

RAPPORT DE MINORITE PREAVIS 41/2021-2026 AMENAGEMENT PUBLIC DU REZ-DE-CHAUSSEE DU CHATEAU

Suite à la séance de la Commission du mardi 21 février 2023 et malgré son rapport très complet mentionnant clairement toutes les questions posées, Sauvegardons Crissier a décidé de déposer un rapport de minorité afin de faire valoir quelques points importants auprès du Conseil Communal lors du vote de ce préavis.

PREAMBULE

Nous tenons tout d'abord à rappeler – clarifier un certain nombre de points présents dans le préavis 41 2021/2026 :

1. Le contexte et préambule (p2/5) : Le conseil communal dans sa séance du 22.06.2020 a décidé d'affecter le rez du château à de la location.

Il est précisé dans le vœu proposé par la commission validé le 22.06.2020, que la municipalité doit **justifier** du besoin par la présentation d'un préavis, pour que le conseil puisse prendre la décision en connaissance de cause.

La commission de l'époque n'a pas « établi un amendement concernant l'affectation du rez demandant instamment la présentation d'un préavis au conseil » ceci est faux et un artifice de langage malhonnête.

L'objet du présent préavis est d'apporter des éléments nouveaux permettant au conseil de changer sa décision, la décision du conseil de juin 2020 était claire et l'expression d'un refus ferme. La Commission chargée d'étudier le préavis avait à clairement rejeté cette demande d'affectation du rez, car elle n'avait pas été convaincue du réel besoin pour la commune de locaux de cette configuration et que cette attribution réduisait sensiblement le rendement de ce projet qui n'était déjà pas bon.

Ce préavis n'est donc pas une demande du conseil mais un souhait de la municipalité.

2. La situation actuelle (P 2/5) :

La votation populaire relative à la validation de la décision du conseil concernant la construction des deux immeubles de logement, est un moment démocratique obtenu par Crissier Patrimoine, Sauvegardons Crissier et le comité référendaire.

La décision prise par le conseil et la municipalité de rénover le château est antérieure et n'a rien à voir avec l'attachement au Château déjà voté.

Utiliser le referendum pour défendre l'attachement au rez du Château est faux.

3. La situation actuelle (P3/5) :

Les arguments proposés par la municipalité sont identiques dans leur substance à ceux évoqué lors du préavis 66, rien de nouveau n'est apporté pour permettre de justifier le besoin.

Les commissaires minoritaires se posent donc la question de savoir si le préavis 41/2021-2026 apporte des informations complémentaires par rapport au préavis 66/2016-2021.

Les commissaires estiment que le préavis 41 2021-2026 manque de substance et n'atteint pas son objectif.

84 A

Il est en effet crucial pour prendre une décision de cette nature, d'être bien informé sur la réelle nécessité de cette affectation.

L'objet du rapport de minorité n'est donc pas de s'opposer au projet ni de se prononcer sur le besoin mais bien de relever les questions manquantes permettant aux responsables politiques que nous sommes de prendre la bonne décision pour notre population.

ETUDE DE BESOIN :

A la lecture du préavis et à la connaissance des arguments présentés par la municipalité en séance, les commissaires à l'initiative de ce rapport de minorité s'interrogent sur l'étude de besoin effectuée par la municipalité.

Dans le cadre de la mise à disposition d'espace communautaire, le conseil pourrait-il être informé de la situation actuelle de l'occupation des salles et espaces communaux ?

Question 1 : Quelles sont les statistiques d'occupation de salles ? Est-on en ce moment à saturation ? Qu'en est-il de l'occupation du sous-sol de la bibliothèque communale qui est un espace parfaitement ad hoc pour ce type d'activité ?

Il est fait mention dans le préavis de salle de réception occupée 10 fois par année, sans présenter de listing d'entreprise ou d'associations intéressées.

Question 2 : à 4 mois de l'ouverture peut-on demander à la municipalité de fournir un listing des événements qui y seront organisés et des associations sociétés intéressées et à quelles dates ces événements auront lieu ?

Le plan du rez du château n'est pas annexé au préavis, ceci semble un pré requis, et est dommageable. Il est donc difficile de se rendre compte des espaces disponibles et de leur taille. Ces espaces paraissent exigus pour certaines activités (conférence) comme décrites dans le préavis.

Question 3 : Etant donné la configuration des lieux, a-t-on pu questionner un spécialiste dans la mise en place de ce genre d'activité pour se rendre compte de l'adéquation des espaces, en terme de taille, de communication, d'accès, de fonctionnalité ? Est-on sûr que cet espace correspond aux attentes des utilisateurs potentiels ? Connait-on le nombre de places disponibles assises par pièce ?

Crissier reste une ville décentrée par rapport à Lausanne, il est une bonne chose de vouloir ramener la culture dans notre ville au centre de notre village.

Dans l'ouest lausannois, nous avons l'avantage d'être entouré de villes qui peuvent servir de référence.

Question 4 : la municipalité s'est-elle interrogée sur ce qui se fait dans les villes avoisinantes comme Bussigny, Renens, Prilly, et s'il y existe ce type d'installation, ainsi que leur taux d'occupation ?

Nous avons connu et prévoyons la construction de nombreux nouveaux espaces destinés à la population dont

- en priorité la Bibliothèque,
- les nouvelles salles comme celles du collège de la Romanellaz.

GA

- les futurs espaces dans le projets Ruayre,
- le collège des Noutes, et de l'Orée
- surtout l'aménagement de Chisaz, à 5-8 ans avec un projet complet qui comprendra certainement de nombreux espaces ad hoc,
- la nécessaire rénovation-extension du bâtiment de l'administration communale prévue selon le programme de législature dans les 2-3 prochaines années,

Question 5 : Est-ce que tous ces espaces dédiés construits et en projet ne seraient pas plus appropriés, en terme de surface, d'accessibilité (centralité) et de temporalité (maturité communale avec la mise en place d'une réelle politique culturelle et du personnel ad hoc) ? Ce projet s'inscrit-il dans une démarche réfléchie d'allocation intelligente des espaces publics et culturels ?

Un espace serait mis à disposition afin d'y organiser des expositions, des présentations, des réflexions des conférences et des lectures.

La commune ne dispose à ce jour d'aucune ressource pour solliciter, vendre ou organiser ces activités et la mise à disposition de cet espace.

Alors que pour une galerie privée dans le centre d'une ville la rentabilisation nécessite des ressources à plein temps, ce préavis n'est pas accompagné d'un ETP dédié à la culture.

Question 6 : Quelles sont les ressources que la municipalité à l'intention d'engager pour dynamiser la culture afin justement d'utiliser efficacement l'espace mis à disposition ? Comme benchmark quel est le niveau d'utilisation de l'espace moins un de la bibliothèque qui a été créé à grand frais à cette fin spécifique ?

La municipalité « pense » que cet espace se prêterait bien à ces activités. Au même titre que la municipalité interroge la population sur le devenir urbanistique de sa ville avec des démarches participatives, d'information, de consultation, et de concertation et comme s'est vanté dans le billet municipal par Monsieur le Syndic dans le dernier Crissier Contact. S'intéresser aux besoins de la population de Crissier pour l'utilisation de cet espace communautaire via une consultation semblerait une bonne chose. Qui nous dit que la population de Crissier est réellement favorable à des expositions d'art, un musée, des conférences débats, des banquets, ... ou a-t-elle des préoccupations plus réelles que sont ... le trafic, la sécurité, l'inflation, l'augmentation du coût de l'électricité, du prix des biens de consommation, des loyers, des charges locatives et le manque d'argent pour payer ses factures en fin du mois ?

Question 7 : Quelle démarche participative (information, consultation, concertation) a été mise en place par la municipalité pour s'intéresser aux besoins réels de la population concernant cet espace exclusif ? A-t-on interrogé les sociétés locales, se sont-elles manifestées, et quelles sont celles qui ont marqué un intérêt réel et ferme pour l'occupation de cet espace ?

BILAN FINANCIER :

Au niveau de l'aspect financier de cette opération. Le manque à gagner du loyer perdu est de 58'000 CHF par année auquel il faut ajouter les charges que la commune devra assumer et que l'on peut estimer à un loyer supplémentaire, à savoir 5'000 CHF par année. À ceci s'ajoutent les frais de fonctionnement de 10'000 CHF par année ainsi que l'amortissement des équipements.

Ceci représente 75'000 CHF par année.

89. A

A ce manque à gagner, il est d'usage de rajouter l'amortissement et la charge de la dette, qui sont bien trop souvent oubliés dans le cadre des projets communaux. Pour la rénovation du château uniquement dont nous ne connaissons le coût mais que nous pouvons estimer à 7 millions, avec 6% d'amortissement (30 ans) et les intérêts cumulés, nous en sommes à 420'000 CHF annuel pour trois espaces pouvant être considérés comme identiques. La charge financière du rez pourrait être de 140'000 CHF.

Dans le préavis il n'est pas mentionné les frais d'organisation de ces événements. Si ces locaux sont fortement occupés il faudra engager du personnel pour les faire fonctionner, ce qui n'est pas prévu dans les chiffres communiqués dans le préavis. En imaginant un 50% ETP délégué à la culture pour l'utilisation de cet espace, ceci correspondra à un montant de 50'000 CHF.

Au total donc la facture finale de l'affectation de l'espace rez du château est de l'ordre réel de 265'000 CHF pour la communauté.

Question 8 : La municipalité est-elle en mesure de confirmer ces chiffres ou peut-être produire un budget complet ?

Dans le cadre d'une étude financière, et de la justification demandée par la commission du préavis 66/2016-2021, la Municipalité devrait également être en mesure de présenter un projet qui définit clairement les conditions de locations et de mise à disposition de ces espaces pour rassurer voire compléter l'analyse de besoin. Il est à ce jour impossible de déterminer si la mise à disposition des espaces sera gratuite ou payante, à quelles conditions et à qui. Ceci touche directement à des questions d'équité de traitement. Au vu de l'absence de proposition d'occupation concrète il serait judicieux de s'intéresser à la question.

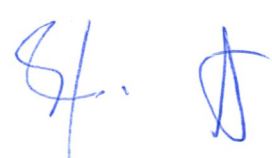
Question 9 : La municipalité a-t-elle défini un règlement d'utilisation-location de ces espaces, avec des conditions de location.

D'usage un espace de cette nature répond à une logique de rentabilité. Nous devons admettre que si le conseil se prononce pour l'affectation en espace public, cette affectation ne pourra répondre à une simple logique de rentabilité. Toutefois une rentabilité sociale devrait être établie.

Question 10 : La municipalité a-t-elle prévu un taux de remplissage annuel de cet espace par exemple 50% pour les deux prochaines années puis 70% la troisième année ? Sur quelle base pourra-t-elle communiquer et apprécier l'efficacité culturelle de la mise à disposition de ce nouvel espace ?

Au vu du nombre d'avenant ou plus-value communiquées en décisions municipale pour le château, au vu de la véritable explosion des prix de la construction, la municipalité ne donne aucune indication sur la situation financière actuelle de la rénovation du château. Ne serait-il pas logique de pouvoir rassurer le législateur quant à la situation financière projetée finale de la rénovation du bâtiment avant de lancer une opération locative à perte ?

Question 11 : Le service patrimoine a-t-il communiqué à la commission de gestion ou à la commission des finances, la situation financière à jour de la rénovation du château,



comme cela lui a déjà été demandé, faudrait-il que cela se fasse ? La municipalité peut-elle confirmer que la rénovation du château est et sera dans le coût prévu ?

La demande complémentaire de financement pour cet espace communautaire moins loti en équipement semble questionnable, il serait aussi logique que le montant de 50'000 CHF soit détaillé.

Question 12 : Si la rénovation du château est bien dans le budget prévus, pourquoi faut-il demander un complément de 50'000 CHF sur les aménagements intérieurs. Ce montant de 50'000 CHF est bien en effet une sommes minime par rapport au 1'450'000 CHF sans doute prévus en divers ne peut-on pas absorber la rénovation dans les divers. Pourquoi une installation de salle de conférence est plus onéreuse que les installations dédiées à un appartement avec ses salles de bains et cuisine ? La municipalité peut-elle communiquer ce détail ?

RENDEMENT LOCATIF :

La Municipalité propose de supprimer la rentabilité locative d'un appartement sur un projet immobilier comprenant 10 objets déjà peu à l'équilibre. Avant de prendre cette décision, il convient de se rassurer sur la rentabilité du reste du projet.

Initialement calculé par la Commission du préavis 66/2016-2021, le rendement était respectivement de 2,33 % avec location complète et de 1,93% si le rez-de-chaussée ne rapporte rien.

Lors de notre séance, Monsieur le Syndic a confirmé que le budget de 14,5 millions pour la rénovation ne serait pas dépassé (sans nous en apporter la preuve) et que le rendement recalculé s'élève respectivement à 2,28 % et 1,89 %, donc en baisse !

Question 13 : Comment ce nouveau rendement a-t-il été calculé ?

Il faut noter que ces pourcentages sont calculés uniquement sur l'investissement actuel consenti en 2020 par le conseil et non pas sur la totalité de la valeur du Château pour laquelle la commune avait dépensé des millions à l'achat et à l'entretien de ce bien.

Question 14 : A 4 mois de la mise en location, quels sont les logements déjà loués et quels sont les loyers proposés ?

Le rez du château pourrait très bien se prêter à une activité de type profession libérale, notaire, avocat, maison médicale, fondation, et ce, compte tenu de la taille des locaux. Il est d'usage avant de prendre une décision financière et publique de s'interroger sur la potentialité financière de ce projet, et de ce que l'on pourrait perdre.

Question 15 : Est-ce que la gérance a été interrogée sur les potentialités locatives de cet espace ? A-t-elle recherché de potentiels locataires de ces espaces ? Est-ce que le revenu locatif pour cet espace a été établis réévalué au vu de la qualité des rénovations ?

G. A

INCERTITUDE FINANCIERE REELLE ET RETARD DU PROJET CHÂTEAU :

Le rendement brut recalculé de 274'000 CHF ne permet pas de couvrir toutes les charges d'exploitation de ces bâtiments; à savoir 5 % de frais de gérance (contre 4% initialement prévu) soit 14'000 CHF par année, avec 1% de frais d'entretien des bâtiments (145'000 CHF) des intérêts de la dette (initialement 108'750 CHF) dont nous rappelons que les taux d'intérêt ont quasiment triplé depuis le début de cette législature.

Le château ne dégagera donc aucune liquidité pour amortir la dette (Risque 1).

Fonction des réponses apportées à la question 14, aucun appartement ne semble loué (Risque 2) avec aucune confirmation quant au revenu locatif (Risque 3).

Certes les Jardins du Château devraient améliorer le rendement du tout afin d'éviter de devoir augmenter les impôts, comme cela a été largement communiqué par la municipalité lors du referendum. Compte tenu du retard pris par les travaux suite à des fouilles archéologiques, des augmentations de devis importantes et de l'incertitude du rendement locatif réel dû à la configuration défavorable de certains logements orientés au nord, ces recettes supplémentaires sont hypothétique (Risque 4) et n'arriveront pas avant plusieurs années (Risque 5).

Question 16 : Quelle étude de risque a-t-elle été faite en rapport à ce projet ?

Est-ce que la Municipalité est consciente qu'elle ajoute encore de l'incertitude supplémentaire alors que pour la première fois de son histoire sa comptabilité va durablement entrer dans le rouge ?

A travers cette démarche d'analyse des besoins d'analyse de la rentabilité financière

CONCLUSION

La Municipalité voit dans ce projet un certain prestige pour la Commune de Crissier pour des événements qui ne concernent qu'une petite partie de la population dont nous ne connaissons pas à ce jour la réelle préoccupation. Elle choisi de demander au conseil de renoncer à des recettes financières intéressantes qui permettraient de financer d'autres espaces communautaires qui bénéficieraient à la communauté voir à plus de citoyens.

La Municipalité revient à la charge après un premier refus avec un projet qui ne semble ni plus réfléchi, ni plus mature, ni plus abouti.

La Municipalité a historiquement en reprenant le château clairement fait le choix d'allouer ce lieu au patrimoine financier. Si la volonté était de mettre à disposition ce lieu à la population, un projet amené par une démarche participative aurait dû être présenté et peut toujours l'être.



Prise de position des rapporteurs de minorité :

Monsieur le président, Mesdames les Conseillères, Messieurs, les conseillers, au vu de l'exposé ci-dessus, nous demandons que

1. Le préavis municipal 41/2021-2026 soit rejeté par le conseil (indépendamment des amendements ou vœux présentés par la commission et/ou par le Conseil Communal).
2. Dans le cas où le préavis 41/2021-2026 serait tout de même accepté par la majorité de cet auditoire, nous souhaitons y ajouter et soumettre au vote 2 amendements :

a. Amendement no 1 :

Dans le cas où ces locaux communautaires, ne montreraient pas un taux d'occupation réel minimum de 50% après 2 ans d'exploitation, ils devraient être remis à la location comme initialement prévu.

Par taux d'occupation réel, nous excluons les réunions politiques ou associatives qui pourraient bénéficier de toutes les autres salles existantes mais qui, par prestige souhaitent utiliser celles du Château.

b. Amendement no 2 :

Afin de toutefois conserver un accès à ces locaux que nous reconnaissons comme magnifiques, nous proposons que le bail à loyer du rez-de-chaussée, prévoie que les locaux soient accessibles au public lors de la journée du patrimoine; ceci est tout à fait réalisable avec un peu d'anticipation et d'organisation

3. En cas de refus du préavis 41/2021-2026 par le conseil, la municipalité devra :
 - a. Abandonner le projet, ou
 - b. Présenter un nouveau préavis en urgence en répondant en détail aux questions 1 à. 16 pour « justifier » de la nécessité d'un tel projet d'affectation afin de le mettre en œuvre sans trop de retard, ou
 - c. Présenter un nouveau projet à 4 ans avec la maturité nécessaire et louer le rez-de-chaussée dans l'intervalle pendant 5 ans.

Afin de garantir la sérénité du débat, les conseillers minoritaires demanderont l'accord du conseil pour que toutes les décisions soient prises à bulletin secret.

Crissier le 27.02.2023,

Les conseillers minoritaires,

