

Cheseaux, le 27 janvier 2025

CONSEIL COMMUNAL
CHESEaux
PREAVIS No 41/2025

Réponse de la Municipalité au postulat des groupes AS2E et Entente Villageoise pour l'étude de l'opportunité d'acquérir le domaine du château de Cheseaux en vue d'améliorer le service à la population

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En date du 21 juin 2022, le Conseil Communal a adopté un postulat déposé par les deux groupes AS2E et Entente Villageoise « pour l'étude de l'opportunité d'acquérir le domaine du château de Cheseaux en vue d'améliorer le service à la population ». Le texte est le suivant :

« Conformément à l'article 88 alinéa 1 du règlement du Conseil communal de Cheseaux, les soussignés déposent le postulat suivant :

La commune de Cheseaux a vu un doublement du nombre de ses habitants depuis 40 ans, la construction d'une maison pour la petite enfance, de deux nouvelles salles de gymnastique et de deux collèges. La réserve de terrain dont la commune dispose pour réaliser les nouveaux projets que la population souhaite est relativement limitée. Toute opportunité d'acquérir des parcelles notamment au centre du village doit être étudiée en détail et sans à priori.

Dans ce contexte, nous avons appris que les propriétaires du château envisageaient de le vendre. Il s'agit d'une parcelle de 20'000 m² bien centrée avec un bâti de quelques 600 m² ayant fait l'objet d'importantes rénovations en 2015. Le château est un bâtiment protégé donc soumis à des contraintes particulières. Il n'est donc pas sûr qu'il soit intéressant pour la commune. Il serait néanmoins regrettable de passer à côté d'une opportunité si ce domaine se révèle utile pour nos concitoyens.

Les soussignés demandent à la Municipalité d'étudier l'intérêt que cette propriété pourrait présenter pour la commune de Cheseaux et ses habitants, notamment l'utilisation possible de la parcelle et du bâti pour offrir des services à la population en estimant les coûts afférents (administration, centre de vie enfantine, lieu de rencontre polyvalent, etc.). L'aspect patrimonial est bien sûr un élément à considérer.

Cette étude ne préjuge, bien entendu, en rien la décision quant à l'achat du Château. Elle n'engage qu'à analyser la situation et l'opportunité.

Au vu des délais serrés du marché de l'immobilier, la Municipalité est invitée à procéder le plus rapidement possible à cette étude et, le cas échéant, à contacter le bureau du Conseil pour convoquer une séance supplémentaire du Conseil Communal si un achat devait être décidé. »

Réponse de la Municipalité

Contexte

Le château de Cheseaux se situe sur la parcelle 53 et comprend les éléments suivants :

- Habitation – Château 397 m²
- Habitation (dépendance) et garage 114 m²
- Garage 71 m²
- Jardins 20'733 m²



Afin de répondre à ce postulat, la Municipalité a demandé un premier rapport d'expertise, qui a été rendu en mars 2023.

Valeur patrimoniale

Dans ce rapport, une première partie donnait une estimation de la valeur patrimoniale de ce bien. L'inventaire des sites bâtis à conserver en Suisse (ISOS) décrit l'ensemble comme un « quartier de la maison seigneuriale avec dépendances, jardin et parc arborisé ». L'ensemble figure à l'inventaire cantonal depuis le 6 novembre 1974 et a été classé note « 1 » lors du recensement architectural de la Commune le 5 juillet 1989.

Construit au cours du XVII^e siècle sous sa forme originelle, le château doit sa forme actuelle à une importante campagne de transformations qui se déroula dans les années 1770-1771. Aux siècles suivants, le château change souvent de propriétaire et plusieurs modifications sont apportées. On peut classer le château de Cheseaux parmi les beaux châteaux vaudois, principalement par l'ornementation des façades en pierre de taille.

Les deuxième et troisième parties du rapport concernaient la valeur intrinsèque des bâtiments et du terrain. L'expertise a pris en compte de nombreux paramètres parmi lesquels la valeur inhérente aux ouvrages, la valeur absolue du terrain, les coûts de rénovation, de restauration et de travaux depuis 2010, les valeurs d'assurance, etc.

Voici le tableau de synthèse récapitulative des valeurs finales d'expertise :

		Frs.-
Château	Valeur estimée du bâtiment	5'404'884.25
	Plus-value patrimoniale intérieure	547'000.00
	Valeur du terrain reporté à la surface du château	5'237'790.00
	Valeur du parc (surface d'aisance)	1'775'395.75
Dépendances	Bâtiment	402'793.00
	Valeur du terrain correspondant à la zone centre	658'000.00
	Garages	85'000.00
	Valeur totale de l'aire du château	12'965'070.00
	Valeur totale de l'aire des dépendances	1'145'793.00
	Total	14'110'863.00

Cette expertise a permis de confirmer que le prix proposé à la vente de ce bien était tout à fait en lien avec sa valeur. Toutefois, il manquait encore des éléments pour que la Municipalité puisse prendre une décision. En effet, ce bien étant classé note 1* au patrimoine architectural, il était important de savoir quels travaux pouvaient être envisagés et les travaux qu'il serait nécessaire d'entreprendre, en lien notamment à la futur Loi sur l'énergie.



Façade Est entrée principale

**Objet d'intérêt national dont le classement comme monument historique est requis (LPNMS, art. 52 et suivants) et exigeant la conservation intégrale de sa forme et de sa substance.*

État des bâtiments, travaux et charges

La Municipalité a demandé un complément d'expertise, qui a été rendu en octobre 2023. Ce rapport contenait une partie détaillée sur l'état des bâtiments (structures, enveloppe, état des équipements techniques et d'énergie) ainsi que sur les travaux à prévoir à court, moyen et long terme et une estimation des coûts liés à ces assainissements.

Actuellement, l'état des charges fixes courantes par année pour le château est estimé par cette étude à 53'510 fr. (mazout, électricité, assurances et taxes, services d'entretien).

A court terme (5 ans), plusieurs éléments devraient être rapidement assainis (fenêtres du rez-de-chaussée, pertes thermiques ponctuelles, sur combles et sol, peinture des volets) pour un total d'environ 305'000 fr. A moyen terme (10 ans), il faudrait, entre autres, faire une mise à jour de l'installation électrique, prévoir un changement de la production de chaleur, le remplacement des cuisines, un changement des fenêtres du 1^{er} étage et travailler sur les pertes thermiques dans la cage d'escalier. Ces travaux sont estimés à 684'000 fr. par l'étude.

D'autres travaux devraient être prévus à long terme (20 ans) pour une somme estimée à 384'000 fr. (remplacement de l'installation sanitaire, remplacement de l'ascenseur, etc.). Au total, il faudrait donc investir environ 1'373'000 fr. sur ces vingt prochaines années.

A cela s'ajoute encore, pour la Villa, des travaux prévus pour 490'000 fr.

Une deuxième partie traitait du jardin et des aménagements extérieurs : état général, état sanitaire des arbres et plantations, coût d'entretien annuel pour le maintien du jardin existant, travaux d'entretiens à prévoir. Il est à souligner que ce jardin, réalisé par Russel Page (1906-1985), est considéré comme un élément de référence remarquable digne d'intérêt culturel et les éléments paysagers doivent être, dans leurs principes, conservés.

Les coûts annuels d'entretien du parc sont de 13'500 fr. par année, ceci sans compter les travaux effectués par le propriétaire (tonte, tailles des rosiers et des fleurs, etc.) qui sont estimés à 10'200 fr. Dans le jardin également, plusieurs travaux d'entretien sont à prévoir à court terme.

Une troisième partie traitait, quant à elle, de l'examen de l'assainissement énergétique du château. En effet plusieurs actions seront à mener dans ce sens dans les années à venir dont principalement le remplacement de la production de chaleur (mazout actuellement) et les étanchéités et isolations spéciales (gestion des ponts thermiques).

Changement d'affectation

Enfin, une dernière partie traitait du changement d'affectation, en examinant la possibilité de reconversion d'un bâtiment classé note 1 pour, par exemple, de l'activité tertiaire (bureaux/administration) en le rendant accessible pour les personnes à mobilité réduite selon la Loi sur l'égalité pour les personnes handicapées (LHand) et la norme SIA 500 (Constructions sans obstacles).

Ce dernier thème est également lié à l'assainissement énergétique du bâtiment. En effet, les contraintes techniques et le coût des travaux pour la rénovation énergétique d'un bâtiment historique sont beaucoup plus importantes que pour un bâtiment traditionnel. De plus, la future Loi sur l'énergie (entrée en vigueur prévue pour 2026) imposera aux Communes un devoir d'exemplarité, ce qui induira des coûts importants afin de se conformer aux normes en vigueur. Dans les axes principaux de cette nouvelle loi, on trouve l'assainissement des bâtiments énergivores (augmentation du taux de rénovation des bâtiments, en priorité les « passoires énergétiques », catégories F et G), dont le château fait assurément partie.

A titre consultatif, Mme Rouge-Magnin, conservatrice des monuments et sites à la DGIP a également été rencontrée dans le cadre de cette expertise. Il en ressort principalement que ce sont les locaux, corrélativement le bâtiment, qui dictent les possibilités de faisabilité auxquelles la commune devra s'adapter le cas échéant. Il est important pour la commune d'être consciente des contraintes et de leurs limites, car les mises aux normes sont lourdes. Il faudra étudier l'impact sur les conséquences du changement d'affectation et plusieurs études devront être menées avant tout projet (étude historique sur le parc, plan de gestion, projet soumis à la Direction générale de l'environnement pour les normes énergétiques).

Calcul de rentabilité

Avec ces éléments, la Municipalité a fait un calcul de rentabilité dans l'hypothèse de l'acquisition du château dans la configuration actuelle, avec des locataires et sans les lourds travaux que nécessiteraient une réaffectation.

Les charges totales annuelles sont estimées à 496'320 fr. calculées ainsi :

Investissement	Prix d'achat	14'100'000
	Frais d'achat (5%)	705'000
	Total prix d'achat	14'805'000
Financement	Fonds empruntés	11'844'000
	Fonds propres (20%)	2'961'000
	Total	14'805'000
Charges annuelles	Intérêt à 3% sur les fonds empruntés	355'320
	Entretien annuel (1% du prix d'achat)	141'000
	Total	496'320

A ces charges en l'état actuel, il faudrait encore ajouter, entre autres, le financement des travaux futurs, le salaire d'un employé de voirie ou d'un concierge et les amortissements.

Trois logements étaient loués au moment de l'expertise (deux lots dans les combles du château ainsi qu'un lot dans la dépendance). Les revenus locatifs actuels s'élèvent à 81'780 fr. par année, à cela devrait s'ajouter les loyers du propriétaire actuel et d'un logement vacant, pour arriver à un total estimé à 242'870 fr.

Cette situation impliquerait d'une part d'augmenter les loyers actuels et d'autre part de trouver des locataires pour les parties actuellement occupées par les propriétaires ou vacantes, avec des loyers importants. Selon le rapport d'expertise, le potentiel maximum de réserves locatives s'élève à 360'000 fr, ce qui ne couvrirait que partiellement les charges totales annuelles.

Conclusion

Ces études ont permis de connaître les coûts annuels pour l'entretien du château et les coûts de rénovation à réaliser à court, moyen et long terme pour la restauration et la maintenance du site. L'achat du château permettrait de préserver un patrimoine historique et ouvrirait sans doute plusieurs opportunités (musée, centre culturel, organisation d'événements, etc.).

Toutefois, bien que consciente de la valeur patrimoniale du château et de l'importance stratégique de son emplacement, la Municipalité pense qu'il n'est pas opportun pour la commune de se lancer dans une opération d'achat de ce bien. En plus de la somme nécessaire à l'acquisition, les frais d'entretien et de rénovation qui s'en suivront feront peser de lourdes charges à la collectivité, ceci avec peu de chance de pouvoir un jour changer l'affectation de ce bâti, afin d'en faire profiter notre population. De plus, la commune n'a, à notre sens, pas vocation à faire de la location en gardant l'affectation actuelle. Avec deux plans d'affectation (Marais-du-Billet et Grand Pré) actuellement à l'étude, il nous semble plus opportun de garder nos ressources financières pour pouvoir bâtir à ces endroits des infrastructures qui répondront aux besoins actuels et futurs de notre population.

Pour finir le bâtiment ayant obtenu la meilleure note possible au recensement architectural, tout nouvel acquéreur de cet objet aura le devoir de conservation de ce patrimoine historique et devra se conformer, pour tous travaux, aux préavis et directives de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, division monuments et sites afin de préserver ce bien d'importance nationale.

Pour les raisons exposées ci-dessus, la Municipalité vous propose, M. le Président, Mesdames, Messieurs de bien vouloir prendre la disposition suivante :

Le Conseil communal de Cheseaux

- Vu le préavis municipal 41/2025 du 27 janvier 2025
- Vu le rapport de la commission ad hoc

Décide

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat des groupes AS2E et Entente Villageoise « pour l'étude de l'opportunité d'acquérir le domaine du château de Cheseaux en vue d'améliorer le service à la population »

Décharge

la commission de son mandat

Adopté par la Municipalité de Cheseaux lors de sa séance du 27 janvier 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic Le secrétaire :

