer le projet.

Les loyers figurant dans les projections sont des loyers du marché et non des loyers abordables, contrairement à ce qu'affirme le préavis en page 4. Certains commissaires regrettent cette situation. Ils souhaiteraient que des loyers réellement abordables soient proposés pour une partie des logements. Dans tous les cas, ces loyers seront plafonnés à ce que l'offre et la demande permettront de facturer, au moment de la mise en location de ces biens.

Même si ces deux étapes sont présentées séparément, elles sont fortement liées et un refus par le conseil de la suite ou une déconvenue au tribunal pourraient être problématique.

Signalons par exemple que le parking des appartements du château et des dépendances figure dans la deuxième partie du projet ainsi que l'insuffisance de rendement de la première partie, compensée par les revenus de la deuxième.

Certains membres de la commission estiment qu'il serait souhaitable que dans le prochain préavis pour la construction des deux bâtiments, la Municipalité englobe une politique saine d'amortissement de la dette et de financement des transformations futures.



## 12. Visite du château

La visite du château nous a permis de nous rendre compte du mauvais état de ces trois bâtiments et de l'importance et de la complexité des travaux à entreprendre pour réhabiliter ce patrimoine historique.

Une fois les appartements restaurés, nous disposerons de logements idéalement situés, dans un parc magnifique et d'une qualité en dessus de la moyenne.



Charpente de la dépendance



Vue extérieure du château et de l'écurie



Sur la base des éléments ci-dessus, la commission présente le vœu suivant à la Municipalité :

### **Vœu no 1**

Les honoraires d'architecte de CHF 2'572'000 figurant dans le descriptif des coûts, additionnés aux honoraires déjà compris dans le développement du projet qui nous est facturé (CHF 1'035'000), paraissent supérieurs aux pourcentages généralement appliqués. La commission encourage la Municipalité à apporter une attention particulière sur ce point.

Elle vous propose également les amendements suivants :

### **Amendement no 1 (voir détail point 4 ci-dessus)**

Les locaux du rez-de-chaussée du château seront attribués à de la location (logement ou tertiaire), à moins que la Municipalité ne présente au Conseil communal un préavis pour un projet ciblé justifiant une affectation différente, répondant aux besoins de la commune, des sociétés locales ou de la population crissiroise.

### **Amendement no 2 (voir détail point 7 ci-dessus)**

Dès la mise en location des appartements, il sera attribué à un fonds de renouvellement spécifique un montant fixe annuel de 1 % du coût du projet.

Cette attribution pourra être modifiée, voir arrêtée, avec l'accord de la commission des finances.

### **Prise de position de la commission**

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

au vu de l'exposé ci-dessus, la commission chargée d'étudier le préavis municipal no 66/2016-2021 vous propose à l'unanimité de ses membres, d'accepter le préavis amendé.

Crissier, le 5 juin 2020

Le Président rapporteur



Roberto Francioli