



RAPPORT DE MINORITÉ COMMISSION AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N°68/21 : DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 1'837'350.- POUR L'ACHAT DE LA PARCELLE 257 (GRAND'AIR) SITUÉE À LA RUE DU CHÂTEAU

CONSEIL COMMUNALE DU 22 JUIN 2021

La commission nommée par le bureau du Conseil communal s'est réunie à deux reprises le 24 et 31 mai à 19h30 à la salle de Mazan pour étudier le préavis 68/21. Les membres présents, Pierre-Alain Bohnenblust, président de la commission, Daniel Perret-Gentil, Pierre-Alain Richard, Carine Steiner et moi-même ont été accompagnés par Mme Sophie Demierre et Messieurs Jakup Isufi et Simon Benjamin de la COGEFIN. La commission a pu poser ses questions à Mme la Syndique Carole Pico ainsi qu'au Secrétaire municipal Monsieur Armend Imeri que nous tenons à remercier pour leur présence.

Diverses questions et problématiques ont été abordées lors de ces séances. En outre, les études de faisabilités, dont le présent préavis s'est inspiré, ont été mises à disposition, sur demande de la commission, ce qui fut fort utile à nos délibérations. Une demande de visite du bâtiment ainsi que de la parcelle attenante en présence d'une personne compétente a été faite auprès de la municipalité, dont celle-ci a répondu par la positive. Cette visite n'a malheureusement peu s'organisée avant la date limite de rendu du présent rapport.

En conclusion des séances, la commission soutien à la majorité de 3 contre 2 le préavis de la Municipalité en l'état.

Malgré l'avis favorable de la commission à l'achat du Grand'Air, il nous semblait opportun que l'ensemble des avis des membres de la commission soit présenté au Conseil Communal. La décision de l'achat, pour un montant conséquent, mérite que tous les arguments soient à disposition des conseillères et conseillers communaux pour leur choix final. C'est la raison pour laquelle, un rapport de minorité a été établi par votre serviteur et avec le soutien de Mme Carine Steiner, en vertu du règlement communal qui l'autorise.

Il est vrai que la conservation en main publique du Grand'Air est essentielle. Le développement d'un pôle culturel avec un café ou éventuellement une petite restauration en haute ville est forte alléchante. À première vue, le préavis semble cohérent et les investissements assurés. Néanmoins, au regard des études de faisabilité, des inquiétudes et des doutes apparaissent. Il ressort de ces études :

1. des **contraintes liées aux mesures de conservation** dont la bâtisse du Grand'Air est classée en note 2 et le site en note 1. Ces notes impliquent qu'une grande attention

sera apportée à tout projet de construction ou de rénovation de la part du Service des Monuments.

2. des **contraintes liées à la situation locale**. Des défauts d'accessibilité en voiture ou à pied rendent difficile le développement d'activités en ville haute. Que ce soit le manque de place de stationnement et de transport publique à proximité du bâtiment, ou l'insuffisance d'indication claire des accès plus la raideur du chemin, tous ces éléments ne rendent pas favorables le développement de la ville haute.
3. **l'exploitation privée**, notamment une transformation en logements ou en hôtel, **difficilement réalisable** en raison des difficultés morphologiques (Appartements sans balcons et peu de fenêtres) et des besoins conséquents d'installations sanitaires (Cuisines, salles de bain, ...). Les montants à investir sont importants pour un résultat incertain et peu convaincant. Ainsi seule la réaffectation dans une optique d'exploitation publique est envisageable.
4. incompatibilité des finances de la commune à l'affectation de l'entier du bâtiment au musée Eugène-Burnand malgré la valorisation incontestable de la ville haute. Une **réaffectation mixte est envisagée avec la location du premier étage** à la direction régionale de pédagogie spécialisée et à la fondation Mérine.
5. **l'exigence de rénovations à court, moyen et long terme en vue d'une exploitation publique du bâtiment**. Les travaux à court termes, comprenant la rénovation du rez, le rafraichissement du 1^{er}, les aménagements extérieurs et la réalisation d'un ascenseur, sont chiffrés à 600'000 CHF environ selon l'étude. Les travaux à moyen et long terme ne sont pas chiffrés, mais impliquent principalement le changement du système de chauffage, la rénovation de l'escalier principal, le changement des fenêtres et la rénovation des façades.
6. une garantie pécuniaire de l'achat du bâtiment par le revenu locatif du 1^{er} étage et des places de stationnement pour 94'000CHF (calcul optimiste). Il faudrait un revenu annuel de 68'000 CHF pour assurer le financement ce qui est tout à fait possible.
7. de la possibilité, en vertu de l'autonomie communale, de suspendre tout développement et de demander la **révision du PAQ**, datant des années 90 qui n'est plus d'actualité.
8. un montant de 1'800'000 CHF conditionné à la conservation d'une activité muséale. En cas de refus de l'offre, la parcelle sera mise aux enchères.

En ajoutant le manque de communication entre les différents acteurs du projet, il apparait clairement les inquiétudes suivantes :

1. **Rénovation du bâtiment** : l'achat du Grand'Air ne comprends pas le coût de nombreuses rénovations à venir. Il est indéniable que d'autres préavis vont suivre et qu'un montant doublé est à prévoir. En acceptant cet achat, on accepte de facto les futurs investissements sans quoi le bâtiment s'ajoutera aux nombreuses propriétés vides et sans projet déjà aux mains de la commune.
2. **Attractivité de la ville haute** : Malgré le cadre magnifique de la haute ville, les défauts d'accessibilité et l'insuffisance de place de stationnement ne sont pas favorables au

bon développement des activités en ville haute. Il faut ajouter à cela, l'intérêt relatif de la population. La réalisation d'une petite restauration ou d'un bistrot est envisagée pour y remédier. Alors que les tenanciers de la ville disparaissent les uns après les autres et que d'autres peinent dans leur activité, il paraît peu probable qu'un nouvel acteur s'implante en haute ville, et de surcroît en dehors des principales zones de fréquentation. Le développement de l'attractivité de la haute ville ne pourra passer que par un investissement conséquent, ce que les finances de la commune ne peuvent supporter.

3. **Création d'un pôle culturel** : La vente de la parcelle au prix de 1'800'000 CHF est conditionnée au maintien d'une activité culturelle dans la bâtisse. La lettre de la fondation du Musée Eugène Burnand révèle le manque de relation entre elle et la municipalité au projet du Grand'Air et l'incongruité de la situation, ce qui est regrettable. D'un côté il y a le souhait de conserver le musée à son emplacement actuel, et de l'autre les discussions avec le principal intéressé sont quasi-inexistantes. La création d'un véritable pôle culturel n'est imaginable qu'avec le nom d'Eugène Burnand, cependant le maintien d'un musée dans des conditions convenables à l'exposition d'œuvres exige une rénovation sérieuse avec la réfection des fenêtres, de l'isolation de la structure et du système de chauffage, ce qui n'est pas prévu avant au moins 5 ans dans le meilleur des cas.
4. **Priorités de la municipalité** : Les quelques propriétés déjà en main de la commune sont actuellement vides et sont en attentes d'un projet concret, notamment l'Auberge de la Douane, la Châtelaine et les anciennes Casernes. Il faut ajouter à cela les multiples difficultés rencontrés avec les projets de réaménagements du centre-ville et de la gare, ainsi que la réfection du pont Saint-Éloi. Le présent préavis nous questionne sur les priorités de la municipalité pour la prochaine législature.
5. **Construction immobilière** : Le prix d'achat est calqué sur le montant possible de la revente des deux parcelles constructives, or la commune n'envisage pour l'instant pas de réaliser des constructions. Au cas où la municipalité changeait d'avis dans un but financier, la réalisation de constructions dans ces zones sera probablement entravée non seulement par les contraintes liées aux mesures de conservation, mais également par l'opposition de la population.
6. **Location du parking** : Les places de stationnement, au nombre de 27, seront proposées à la location au contraire d'aujourd'hui où 4 places sont réservées au musée. L'étude de faisabilité indique un manque de places à proximité et il est difficile d'envisager de nouvelles places en raison de la valeur patrimoniale du site. Cette situation est ubuesque puisqu'il faut trouver des sources de financement, d'où la location intégrale du parking, et en même temps il faut développer l'attractivité du quartier, mais pas d'attractivité sans accessibilité. Il est vrai qu'une zone de stationnement se trouve au nord-ouest de la ville mais en contrebas.
7. **" Ultimatum " du Canton** : Le mot d'ultimatum n'a jamais été prononcé mais le risque d'une mise aux enchères de la parcelle notifié par le canton s'apparente énormément à un ultimatum. Sous le danger d'une mise aux enchères, une certaine pression nous pousse à accepter le préavis malgré les défauts de celui-ci. En outre, ce préavis en fin de législature semble inopportun au regard des nouveaux conseillers qui vont entrer en fonction en automne.

En définitive, l'achat du Grand'Air ne doit pas être qu'émotionnel. On rêve tous d'un bourg historique animé et envahi d'activité. Or aujourd'hui la réalité est toute autre et le véritable centre se trouve en basse ville. C'est ce dernier que la commune doit s'atteler à moderniser et à développer. La peur d'un investisseur privé ne doit pas primer sur la raison sans pour autant omettre ce risque. En outre, il est fort regrettable que les acteurs du projet ne soient pas parties prenantes. Il n'est pas cohérent de prétexter d'un côté le maintien du musée Eugène Burnand comme raison de l'achat et de l'autre ignorer celui-ci depuis des années.

Conclusions :

Au vu de ce qui précède, je vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter contre le préavis 68/21 pour l'achat de la parcelle 257, de refuser à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 1'837'350, et de renvoyer le préavis à la municipalité.

Moudon, le 10 juin 2021

Bonny Loïc et Carine Steiner,
membres de la commission