



Préavis de la Municipalité au Conseil communal

N° 41/2021-2026

**Aménagement public du rez-de-chaussée du
Château**

Date retenue pour la séance de commission d'étude :

21 février 2023 à 19h30

Bâtiment administratif, salle Sorge

23.01.2023



Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'attribution du rez-de-chaussée du Château de Crissier au domaine du patrimoine communal et d'en modifier l'affectation prévue dans le préavis 66/2016-2021.

La Municipalité souhaite mettre à disposition des surfaces dédiées aux réceptions, à des séminaires (communaux et privés) ainsi qu'à des expositions culturelles et animations.

2. Contexte et préambule

L'affectation de notre Château a déjà évolué lors de ces dernières décennies. En effet, depuis son rachat par notre Commune, un EMS, une activité artistique privée et une société privée (les publivores) se sont succédés dans ce bâtiment avec une réussite plus ou moins heureuse.

Après avoir trouvé un partenaire pour développer la parcelle « Les jardins du Château » en contrepartie de l'entretien du bâtiment du Château sous forme de DDP, ce projet a avorté après la mise à l'enquête en 2017. La Commune a, dès lors, repris le développement de ces deux parcelles, « Les Jardins du Château » et « Château et dépendances », et proposé au Conseil communal le préavis 66/2016-2021. La Municipalité évoquait déjà la possibilité d'affecter le rez-de-chaussée à des activités communales et publiques.

La commission d'étude du préavis susmentionné a établi un amendement concernant l'affectation du rez-de-chaussée, demandant instamment la présentation d'un préavis au Conseil communal en cas de reprise de cet espace à des fins communales, ce qui est fait par le présent document.

3. Situation actuelle

Depuis l'acquisition du Château par notre Commune en 1985, nous avons consenti beaucoup d'investissements. Les multiples affectations qui s'y sont succédées n'ont pas produit de rendements suffisants ni de bénéfices sur le long terme.

Dès la mise en place du projet de rénovation de ces bâtisses et l'établissement des DDP garantissant l'entretien du Château, la Commune avait donc fait un trait sur la mise à disposition de cet édifice à sa population.

Après les différentes phases administratives liées à la reprise des DDP par la Commune, la Municipalité a constaté, au travers d'une votation populaire, l'attachement des Crissirois-ses à leur Château. Ce qui encourage la Municipalité à redonner une partie de cette parcelle à l'usage public.

Si la partie immobilière située à l'Ouest est destinée au projet des Jardins du Château, le Parc, quant à lui, a toujours fait l'objet de réflexions d'usage public dans les limites autorisées par les diverses législations régissant cette zone. L'aménagement du Parc fera l'objet d'une démarche participative qui sera lancée en 2023.

Qu'en est-il du Château proprement dit ?



Le projet de rénovation du Château prévoyait trois appartements de standing, un par étage, produisant un rendement locatif permettant d'amortir l'emprunt.

La Municipalité, après s'être rendue à plusieurs reprises sur le site, souhaite changer l'affectation d'habitation du rez-de-chaussée en un espace public selon les objectifs suivants :

- + La Commune disposerait d'une salle de réception pour y accueillir des hôtes de tous horizons, politiques, culturels, associatifs, privés, etc., dont l'occurrence serait de 10 fois par année (situation actuelle).
- + La Commune disposerait de deux espaces pouvant servir de galerie d'expositions, de présentations, de réflexions, de conférences et de lectures. Le nombre de demandes pour de telles activités croît chaque année et des locations pourraient être perçues.
- + La Commune disposerait d'un lieu où elle peut mettre son patrimoine historique en valeur.
- + La Commune pourrait organiser les usuelles réceptions des nouveaux habitants, citoyens.
- + La mise à disposition des sociétés locales à l'occasion d'événements particuliers.
- + La mise à disposition d'un espace pour des séminaires internes ou/et externes équipé multimédia et conférence.

La Municipalité pense qu'un tel espace s'y prêterait de manière optimale en offrant un cadre agréable et redonnerait une valeur historique aux événements qui s'y dérouleraient.

L'ouverture du Parc du Château au public, par un cheminement sur le pourtour de la parcelle et passant à proximité de la terrasse de l'appartement de standing du rez-de-chaussée, péjore grandement son intimité et rend difficile la cohabitation public-privé. La reprise publique du rez rendrait cet cohabitation faisable et bienvenue.

Nous tenons compte également de l'amendement numéro 1 de la commission chargée d'étudier le préavis n° 66-2016/2021 décrit ci-dessous :

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.

La Municipalité estime que ce programme, qui se veut évolutif, permet de rendre à la population une partie de l'investissement consenti. Il cadre totalement avec la globalité du programme de cette parcelle, voyant la création d'un parc public avec un cheminement piéton sur l'ensemble de son pourtour. Si la partie Nord du cheminement est déjà validée, la partie Est, longeant le chemin de Salette et permettant d'en sécuriser le cheminement piéton puis le retour sur le chemin du Château, est à l'étude et fera partie de la démarche participative d'aménagement de ce parc. La question de l'intimité de la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée serait ainsi réglée.



4. Financement

Nous sommes conscients du manque à gagner que ce changement d'affectation représenterait : le loyer de cet appartement étant évalué à Fr. 57'960.-/an.

Au niveau de l'aménagement, les coûts seraient à hauteur de Fr. 50'000.- TTC et prévus dans le préavis afin de valider l'aménagement de base des locaux (mobilier, matériel multimédia, matériel d'expositions, etc.). Nous comptons également les frais liés au fonctionnement et à l'utilisation de ces locaux d'exception qui se monteraient à Fr. 10'000.-/an.

Plan des investissements 2023-2027			
Les investissements du présent préavis ne figurent pas au plan quinquennal 2023-2027.			
Total des investissements prévus de 2023 à 2027			Fr. 117 482 000
Divers préavis déjà votés			Fr. 50 858 000
Préavis en cours au 23 janvier 2023			
40/2021-26	Crédit-cadre pour le renouvellement énergétique	Fr. 300 000	
41/2021-26	Aménagement public du rez-de-chaussée du Château	Fr. 50 000	
43/2021-26	Bâtiments scolaires - travaux d'aménagements et d'entretiens	Fr. 420 000	Fr. 770 000
Solde des investissements à voter selon plan 2023-2027			Fr. 66 314 000
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2023-2027			Fr. 460 000
Plan de financement des investissements proposé			
Montant du crédit souhaité			Fr. 50 000
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	Ce montant sera amorti selon le préavis no 66/2016-2021 "Demande de crédit de construction pour la transformation du Château de Crissier et de ses dépendances". Pour rappel : 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 liés à cet investissement se montent à Fr. 10'000.- par an.		

5. Proposition

La Municipalité vous propose d'accepter la modification d'affectation du rez-de chaussée du Château selon les propositions faites ci-dessus, d'en valider les coûts d'aménagement et d'entretien ainsi que la diminution de rendement stipulé sous point 4 « financement ».



6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Crissier

- Vu le préavis municipal n° 41/2021-2026
- Vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

1. De valider le changement d'affectation du rez-de-chaussée du Château selon le point 3 du présent préavis.
2. D'autoriser la Municipalité à investir Fr. 50'000.- TTC pour les aménagements spécifiques nécessaires aux nouvelles activités et d'ajouter ce montant au préavis n° 66/2016-2021 « Demande de crédit de construction pour la transformation du Château de Crissier et de ses dépendances ».
3. D'inscrire les frais d'entretien de Fr. 10'000.- au budget de fonctionnement.
4. De valider la baisse de rendement prévue de ce projet immobilier à hauteur de Fr. 57'960.-/an.

Adopté par la Municipalité en séance du 23 janvier 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  La Secrétaire

Laurent Bovay

Marie-Christine Berlie



Délégués de la Municipalité à convoquer : M. Laurent Bovay, Syndic
M. Maxime Stern, Municipal