

PREAVIS MUNICIPAL N° 8-2004

**relatif à l'affectation de la propriété Av. du Château 23, reçue en legs de
M. Charles Roth, répondant à la motion n° 3-2001
de Mme Anne Bourquin-Büchi**

Au Conseil communal
de et à
1008 Prilly

Prilly, le 13 octobre 2004

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Historique

C'est au cours de sa séance du 3 décembre 2001 que l'Autorité législative acceptait le legs de la propriété de feu Monsieur Charles Roth, sise à l'avenue du Château 23, ensuite du dépôt du préavis n° 19-2001, autorisant ainsi la Municipalité à en étudier la meilleure affectation possible.

La motion n° 3-2001 de Madame Anne Bourquin-Büchi, proposant une affectation du legs de Monsieur Charles Roth, a été développée au cours de la séance du Conseil communal du 11 février 2002 et transmise à une Commission ad hoc ; sur la base de ses conclusions, ladite motion a été acceptée par l'Autorité législative et renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport en tenant compte des vœux de la motionnaire.

Situation financière

L'état des finances communales ne permet pas d'envisager la rénovation du bâtiment existant dont la dépense s'élèverait à près de Fr. 1'000'000.-- selon le calcul suivant :

- 1924 m³ à Fr. 500.-- (dont sont compris 340 m³ de caves) = Fr. 962'000.--.

Il ressort du rapport, établi le 24 novembre 2003 par un expert immobilier, que la valeur de ce bien-fonds intrinsèque ou réelle s'élève à Fr. 1'600'000.--, l'estimation fiscale se montant à Fr. 673'000.-- et celle de l'ECA à Fr. 1'009'357.--.

Possibilités de construire

Selon les dispositions de l'article 57 RPE, cette zone est destinée aux villas ; dans le cadre de la création d'un jardin d'enfants, une jurisprudence précise qu'une partie de l'habitation existante pourrait être aménagée comme tel.

Il est peu probable que la création d'un parc public puisse être réalisée parallèlement sans une mesure de planification nécessitant un changement de zone.

La parcelle en question, d'une surface totale de 2'519 m², se situe à l'intérieur du périmètre du plan d'extension partielle (PEP) « Château » du 17 décembre 1955, ce document fixant des limites de construction. Les nombreuses servitudes (fonds servants) se rapportent principalement à l'implantation et au volume de nouvelles édifications.

En fonction de l'analyse effectuée, des travaux importants doivent être réalisés à court terme, afin de conserver l'immeuble dans un état convenable.

La mise à disposition de locaux à usages multiples, destinés à des organismes tels que l'Association familiale, ainsi qu'à d'éventuelles sociétés, aurait pour conséquence d'augmenter sensiblement le trafic des véhicules sur l'avenue du Château. La création d'un parking important dans le périmètre de la propriété serait certainement contestée dans le cadre d'une mise à l'enquête publique. Rappelons que nous sommes en outre dans une zone à circulation modérée et à limitation de vitesse.

Affectation

Au cours de ces dernières années, la Commune de Prilly s'est constamment penchée sur le problème de l'enfance et de l'adolescence, de nombreux équipements ayant été créés dans ce domaine, soit :

- la crèche-garderie des Acacias
- la Fourmi bleue
- la halte-garderie Amadou de l'Association familiale
- l'Île aux trésors (ludothèque)
- le réfectoire du complexe de Saint-Etienne (élèves de l'établissement secondaire)
- le réfectoire de la Confrérie 36 (la Fringale pour les élèves des cycles initial et primaire)
- le Centre de loisirs
- le skate park
- des installations sportives et piscines.

Par ailleurs, il apparaît que nos sociétés locales, dont certaines comptent plusieurs centaines de membres, jeunes en particulier, ne revendiquent pas la mise à disposition de locaux supplémentaires.

Prise de position de la Municipalité

Sur la base de ces considérations, la Municipalité entend réaliser ce bien-fonds. Le futur acquéreur sera à même de mener à bien une opération immobilière en procédant à la rénovation de l'immeuble existant d'une part et en construisant deux villas individuelles en aval de la propriété d'autre part. La Commune de Prilly, quant à elle, bien que se séparant d'un objet de son patrimoine, se verrait mise au bénéfice de recettes importantes en ces temps difficiles.

Reste encore en suspens le problème touchant au relogement des locataires actuels qui disposent d'un appartement au rez-de-chaussée ; en vertu du testament de feu Monsieur Charles Roth, il est rappelé que nous devons maintenir en faveur de Monsieur et Madame Marcel Houwer, « leur vie durant, le bail à loyer aux conditions en vigueur, la Commune de Prilly ayant toutefois le droit de procéder comme elle l'entendra, soit en conservant l'immeuble, soit en le réalisant ; dans ce dernier cas, elle aura l'obligation de procurer aux intéressés un autre logement à leur convenance et à des conditions correspondantes ». Dans cet esprit, des contacts sont déjà en cours avec les locataires.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly

- ayant eu connaissance du préavis municipal n° 8-2004
- après avoir entendu le rapport de la commission chargée d'étudier l'objet,

décide

d'autoriser la Municipalité à réaliser ce bien-fonds sans toutefois lui fixer un délai dans le temps, les intérêts des locataires existants devant être sauvegardés jusqu'à ce qu'une solution satisfaisant les deux parties soit trouvée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillieron

G. Malherbe

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 octobre 2004.

Délégué de la Municipalité à convoquer :

Monsieur Pierre-Alain Luy, Conseiller municipal

Annexes : - plan de situation
- motion n° 3-2001

170 ex./JFP/PAL/mbd