



## Municipalité de Crassier

---

Au Conseil communal

**Préavis no 13/2018**  
Investissement du patrimoine financier

**DEMANDE DE CRÉDIT POUR LA CONSTRUCTION D'UN  
IMMEUBLE LOCATIF AVEC PARKING SOUTERRAIN,  
COMMERCES ET RÉNOVATION DE L'ANCIEN BÂTIMENT DE  
LA GARE  
PARCELLE N° 23 – ANCIENNE GARE**

**PROJET 2**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **Préambule**

Conformément aux engagements pris déjà au début de la législature 2011-2016, la Municipalité s'était attelée au projet de transformation des bâtiments de l'Ancienne gare du Nyon-Crassier-Divonne.

A cet effet, elle avait sollicité, en date du 7 mars 2013, un crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture, crédit accordé par 29 oui, 0 non et 2 abstentions.

Les résultats du concours ont été présentés à la population en octobre 2013 durant une quinzaine de jours, où chacun a pu comparer les divers projets! Le choix du premier prix a été fait à l'unanimité du jury et semblait avoir également reçu une large approbation de la part de la population crassiérane.

En effet, par rapport à divers projets, dont le but était manifestement un rendement extrême au prix d'un énorme bâtiment, le projet lauréat proposait une construction qui tienne absolument compte de la situation actuelle et du voisinage.

Le crédit d'étude de CHF 372'900,-- a été adopté par le Conseil Communal le 13 mars 2014 par 23 oui, 0 non et 0 abstention. Dix mois plus tard, soit le 15 janvier 2015, la Municipalité présente au Conseil Communal une demande de crédit de construction. Cette demande est acceptée par 13 oui, 10 non et 3 abstentions.

Durant l'enquête publique, 14 oppositions émanant du voisinage se sont manifestées. La Municipalité lève les oppositions qui ne lui semblent pas fondées; dans les délais, les opposants déposent un recours contre les décisions de la Municipalité. L'affaire ne sera pas jugée par le tribunal administratif, puisque, parallèlement, les opposants au projet mettent sur pied un référendum communal contre la décision du Conseil Communal.

*La décision du Conseil Communal du 15 janvier 2015 acceptant le préavis municipal N° 30/2015 relatif à la demande de crédit pour la construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare. Parcelle N° 23 – Ancienne gare et l'amendement proposé par la commission de gestion visant à porter le crédit à CHF 6'000'000,-- » est rejetée par référendum le 14 juin 2015 par 173 oui et 214 non.*

Lors de la séance du Conseil Communal qui suit la votation, la Municipalité annonce qu'elle a compris le message des opposants dont les arguments sont de matière financière et fiscale, l'opportunité du projet ou son architecture n'étant pas contestée.

Elle annonce qu'elle présentera durant la nouvelle législature un nouveau projet qui tienne compte des remarques de la population, mais qui ne pourra pas trop s'écarter du premier.

En effet, le projet est le résultat d'un concours (il ne peut donc être complètement remanié sans faire l'objet d'un nouveau concours). De plus, un remaniement plutôt léger permet de

ne pas perdre l'entier du crédit d'études qui se monte tout de même à près de CHF 400'000.- concours compris. Il faut ici rappeler que le projet était prêt à démarrer, soumissions rentrées!

### **Les raisons du projet**

La pertinence d'élaborer un projet sur les parcelles de l'Ancienne gare N° 23 et 90 reste d'actualité.

En effet :

- les bâtiments sis sur la parcelle N° 23 sont quasiment délabrés et ne peuvent rester en l'état,
- la parcelle est en zone constructible. Avec la nouvelle loi sur le logement, ces zones doivent être construites avant tout autre dézonage. Même si la Municipalité actuelle n'a aucunement l'intention de proposer l'extension de droits à bâtir, les parcelles constructibles ne doivent pas être thésaurisées, surtout pas de la part d'entités publiques,
- la Municipalité tient à mettre encore à disposition de nos jeunes et de nos aînés des appartements à loyer abordables, plutôt que subventionnés,
- la disposition des commerces locaux tend à transformer nos villages en dortoirs. Ce projet ramène de la vie à Crassier, par l'ouverture d'une boulangerie (sandwicherie/tea-room) et l'ouverture d'une antenne postale, qui pourrait compenser la fermeture imminente de la poste de Borex. Le troisième local commercial n'est encore pas attribué, mais fait déjà l'objet d'un intérêt soutenu,
- la création d'un garage souterrain est bien entendu coûteuse. Son prix sera relativisé avec le développement de la parcelle 90 et l'utilisation d'une rampe commune programmée au moment de l'obsolescence du bâtiment de la voirie,
- la Municipalité a étudié un projet de cession sous forme de droit distinct et permanent de superficie (DDP) ou de vente, mais n'est pas favorable, en l'occurrence, à ces possibilités. Inévitablement, dans un cas comme dans l'autre, elle perdrait le contrôle de l'architecture, la fixation du montant des loyers et le choix des adjudicataires. Enfin, la création de locaux commerciaux ou artisanaux n'est pas l'unique souci d'un promoteur !

### **Description du projet**

A la suite d'un concours d'architecture à un degré, organisé par la Commune de Crassier en 2014, afin de mettre en valeur le site de l'ancienne gare, le bureau Mondada Frigerio Dupraz architectes a été désigné comme lauréat.

Suite au référendum de 2015 qui a marqué le coup d'arrêt du projet déposé à l'enquête, la Commune et les architectes ont œuvré afin d'optimiser les coûts de construction et apporter des modifications aux plans de base qui permettent aujourd'hui d'avoir une vision maîtrisée de l'ouvrage.

L'ensemble du projet a fait l'objet d'une analyse quant aux choix des matériaux, des simplifications structurelles, la suppression de l'installation de géothermie, la possibilité de trouver des pistes d'économies et d'optimisation.

En résumé, à ce jour le projet peut se décrire comme il suit :

Premièrement la Commune a souhaité confirmer la volonté de maintenir et rénover l'ancienne gare au sud, clin d'œil historique à l'ancien tracé des voies de la ligne Nyon-Crassier-Divonne.

A l'intérieur on trouve une surface commerciale au rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

Au centre on trouve un pavillon en bois, en rappel aux hangars actuels, qui présente une surface commerciale liant les deux bâtiments, et définissant d'un côté un jardin à disposition des habitants, et de l'autre l'espace de l'arrêt de bus.

Ce dernier a pu être élargi et modifié afin de mieux répondre aux exigences relatives au futur occupant de la surface qui a pu en étudier l'aménagement de manière spécifique. La hauteur du pavillon a été maintenue modeste toujours dans l'optique de conserver un rapport idéal avec l'immeuble voisin et la hiérarchie entre l'ancienne gare et le bâtiment locatif.

À l'Est, la construction d'un immeuble plus important comprend sept logements, une surface commerciale et un parking souterrain de seize places. Ce dernier a pu faire l'objet d'une simplification, avec la suppression d'un deuxième escalier de secours via la mise à jour des exigences feu.

Ce bâtiment principal a été adapté afin d'optimiser les surfaces utiles, proposant ainsi des logements sensiblement plus grands. Trois logements comportent une terrasse, l'une au niveau du jardin communautaire et deux sous la forme de loggias. Les autres jouissent d'une situation sous le toit avec un dégagement plus intéressant vu la hauteur et la typologie en duplex.

Le gabarit en hauteur de l'immeuble est confirmé, c'est-à-dire inscrit dans les contraintes définies par le règlement des constructions communal.

Les aménagements extérieurs publics ont été maintenus avec l'intention de privilégier une clarté de la circulation piétonne le long de la route de Nyon, avec le prolongement du quai existant qui outre son rôle d'accueil des lignes de bus, devient également espace de vie, avec les surfaces commerciales, les entrées des bâtiments et le prolongement de la surface de la boulangerie/tea-room.

Les installations techniques, rassemblées dans le sous-sol du bâtiment de logements et dont les flux sont distribués au plafond du garage, ont également fait l'objet de simplification (changement de tracé) permettant une économie globale du projet.



**Description des travaux et devis général**

Description des coûts des travaux de construction projetés de l'immeuble de logement, y compris le parking souterrain et les aménagements extérieurs.

CFC 1 - Travaux préparatoires	CHF	147'434.00
CFC 2 - Bâtiment	CHF	4'933'760.00
CFC 4 - Aménagements extérieurs	CHF	177'000.00
CFC 5 - Frais secondaires	CHF	119'168.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>5'377'362.00</b>

**Incidence sur le compte de fonctionnement**

Revenus locatifs, charges comprises	CHF	262'670.00
<b>Charges</b>		
Intérêt de l'emprunt bancaire (1% /10 ans)*	CHF	57'500.00
Frais d'entretien et coûts annexes (0.7% + 0.3%)	CHF	57'500.00
<i>Amortissement au bilan non obligatoire **</i>	CHF	80'000.00

\*Actuellement les collectivités publiques peuvent obtenir des prêts, de sociétés institutionnelles suisses, de l'ordre de 0.30% à 0.45% pour 7 ans et 0.6% à 0.8% pour 10 ans.

**\*\*RCCom - Art.26**

Le bilan comprend à l'actif:

– Patrimoine financier

*d.: les terrains et les bâtiments non affectés à des tâches d'utilité publique, au maximum à leur prix de revient d'achat; lors d'un investissement ultérieur (transformations, rénovations), ils ne peuvent être portés qu'à concurrence de leur estimation fiscale;*

**Chiffres clés**

Estimation fiscale du terrain	CHF	155'000.00
Surface de la parcelle	M <sup>2</sup>	1'511
Surface de plancher déterminante CUS	M <sup>2</sup>	1'139
Surface d'utilisation du sol COS	M <sup>2</sup>	434
Ratio d'utilité des surfaces	%	4.6

**Analyse immobilière de la Société VAGO Expert Immobiliers SA de Corsier.**

*Le propriétaire du terrain étant une collectivité publique, l'intérêt pour ce dernier de réaliser un projet de qualité, favorisant l'implantation de commerces et ne surexploitant pas le potentiel du bien-fonds peut être retenu et qualifié dans une certaine mesure d'intérêt public. Dans cette perspective, nous élaborons une hypothèse de valorisation du terrain se basant sur le projet actuel, retenant le coût de construction devisé à ce jour ainsi que le revenu locatif supputé. Afin de garantir une incidence foncière moyenne de l'ordre de CHF 800.- / m2 de plancher déterminant.*

*Le taux de capitalisation brut admis selon l'analyse financière : 4.13%*

**Décisions**

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante:

**LE CONSEIL COMMUNAL DE CRASSIER**

- **dans** sa séance du 17 mai 2018,
- **vu** le préavis municipal d'investissement N° 13/2018 – mars 2018 – relatif à une demande de crédit de construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare, parcelle n° 23 – Ancienne gare – projet 2,
- **ouï** le rapport de la Commission de gestion,
- **ouï** le rapport de la Commission ad hoc,
- **considérant** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

**DECIDE**

1. **d'adopter** le préavis d'investissement du patrimoine financier N° 13/2018 - mars 2018 – relatif à une demande de crédit de construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare, parcelle n° 23 – Ancienne gare – projet 2,
2. **de lui accorder** dans ce but un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 5'377'362.00,
3. **de financer** ce montant par le recours à un emprunt bancaire, dans le cadre du plafond d'endettement 2016 – 2021,
4. **de rembourser** l'emprunt bancaire à raison de CHF 134'400.00 par année sur 40 ans,
5. **d'amortir comptablement à hauteur de l'estimation fiscale** à raison de CHF 80'000.00 par année ou en fonction du rendement de l'immeuble,
6. **d'apporter** au budget 2020 les charges d'intérêts et de fonctionnement par la rubrique 3507 et ses natures.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 14 mars 2018 pour être présenté à la Commission des constructions le 15 mars, puis à la Commission de gestion le 22 mars, être approuvé par la Municipalité et enfin soumis à l'approbation du Conseil communal le 17 mai 2018 de Crassier.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:  
S. Melly

La Secrétaire:  
B. Isabettini

Annexes: - Analyse immobilière VAGO  
- Descriptif du 8 décembre 2014  
- Weinmann Energies  
- Plan du sous-sol



*[Handwritten signature in blue ink]*

Art. 44/Règlement Conseil communal: *La Municipalité est informée de la date des séances de toute commission*  
Délégué municipal à convoquer: M. S. Melly, Syndic et Mme M. Moscato, Municipale.