

Au Conseil Communal de Cossonay

Cossonay, le 12 décembre 2019

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis municipal No 11/2019 relatif au soutien à la création de 2 salles de cinéma sur la parcelle n° 410 de Cossonay (route de Morges), propriété de la Caisse de pensions de l'État de Vaud (CPEV)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Au vu de la complexité du préavis, du coût et de l'ampleur du projet ainsi que des sollicitations particulièrement nombreuses que la Commission a reçues, celle-ci a décidé de se réunir à plusieurs reprises.

Elle s'est tout d'abord réunie le mardi 5 novembre en présence de M. Georges Rime, Syndic, M. Claude Moinat, Municipal, M. Jean-François Rime, trésorier du Conseil d'administration de la SA Casino, et M. Pascal Miéville, gérant du cinéma. Elle s'est réunie une deuxième fois le lundi 11 novembre pour traiter de plusieurs problématiques en suspens une troisième fois le 13 novembre afin de pouvoir arrêter la position de la Commission et poser les bases du présent rapport, une quatrième fois le 29 novembre pour visiter le cinéma, le mercredi 4 décembre pour discuter de différentes variantes du projet de cinéma en présence des deux Municipaux susmentionnés ainsi que des représentants de Fehlmann Architectes et, finalement, une dernière fois le 12 décembre pour finaliser le présent rapport.

La Commission remercie toutes les personnes citées ci-dessus pour avoir répondu à nos questions ainsi que les Conseillers communaux qui ont pris contact avec nous et ont ainsi permis aux membres de la Commission d'aborder ce dossier sous d'autres angles.

Généralités

Bien que les avis représentés au sein de la Commission étaient quelque peu divergents au départ, ses membres ont arrêté une position unanime pour la conclusion de ce rapport. Il est à relever que tous les avis ont pu s'exprimer de façon respectueuse et que le travail a pu être effectué dans de très bonnes conditions.

La Commission a essayé autant que faire se peut de laisser l'aspect émotionnel du dossier de côté afin de se concentrer uniquement sur des éléments factuels, mais elle ne peut nier la valeur éminemment symbolique d'un tel préavis, qui compte pour beaucoup de Conseillers communaux et d'habitants de Cossonay. Quoi qu'il en soit, tous les membres de la Commission ont la conviction qu'il faut maintenir un cinéma, quelle que soit sa forme, sur le territoire communal. Cet aspect doit constituer une priorité de la politique culturelle de la Municipalité.

Errata et proposition d'amendement

La première précision est formelle. Le préavis mentionne en page 5, dans la liste des événements régulièrement organisés au cinéma de Cossonay, le Festival du film vert. Or cet événement n'a, depuis quelques années, plus lieu dans notre Commune. Il a été remplacé par le Festival « Aventure et Environnement », organisé par l'AACC.

La deuxième précision concerne la mention « vieux films » en page 5 du préavis. L'appellation « Ciné-club » aurait été plus appropriée, puisque c'est ce dont il s'agit.

Enfin, sur suggestion de M. Claude Moinat, Municipal, la Commission propose au Conseil d'amender les conclusions du préavis en supprimant le troisième paragraphe des conclusions. Effectivement, la signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) n'a pas besoin d'être soumise au vote du Conseil communal, puisqu'il s'agit d'une compétence de la SA du Cinéma Casino, et non pas de la Municipalité.

Analyse de la situation actuelle

En premier lieu, la Commission relève que les locaux du cinéma sont actuellement et objectivement vétustes, ce qui pose principalement des problèmes de sécurité. À titre d'exemples, nous pouvons mettre en avant le manque d'espace dans le hall d'entrée ou la présence d'une seule sortie de secours accessible. De plus, selon le préavis et les dires de la Municipalité, le bâtiment ne répond plus aux normes de constructions actuelles, dont celles édictées par l'ECA. Plusieurs modifications importantes devraient donc être réalisées afin que le cinéma puisse être en conformité avec les normes actuelles qui, si elles ne le sont pas encore, pourraient devenir obligatoires dans un avenir proche. Le gérant du cinéma et la Municipalité ont évoqué, de concert et à terme, le risque de fermeture du cinéma pour des motifs de sécurité, si celui-ci devait se trouver de façon prolongée dans l'impossibilité d'être remis totalement aux normes.

En outre, le caractère exigü du cinéma pose des problèmes de stockage du matériel. À l'heure actuelle, les stocks de boissons et de nourriture sont entreposés dans les escaliers, déjà étroits, menant à la salle de projection, ce qui accentue le risque d'accident. Toutefois, la Commission a constaté qu'il existe des locaux inexploités sous la scène à l'heure actuelle.

Ensuite, la construction d'un cinéma à deux salles, contre une actuellement, avec un hall d'entrée plus grand permettrait inévitablement de diversifier les stratégies commerciales, une plus grande flexibilité dans la programmation et dans les activités proposées, ce qui augmente la probabilité que le cinéma devienne un jour rentable, chose qui paraît difficile dans la configuration actuelle. Avoir deux salles offrirait, par exemple, la possibilité au gérant du cinéma de privatiser une salle pour un événement d'entreprise, tout en continuant à programmer des projections classiques dans l'autre salle. En bref, les possibilités commerciales et les possibilités de diversifier l'offre seraient supérieures dans cette nouvelle configuration.

Une étude sous forme de travail de bachelor pour le compte de la HEIG a été réalisée de façon neutre par M. Thibault Martin. Il en ressort, entre autres, que la plupart des clients interrogés sont attachés à l'idée d'un cinéma à Cossonay, dans le bâtiment

actuel ou dans un autre, pour autant que la dynamique actuelle et portée par le gérant, M. Pascal Miéville, perdure.

À cet égard, nous avons la certitude que l'équipe et le gérant qui officient aujourd'hui continueraient à travailler dans le nouveau cinéma avec le même état d'esprit. Le gérant semble particulièrement soucieux de maintenir la chaleur de l'accueil et l'esprit qui règnent dans le cinéma que nous connaissons.

Concernant le financement des deux éventuelles nouvelles salles, la Municipalité paraît avoir une stratégie financière claire, à l'image de l'utilisation de la taxe communautaire du Plan de quartier (PQ) de la Condémine-Stand d'un montant d'environ CHF 800'000.- ou de l'encaissement possible des CHF 850'000.- liés à la vente de l'immeuble du cinéma actuel. De plus, certains apports financiers probables ne sont pas listés dans le préavis, comme la vente des sièges actuels ou le sponsoring de sièges dans le nouveau cinéma par des privés ou des entreprises, comme cela s'est fait pour les cinémas d'Aubonne et de Morges, notamment. Le plan financier proposé par la Municipalité semble ainsi cohérent et réaliste.

Enfin, bien que cette information soit à prendre au conditionnel, la possibilité existe que le bâtiment actuel contienne des traces d'amiante.

Difficultés et incertitudes liées au préavis

Les membres de la Commission désirent tout d'abord relever le peu de temps qu'ils ont eu à disposition pour traiter d'un sujet aussi complexe et émotionnel. La première séance de Commission a eu lieu le 5 novembre et le rapport devait être rendu pour le 18 novembre, ce qui ne nous a pas permis d'obtenir toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier. La Commission tient à saluer le fait que ce rapport ait pu être reporté à la séance supplémentaire du 13 janvier, ce qui a permis l'obtention d'informations complémentaires. En outre, le fait que la Municipalité se soit engagée auprès de la CPEV à faire voter ce préavis obligatoirement lors de la séance du 9 décembre pour obtenir la gratuité du terrain a obligé la Commission à travailler dans l'urgence dans un premier temps, ce qu'elle regrette. Même si la Commission est consciente que l'offre de la CPEV est arrivée tardivement, elle estime que la Municipalité aurait pu et dû anticiper, au moins partiellement, certaines problématiques contenues dans le préavis et communiquer en amont au Conseil ses objectifs pour le cinéma, par exemple à l'occasion de l'interpellation déposée lors de la séance du Conseil du 18 juin 2018, si certaines idées avaient déjà germé au sein de l'Exécutif.

Tout d'abord, pour soutenir l'affirmation selon laquelle le bâtiment actuel est impossible à remettre aux normes ou le hall d'entrée impossible à agrandir, la Municipalité a fourni à la Commission un courriel laconique de Fehlmann Architectes qui affirme « (...) *l'impossibilité d'un éventuel agrandissement (...) [et] de concevoir une transformation pour répondre aux normes actuelles* ». Aux yeux de la Commission, ce courrier informatique est problématique pour trois raisons :

- Il constitue l'unique document qui atteste de l'impossibilité de remettre aux normes le bâtiment actuel

- Il ne présente aucune étude chiffrée, ne détaille ni n'étaye suffisamment ses affirmations et ne fournit aucun plan sur lequel il est possible de voir quels éléments pourraient être mis aux normes et quels éléments ne le pourraient pas
- Fehlmann Architectes étant à la fois le bureau à qui la Municipalité a demandé de statuer sur la mise en conformité du bâtiment actuel et de faire les plans du nouveau cinéma, il apparaît clairement qu'il y a un conflit d'intérêts, puisque le bureau est juge et partie, ce qui est du point de vue de la Commission l'élément le plus gênant

Pour ces raisons, la Commission a décidé de n'accorder qu'un crédit modéré au courriel précité.

Le délai supplémentaire accordé suite report du vote a permis à la Commission de constater l'existence de trois variantes possibles (deux qui émanent de Fehlmann Architectes et une de Chanel) dans le bâtiment existant :

- une variante qui propose la rénovation complète de la salle actuelle
- une variante qui propose de faire deux salles avec deux cabines de projection différentes
- une variante qui placerait l'entrée du cinéma à l'arrière du bâtiment actuel avec deux salles partiellement superposées et le sens de projection inversé

Il est à noter que des montants précis n'ont pas pu être avancés avec certitude pour ces différentes variantes.

Par ailleurs, la Commission regrette l'absence de mise au concours pour un tel projet. Les membres de la Commission regrettent également que les coûts de rénovation, même partiels, du bâtiment actuel, si celui-ci est effectivement impossible à remettre aux normes, n'aient pas été chiffrés ou esquissés dans le préavis.

Quant à la situation financière de la potentielle nouvelle entité, si les chances de rentabilité peuvent augmenter avec deux salles, rien ne garantit pour autant qu'elle devienne effectivement rentable sur la durée. En outre, si l'on considère que le soutien annuel actuel de la Commune s'élève à environ CHF 10'000.- en comptant les différentes formes que peut prendre ce soutien (subvention directe, achats de bons, etc.), l'inscription d'une garantie annuelle de déficit dans les futurs budgets communaux de CHF 180'000.-, montant toutefois amené à diminuer avec les années, risque d'augmenter considérablement le soutien financier global de la Commune au cinéma. Même si les subventions ne peuvent pas être mises directement en parallèle avec une garantie de déficit et que l'augmentation de la participation communale n'est pas nécessairement problématique en soi, cette augmentation de la participation communale interpelle. La Commission est d'avis que la culture n'a pas nécessairement vocation à être rentable.

Finalement, certains membres de la Commission déplorent le déficit de visibilité du nouveau cinéma, puisque celui-ci serait semi-enterré. Sur le plan de la publicité, la salle d'aujourd'hui, très facilement visible, bénéficie d'un cachet qu'il serait compliqué de recréer. De même, il sera difficile pour certains habitants de retrouver l'aspect émotionnel et historique dont jouit le cinéma actuel s'il déménage dans un nouveau complexe. À ce sujet, la Municipalité a affirmé qu'elle avait déjà reçu une offre de rachat du bâtiment actuel et que, si la vente devait se confirmer, le bâtiment actuel serait détruit pour être remplacé par un immeuble d'habitations.

Enfin, une partie des membres de la Commission regrette que de nouvelles places de parking ne soient pas prévues dans le préavis.

Conclusions

Bien qu'ayant eu un délai supplémentaire pour traiter du préavis, les membres de la Commission n'ont cependant pas obtenu toutes les informations souhaitées. Notamment, la Commission n'a pas pu avoir à disposition une liste chiffrée des éléments qui ne sont plus aux normes ainsi que des rénovations à effectuer urgemment dans le cinéma actuel. À cet égard, la Commission n'a pas pu bénéficier de documents attestant avec certitude l'impossibilité de remettre aux normes le bâtiment du Casino.

Pour un projet aussi important et émotionnel, la Municipalité aurait certainement pu et dû consulter le Conseil en amont afin de lui exposer les différentes variantes existantes, dans le but de proposer un préavis qui aurait ciblé au mieux la volonté des Conseillers. La création d'une Commission consultative aurait constitué une option intéressante.

En outre, la Commission a eu vent d'un nombre conséquent d'inquiétudes de la part de la population, qui peine parfois à comprendre qu'un bâtiment avec une si forte valeur symbolique puisse disparaître. Ces craintes vont des simples regrets à l'évocation d'un référendum communal.

En conclusion et pour les raisons mentionnées ci-dessus, la Commission propose au Conseil de refuser le préavis No 11/2019.

Pour la Commission :

Laurence Brot (rapportrice)



.....

Géraldine Schärer

.....

Camille Golay

.....

Sabine Leiser

.....

Yannick Maury

.....

Proposition d'amendement

- D'accepter de cautionner la Société anonyme du Casino à hauteur de CHF 4'500'000.- pour la création de 2 salles de cinéma sur la parcelle n° 410 de Cossonay et de financer ce cautionnement, en cas de réalisation de la dette, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions, auprès d'un établissement financier ou par les liquidités courantes de la Bourse communale (dégressif sur 30 ans) ;
- D'accepter de prévoir une garantie de déficit d'un montant de CHF 180'000.- pour la prise en charge de l'amortissement et des intérêts de la dette relative à l'investissement de CHF 4'500'000.- pour la création de 2 salles de cinéma sur la parcelle n° 410 de Cossonay et de l'insérer au budget de chaque année ;
- ~~• D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie avec la CPEV, concernant la mise à disposition à titre gracieux d'une surface d'environ 688 m² sur la parcelle n° 410 de Cossonay, route de Morges, pour y construire 2 salles de cinéma.~~
- D'autoriser la Municipalité à racheter les 500 actions propriété de la Banque Cantonale Vaudoise à leur valeur nominale de CHF 100.-, soit un total de CHF 50'000.- et de financer cette acquisition par les liquidités de la Bourse communale.