



Séance du lundi 12 novembre 2007

N°07/2006 - 2011
Floreny-Bellevue SA

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

LE POINT SUR LA PARCELLE DU CHÂTEAU

Le passé récent

Dès son entrée en fonction en été 2006, le conseil d'administration de Floreny-Bellevue SA n'a pas ménagé ses efforts pour trouver, pour l'occupation du château, une activité socialement et financièrement intéressante. Rapidement, il a constaté que la location du château pour y habiter, à un prix correct, ne séduisait personne. Rendre le château habitable impliquait des travaux de rénovations considérables pour un montant supérieur à 1 million de francs.

La vente de la parcelle intéresse évidemment les investisseurs par son potentiel constructible. Cependant, la création d'un nouveau quartier d'habitations à cet endroit (évoquée lors de l'acquisition de la parcelle) ne constitue pas un objectif municipal.

C'est donc la formule du droit de superficie (droit distinct et permanent – DDP) qui a été explorée et qui a servi de cadre aux négociations que Floreny-Bellevue SA a eues avec divers intéressés. Il est vite apparu que la constitution d'un DDP n'est pas chose simple lorsque qu'un bâtiment (et à fortiori un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine cantonal) se trouve sur la parcelle. La constitution d'un dépôt de garantie supérieur au demi-million, garantissant 3 annuités, a posé problème à certains amateurs. De plus, avant de prendre des engagements sur 30 ans et plus, certains investisseurs souhaitaient obtenir des garanties quant au devenir urbanistique de l'ensemble de la parcelle.

Jusqu'en septembre de cette année, les négociations ont été poursuivies avec, d'une part les représentants de trois écoles privées qui souhaitaient créer ou agrandir leurs établissements respectifs et, d'autre part une société qui envisageait l'implantation d'appartements protégés.

Aucun de ces dossiers n'était proche d'une conclusion lorsque, fin septembre 2007, Floreny-Bellevue SA a été contactée par la Cinémathèque Jean Marie Boursicot. A part les garanties financières qui restaient à fournir, par les autres candidats, de grosses rénovations auraient dû être entreprises, ce qui rendait impossible une occupation des locaux avant la rentrée des classes 2008 et aurait donc prolongé l'inoccupation du château.

Voilà pourquoi le conseil d'administration de Floreny-Bellevue SA a d'emblée examiné avec intérêt la demande de location de la Cinémathèque. Elle permettait d'éviter les aspects problématiques des autres dossiers en cours tout en redressant à terme le compte d'exploitation du propriétaire du château. Les négociations ont été menées avec diligence avec le soutien efficace des services communaux ce qui a permis de parapher l'accord entre

Florençy-Bellevue SA et la Cinémathèque le 12 octobre 2007, simultanément à la constitution de la garantie de loyer.

L'activité de la cinémathèque permettait une utilisation rapide des locaux, moyennant néanmoins quelques travaux nécessités par l'état de certains équipements et les peintures extravagantes de l'ancien locataire.

Les propositions des groupements politiques

Comme les Conseillères et Conseillers le savent, la municipalité a souhaité connaître l'avis des groupements quant à l'avenir de l'ensemble de la parcelle d'une part et le genre d'activité exercée au château d'autre part. Les propositions des groupements sont résumées dans l'annexe du présent communiqué. Comme vous le constaterez, les suggestions sont peu nombreuses : restaurant genre Bois-Genoud, relais-château, siège d'une société ou d'un organisme, EMS, garderie. Par ailleurs une activité peu génératrice de trafic est souhaitée. La nécessité de rénover le château est soulignée.

Le type d'utilisation des deux bâtiments (locaux commerciaux et d'archivage + logements) non seulement ne contredit en rien les remarques générales formulées par les groupements, mais elle est originale. Elle n'implique pas le moindre changement architectural ni aucune extension de la surface bâtie. Par ailleurs, la rénovation progressive des infrastructures pourra s'effectuer parallèlement aux activités de la cinémathèque.

Sur le plan foncier, il y a un large consensus entre les groupements en faveur du maintien d'une zone verte ou de détente, accessible à la population. Dans cette perspective, un fractionnement est en cours en vue de constituer une parcelle d'environ 10'000 mètres carrés autour des bâtiments. Le reste de la parcelle fera l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA) qui sera soumis au Conseil communal, en tenant compte des propositions reçues des groupements politiques. Ainsi, si le sort du château est réglé à moyen terme, celui de la parcelle reste à préciser. Cette démarche sera entreprise sans avoir la pression d'un château inoccupé ni d'exigences particulières de la part du nouveau locataire.

La municipalité remercie les groupements politiques d'avoir répondu à la consultation municipale. Cela a permis à Florençy-Bellevue SA de conclure rapidement avec la cinémathèque en sachant que l'activité retenue pour l'occupation du château était compatible avec les positions exprimées par les groupements politiques.

Une utilisation prometteuse pour notre château

Le contrat de **bail à loyer pour locaux commerciaux**, signé pour 10 ans et renouvelable de 5 ans en 5 ans avec la cinémathèque Jean Marie Boursicot, est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2007. Une garantie équivalente à 6 mois de location a été constituée sur un compte épargne loyer bloqué. Les films entreposés au château constituent une garantie supplémentaire (droit de rétention sur les biens garnissant les locaux commerciaux). Cette nouvelle activité ouvre plusieurs perspectives intéressantes pour la commune.

En premier lieu, le produit de la location permettra de **financer l'entretien des structures** et les rénovations pour conserver les deux bâtiments occupés en bon état et cela sans recourir systématiquement à la trésorerie communale. A moyen terme et en tenant compte également des prestations fournies par l'actionnaire et du service de la dette, c'est une ponction annuelle d'au moins fr. 80'000.-- que la trésorerie communale ne devrait plus avoir à supporter. En outre, Florençy-Bellevue SA prévoit de commencer à **rembourser** les avances de fonds effectuées par la commune.

Sur le plan économique, la cinémathèque apportera (au début) 5 à 6 places de travail ainsi que le siège social de deux sociétés, soit une Sàrl exploitant la cinémathèque et une SA

L'image de Crissier bénéficiera de ces nouvelles activités en nous faisant connaître (à l'instar de notre célèbre restaurant et de nos industries) dans le monde entier, puisque la « Nuit des Publivores » est déjà présente dans une cinquantaine de pays.

Telles sont les considérations qui ont incité Florency-Bellevue SA, en accord avec la municipalité, à donner la préférence à la cinémathèque. Nous espérons que les Conseillères et Conseillers souscriront à ce choix et que la nouvelle vocation du château répondra aux attentes communes de la cinémathèque et de la municipalité.

Texte admis en séance de Municipalité du 29 octobre 2007.

M. Tendon M. Panico

ANNEXE

Avenir du château : propositions des groupements politiques

Nous avons reçu la position des divers groupements entre le 12 décembre 2006 et le 27 avril 2007. La question posée était très ouverte et les réponses reçues sont tout naturellement plutôt des orientations que des propositions concrètes. Comme le dit un des groupes : « il n'y a pas de solution miracle mais des pistes à suivre ».

Au vu de la diversité des propositions et remarques, il est difficile d'en faire une synthèse. Nous en citons ci-après quelques-unes dans le désordre :

« Il y a toujours un problème de circulation au chemin du château, il faudra inclure cela dans les réflexions ».

« Il est dommage de se séparer du patrimoine et il faut garder le maximum de terrain. »

« Détacher une parcelle (environ 8000 -10'000 mètres carrés) pour l'inclure au château » (et préparer l'avenir du reste de la parcelle).

« La commune ayant la chance d'être propriétaire de son château ... il serait bon que la parcelle reste accessible aux habitants de la commune ».

« Il est envisageable qu'une fraction de la parcelle soit vendue pour financer les travaux de remise en état ».

« La parcelle doit rester une zone verte, véritable poumon de la commune ».

« Les 12 millions investis, actuellement sans rentabilité, et une SI en déficit posent problème ».

« Il s'agit d'une zone de transition constructible à l'est et à l'ouest, avec le maintien d'un écrin de verdure aux alentours du château et de ses annexes ».

« Le problème urgent étant les bâtiments à réparer, le reste devrait être conservé comme une poire pour la soif ».

« Le temps ne presse pas, ou plutôt, le temps travaille en faveur de surfaces disponibles, dans la perspective du développement durable ».

La nécessité d'entretenir et de rénover les bâtiments est plusieurs fois évoquée. Si personne ne conteste cette nécessité, le mode de financement des travaux n'est en revanche pas abordé. En réalité, seule la location à un prix correct est une solution qui permet à Florency-Bellevue SA de conserver la main mise sur le château. Rappelons que dans le cadre d'un DDP incluant un ou plusieurs bâtiments, l'entretien de ces derniers incombe au superficiaire.