

PRÉAVIS N°: 68/21

OBJET DU PRÉAVIS: Demande d'un crédit de CHF 1'837'350.— pour l'achat de la parcelle 257 (Grand'Air) située à la Rue du Château

CONSEIL COMMUNAL du 22 juin 2021

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Selon l'article 38 du règlement du Conseil communal, la COGEFIN est chargée de l'examen des implications financières supérieures à CHF 50'000.- par préavis. Elle ne se prononce par contre pas sur son bien-fondé ou sur les propositions émises.

La COGEFIN, représentée par Mme Sophie Demierre et M. Simon Benjamin a participé à la première séance de la commission ad hoc du 25 mai présidée par M. Pierre-Alain Bohnenblust durant laquelle nous avons entendu Mme Carole Pico, Syndique, et M. Armend Imeri, Secrétaire municipal. Mme Sophie Demierre et M. Jakup Isufi ont assisté à la seconde et à la troisième réunion de la commission ad hoc du 29 et du 31 mai. La COGEFIN a également entendu MM. Serge Demierre et Nicolas Rapin le 31 mai, des membres de la fondation MEB (Musée Eugène Burnand) le 7 ct et pour terminer le président de l'Amicale du Rochefort et Vice-président de l'Association du Vieux-Moudon, M. René Meillard, le 8 juin 2021.

La COGEFIN souhaite remercier toutes ces personnes pour leur disponibilité et les réponses qu'elles ont tentés d'apporter à nos questions. Toutefois, plusieurs éléments restent encore sans réponses.

La COGEFIN déplore le fait que des documents comme les rapports établis par le Bureau d'architecte conseil Elinora Krebs (2017 et 2021), mentionnés à plusieurs reprises dans le préavis, ne lui ont pas été spontanément fournis. Cette manière de procéder manque de transparence.

La Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP) souhaite se défaire de la parcelle 257 à la Rue du Château à Moudon avec le Château de Grand'Air s'agrippant en Ville-Haute de Moudon et ce, depuis 2015. La Commune a été approchée à ce moment pour lui proposer la parcelle et le bâtiment pour un montant de CHF 2'300'000.-. Après négociations, ce montant a été ramené à CHF 1'800'000.- .

Ce dernier montant est conditionné à la conservation d'une activité culturelle dans le bâtiment et la Commune a été informée qu'en cas de refus la parcelle ferait l'objet d'une vente aux enchères (Etude Krebs sur la faisabilité de la réaffectation du Château de Grand'Air).

Ce montant figure sur le tableau des investissements du budget 2021 accepté par ce Conseil le 8 décembre 2020. Il est réparti dans les investissements sous la forme d'un montant de CHF 360'000.- payable 5 fois (soit de 2021 à 2025), l'Etat de Vaud ayant accepté un paiement échelonné.

Pour faire suite aux différentes discussions que la COGEFIN a eues avec les intervenants concernés par ce dossier, entre autres avec M. Nicolas Rapin, Boursier communal, et pour répondre à la question posée dans ce préavis, la COGEFIN confirme que la Commune a les capacités financières pour l'acquisition de ce bien pour un montant de CHF 1'837'350.-.

Le présent préavis mentionne également une première étape de travaux de transformations (et non pas de rénovations) pour un montant devisé à environ CHF 600'000.-.

Toutefois, les membres de la Commission de gestion et des finances tiennent à attirer l'attention du Conseil sur les points suivants pour lesquels elle formule des doutes sur le processus de gestion mis en place pour la présentation de ce préavis :

- Le bâtiment de Grand'Air a fait l'objet d'une importante rénovation il y a 35 ans (entre 1985 et 1986) pour un montant de CHF 1'400'000.- . Un bâtiment fait, en général, l'objet de rénovation importante tous les 40 à 50 ans. Il s'ensuit qu'une dépense importante, non indiquée dans le préavis devra être budgétisée d'ici 5 à 10 ans. Le montant d'une telle rénovation pourrait aujourd'hui être estimé de l'ordre de CHF 2'000'000.- si l'on table sur des rénovations du même type, mais avec les coûts actuels (uniquement évolution de l'IPC).
- Le coût des rénovations et des travaux d'entretien d'un bâtiment de ce style, devant répondre aux exigences en rapport avec le statut historique protégé de celui-ci, est donc plus élevé que pour un bâtiment non classé.
- Tout projet de rénovation ou changement d'affectation devra être présenté à la Division des monuments et sites historiques et respecter ses indications/exigences ce qui a un coût.
- Le Canton a conditionné sa vente au maintien d'une activité culturelle dans le bâtiment de Grand'Air. La Commune souhaite y conserver le musée Eugène Burnand (MEB) et éventuellement étendre la surface du musée à une date ultérieure. Pour rappel, en général, les recettes dégagées par le fonctionnement d'un musée ne permettent pas de couvrir les dépenses inhérentes à son fonctionnement. Dès lors, ces derniers bénéficient toujours de subventions communales, cantonales, fédérales ou privées. Si la Municipalité souhaite avoir un pôle muséal en Ville-Haute (réunissant le musée du Vieux Moudon et le MEB) permettant d'attirer plus que 1'000 visiteurs par année, elle doit investir dans les infrastructures:
 - respect des normes de conservation;
 - mise à niveau des locaux;
 - moyens d'accès au musée (ascenseur, parking, transport public, signalisation, etc.) ;
 - frais et charges d'exploitation.
- Nous noterons que le MEB nous a informés être également prêt à faire et à chercher des investissements pour l'amélioration de la conservation des œuvres. En ce qui concerne les coûts d'infrastructures, des subventions peuvent être obtenues auprès de fondations et autres organisations (Loterie romande par exemple). Par contre, la Commune serait fortement sollicitée pour couvrir les coûts de fonctionnement du

musée. Cet aspect doit impérativement être chiffré et considéré si nous décidons d'acheter la parcelle et donc de maintenir le musée.

- Le terrain comporte une zone de forêts d'une surface de 5'700 m² dans un terrain très en pente et d'accès difficile. Le préavis ne mentionne pas le coût de son entretien. Sans service forestier, la Commune devra mandater le Groupement forestier pour faire le travail. Nous notons que ce montant n'a pas été chiffré et aucune réponse n'a pu être obtenue.
- Si la Commune acquiert cette parcelle et le bâtiment de Grand'Air, elle devra faire des choix et éventuellement reporter ou renoncer à d'autres acquisitions ou à des rénovations et entretiens de bâtiments. Elle n'a en effet pas les disponibilités financières pour répondre aux dépenses d'entretien obligatoire de ses ouvrages si l'on y ajoute un bâtiment nécessitant d'importants investissements.
- Cette acquisition reste un choix purement politique de maîtrise du foncier, ce qui est tout à l'honneur de la Municipalité, néanmoins cela reste une opération financière risquée pour la Commune.
- L'objectif de la COGEFIN in corpore est que la Commune conserve une bonne santé financière.

CONCLUSIONS

En considérant le Préavis 68/21 et les documents complémentaires qui nous ont été remis ainsi que les différentes réunions auxquelles nous avons participé (Commission ad hoc, Municipal des finances et Boursier communal, Fondation du MEB, Amicale de Rochefort , etc), nous, membres de la COGEFIN suggérons à l'unanimité l'achat de la parcelle 257, ceci en regard de la mise en valeur financière de ce patrimoine.

Par contre, la perspective d'exploiter l'hypothétique possibilité de bâtir sur deux aires de construction de la parcelle nous apparaît comme étant utopique et destructrice pour la beauté du site. Nous souhaitons que cette perspective soit retirée du préavis et que la Municipalité s'engage à s'opposer formellement à ces projets de construction et à retirer l'addenda y relatif.

En conséquence, toujours à l'unanimité, nous proposons au Conseil communal de renvoyer le préavis à la Municipalité pour compléments (voir ci-dessus), ceci afin de permettre aux élus du nouveau Conseil communal (1/3 de nouveaux membres) de prendre une décision qui impactera de manière conséquente la nouvelle législature.

Au vu de ce qui précède, la COGEFIN, à l'unanimité de ses membres, vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de reporter la décision d'achat de la parcelle 257 et d'adopter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 68/21 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude et celui de la COGEFIN ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. **Refuse les conclusions du préavis municipal 68/21 ;**
2. **Renvoie le préavis à la Municipalité pour qu'elle puisse rendre un préavis plus complet tenant compte des éléments relevés sous forme de doutes dans le contenu de ce rapport.**

Membres de la COGEFIN ayant participé à l'élaboration de ce rapport et au vote du 11 juin : Mmes Sophie Demierre, Sylvia Widmer & Céline Ombelli, MM. Colin Faqi, Patrick Foulk, Jakup Isufi, Michel Lohner, Alain Najar & Simon Benjamin

Moudon, le 11 juin 2021

Le rapporteur de la COGEFIN

Simon Benjamin