

**RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PRÉAVIS RELATIF À
L'AMNÉNAGEMENT PUBLIC AU REZ-DE-CHAUSSÉE DU CHÂTEAU (N°41/2021-2026)**

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réunie le mardi 21 février 2023 à 19h30, à la Salle Sorge du bâtiment administratif.

La Commission, dans l'ordre de la convocation, était composée de :

Monsieur Blondel	Valentin	(CDC, président-rapporteur)
Madame Beaud	Michelle	(CDC)
Madame Hazebroucq	Clémence	(RESOC)
Monsieur Correvon	Michel	(RESOC)
Monsieur Dufour	Etienne	(SC)
Monsieur Gallet	Alain	(SC)
Madame Bovey	Monique	(ROLC)

La délégation, représentant la Municipalité et le service Patrimoine, était composée de :

Monsieur Bovay	Laurent	Syndic
Madame Jatton	Nathalie	Municipale
Monsieur Stern	Maxime	Municipal
Madame Dios	Leila	Ajointe au chef de service du Patrimoine

PRÉAMBULE

Le préavis sur lequel les discussions se sont portées, donne suite à l'amendement formulé lors du rapport concernant le préavis N°66/2016-2021 (Demande de crédit de construction pour la transformation du Château de Crissier et de ses dépendances). L'amendement, retranscrit dans ce préavis, donne la possibilité à la Municipalité, de proposer une affectation différente au logement prévu initialement au rez-de-chaussée du château, pour autant que le projet soit ciblé et justifié.

Une visite du château, de l'écurie et des dépendances organisée par la Municipalité pour les membres du Conseil Communal, le samedi 28 janvier, a permis à certains commissaires présents ce jour-là, de se rendre compte de la beauté et de la richesse des lieux, ainsi que du potentiel pour accueillir un lieu public d'expositions et de conférences au rez-de-chaussée. Des photos, ainsi que le plan initial du rez-de-chaussée (appartement), ont aussi été mis à disposition de la commission lors de la séance.

DÉTAIL DES DISCUSSIONS

Projet ciblé et justification de la Municipalité

La parole est d'abord donnée au Syndic et aux Municipaux présents, pour qu'ils expliquent dans quel sens et pourquoi, ils souhaitent proposer une affectation différente au projet initial. La Municipalité annonce vouloir mettre en avant cet endroit pour lui faire devenir un lieu fort de la culture à Crissier, grâce à son écrin exceptionnel. Ce n'est pas un lieu commun, il est très atypique. Le château est un bien de la commune et les gens y sont attachés. Elle souhaite aussi faire profiter du parc à la population, ainsi, lier cet espace avec le développement d'un rez-de-chaussée public pour la culture va créer des synergies et le château deviendra un peu plus à la disposition des Crissirois · es.

En termes de besoins, le Municipal en charge du dicastère de la Culture précise qu'il y a actuellement une forte demande pour des lieux d'exposition ou des lieux qui pourraient accueillir, par exemple, des sorties littéraires. Au niveau communal, les locaux déjà à disposition sont « surloués », il y a énormément de demande et il n'est malheureusement pas possible de satisfaire tout le monde. De plus, les acteurs culturels qui contactent régulièrement la Municipalité font remonter qu'il n'y a pas de salle(s) abordable(s) dans la région.

Depuis la nouvelle législature, la Municipalité a voulu mettre en avant l'Espace Phillipe RoCHAT avec des expositions d'art. Il y en a déjà eu deux différentes, sur des durées plus ou moins longues. Le but était aussi d'attirer les citoyens dans cet espace qui abrite également la bibliothèque communale. Cependant, ce lieu n'est pas idéal pour des expositions, car il n'y a pas de lumière naturelle et les murs ne sont pas droits. Le rez-de-chaussée du château pourrait, en revanche, offrir un lieu plus propice à ce type d'évènement.

Remarques, questions et réponses de la commission à la Municipalité

La Municipalité ayant terminé ses explications, un commissaire prend la parole pour exprimer sa stupéfaction. Il considère qu'elle fait fausse route et nous « mène en bateau ». Pour lui, le projet initial « Zanotelli » prévoyait trois appartements pour lesquels il a été obtenu un permis de construire et qui a été repris par la Commune, et maintenant, on nous propose un rez-de-chaussée public avec plus que deux appartements sur les trois prévus.

La Municipalité répond que le vœu de récupérer le rez-de-chaussée pour ne pas en faire un appartement avait été émis dès le préavis pour le crédit de construction. La commission chargée d'étudier le préavis lors de la dernière législature en a d'ailleurs fait un amendement dans son rapport et le Conseil Communal l'a validé par votation démocratique. Ce préavis ne sort donc pas de nulle part.

Location des locaux et financements

Un autre commissaire demande combien serait loués cet espace ?

La Municipalité répond qu'aucun montant n'est pour l'instant encore défini.

Une minorité de commissaires font part de leurs craintes que des événements organisés sous les appartements de standing au Rez+1 et Rez+2 ne péjorent les mises en location, et la tranquillité des futures locataires.

Une majorité de commissaires pensent au contraire, que c'est est une opportunité de mettre ce lieu en avant auprès du plus grand nombre et non-pas uniquement à trois locataires « privilégiés ».

La Municipalité répond qu'il s'agira de créer un règlement qui tiendra compte des appartements alentours, ainsi que du type d'évènement ou d'exposition proposée. La Municipalité insiste sur le fait que les événements qui pourront s'y dérouler devront être de nature calme (vernissage, sortie littéraire, assemblée générale de société locale, ...). Il ne sera, par exemple, pas possible d'y organiser un mariage ou un anniversaire. Les horaires d'utilisation des locaux seront intelligents pour permettre aux locataires de ne pas subir de nuisances.

Un commissaire, questionne à ce sujet une commissaire présente, spécialiste de l'immobilier travaillant dans une grande gérance.

Cette dernière répond qu'elle ne pense pas que la proximité entre le projet présent et des appartements de ce type soit problématique. Elle précise qu'il y a une forte demande dans la région pour cette sorte de bien (appartements Rez+1, Rez+2) et qu'elle pense qu'ils trouveront des locataires assez facilement.

Un commissaire demande si la Municipalité a pris en compte l'augmentation des taux hypothécaires ?

La Municipalité répond que le taux hypothécaire n'influence pas les calculs ici, car elle n'a, pour le moment, pas dû emprunter pour ce projet.

Un commissaire demande si le projet est rentable, et si en acceptant de supprimer un appartement rapportant 57'960.-/an, la rentabilité tiendra toujours ?

La Municipalité répond que les travaux sont déjà bien avancés. Il y a eu beaucoup de surprises en démontant l'intérieur de l'ouvrage mais pour l'instant, le crédit de construction pour le château et ses dépendances est tenu. Il salue le travail Madame Dios, présente, qui s'assure avec l'architecte que les coûts soient maîtrisés. La Municipalité a refait les calculs de rendement et rappelle que c'est un projet global, qui doit intégrer les « Jardins du Château » quand on parle des rendements. Voici les chiffres communiqués par la Municipalité :

Rendements calculés	Avec 10 appartements	Avec 9 appartements (en votant ce préavis)	Différence
Sans les « Jardins du Château »	2.28%	1.89%	-0.39%
Avec les « Jardins du Château »	3.82%	3.66%	-0.16%

Un commissaire relève que cela diminue certes, un peu le rendement pour la commune, mais qu'il ne faut pas négliger les retombées que cet endroit pourrait apporter en termes d'image, de rayonnement dans la région avec l'organisation d'événements culturels.

La Municipalité ajoute que la régie retenue pour la mise en valeur des logements l'a avertie que les loyers prévus pour certains appartements peuvent être augmentés car ils sont en dessous de ce qui se pratique sur le marché. La Municipalité étudie donc la possibilité de les augmenter tout en voulant rester prudente pour ne pas bloquer des locataires, au vu de la typicité de certains appartements.

Un commissaire demande s'il n'est pas possible d'utiliser le budget prévu pour l'aménagement de l'appartement, au lieu de demander cinquante mille francs supplémentaires ?

La Municipalité répond que le budget initial prévu va être utilisé car pour que ce soit un appartement ou un lieu communautaire, il faut des toilettes et des lavabos et il est utile d'y intégrer une cuisine. Seule la baignoire ne serait pas posée. Les cinquante mille francs demandés serviront uniquement à l'achat de matériel supplémentaire de type audio-numérique, chaises, tables, matériel d'exposition etc... pour en faire un lieu fonctionnel à la tenue de conférences, de séminaires ou d'expositions.

Un commissaire demande si la Municipalité versera le loyer initialement prévu sur le compte des locations du château pour compenser la perte ?

La Municipalité répond que non, elle n'a pas pour usage de s'auto-facturer. Même comptablement.

Un commissaire demande si toutes les expositions seront ouvertes au public ?

La Municipalité le souhaite dans la mesure du possible. Elle n'exclut pas que les vernissages d'une exposition par exemple, puisse se faire d'une façon plus fermée. Les artistes invitent souvent leurs proches en avant-première, mais en finalité, les expositions sont publiques.

Un commissaire relève ne pas avoir lu dans le préavis s'il est prévu qu'il y ait des expositions gratuites pour les enfants et les familles ?

La Municipalité répond qu'elle veillera à ce qu'il y'en ait. Cela a déjà été le cas lors des deux expositions à l'Espace Philippe Rochat ou de la médiation culturelle a été faite en invitant les écoles, les sociétés locales et les Seniors de Crissier.

Un commissaire demande comment sont chauffés les locaux ?

La Municipalité répond qu'il s'agit d'un chauffage au gaz.

Un commissaire demande si la commission de régie est toujours prévue à 4% ?

La Municipalité répond qu'elle sera à 5%.

Une question supplémentaire a été posée après la séance. Une commissaire souhaitait savoir comment les œuvres sont protégées au niveau des assurances en cas d'incendie ou de vol ?

La Municipalité répond par mail qu'elle dispose déjà d'une assurance pour ce qui lui appartient, immobilier et mobilier. Les exposants doivent contracter eux-mêmes une assurance couvrant les dégâts et le vol lors du transport et lors de l'exposition. Une vérification devra de toute façon être faite avant chaque exposition d'une certaine valeur. Selon l'ampleur, une surveillance pourrait être mandatée pour la durée de l'événement pris en charge par l'exposant.

VŒUX

La discussion finale a conduit la Commission à proposer deux vœux visant, à permettre un accès à cet espace pour les Crissiroises et Crissirois, lors d'expositions ou évènement culturels.

VŒU 1

La commission souhaiterait que la Municipalité permette aux artistes & exposants de Crissier, de bénéficier de cet espace gratuitement, au moins une fois par année.

Ce vœu est soutenu par cinq membres de la commission, et deux abstentions.

VŒU 2

La commission souhaiterait que la Municipalité soutienne dans la mesure du possible, la gratuité des expositions aux habitants · es de Crissier et, une politique de prix abordable pour les autres visiteurs.

Ce vœu est soutenu par cinq membres de la commission, et deux abstentions.

PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION

Compte tenu de ce qui précède, la Commission en charge d'examiner le préavis N°41/2021-2026 vous propose à la majorité, cinq pour et deux contre, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères, d'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité.

Crissier le 26 février 2023

Pour la Commission,



Valentin Blondel

Président-rapporteur