

Législature 2026-2031

Préavis municipal n°02/26 au Conseil communal

**Demande d'un crédit de CHF 6'620'000.— pour
l'acquisition d'une réserve foncière stratégique destinée
aux futurs équipements publics de la Commune**

Site de l'Arsenal, propriété Armasuisse, parcelle 1081

Délégué municipal : Jean-Philippe STECK, syndic, jp.steck@moudon.ch,
021/512.66.50

Adopté par la Municipalité le 24 août 2026

Ordre du jour de la séance du Conseil communal : 6 octobre 2026

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 6'620'000.– pour financer l'acquisition d'une réserve foncière stratégique destinée aux futurs équipements publics de la Commune, auprès de la Confédération suisse, avec le site de l'ancien arsenal militaire de Moudon, situé avenue de Bussy 40 sur la parcelle 1081.

Cette acquisition représente une opportunité foncière majeure. Située à proximité immédiate des établissements scolaires, du centre-ville et des quartiers d'habitation, cette parcelle, affectée en zone d'utilité publique, permettra d'accompagner durablement l'évolution des besoins de la population.

Au-delà de la valeur des bâtiments existants, l'enjeu principal réside dans la maîtrise publique de ce site stratégique, afin de disposer, le moment venu, des surfaces nécessaires au développement de futurs équipements d'intérêt public.

Le crédit sollicité comprend le prix d'acquisition de CHF 6'500'000.– ainsi qu'une enveloppe de CHF 120'000.– destinée à couvrir les frais de transfert de propriété, notamment les émoluments, les frais de notaire, d'inscription au registre foncier et les autres frais accessoires.

2. Contexte général

L'intérêt de la Commune pour ce site ne date pas d'aujourd'hui. Depuis plusieurs années, la Municipalité suit l'évolution de l'ancien arsenal militaire et entretient des échanges réguliers avec les représentants du Département fédéral de la défense (DDPS).

Progressivement libéré par l'Armée, ce site représente une réserve foncière stratégique dont la maîtrise publique constitue un atout majeur pour le développement de la Commune.

Parallèlement, Moudon connaît une croissance démographique qui entraîne une évolution des besoins en infrastructures scolaires, parascolaires, sportives, culturelles, administratives et associatives. Dans ce contexte, acquérir le site de l'arsenal offre une marge de manœuvre pour les développements futurs sur plusieurs générations.

La Municipalité considère qu'une telle opportunité est exceptionnelle et qu'il est peu probable qu'elle se présente à nouveau. Les terrains de cette importance appartenant à des collectivités publiques sont aujourd'hui particulièrement rares.

L'acquisition de cette parcelle ne répond pas uniquement aux besoins actuels. Elle permettra surtout de conserver la maîtrise d'un site majeur, avec une vision à long terme pour le développement communal.

3. Description du site

3.1 Situation générale

La parcelle n°1081 est située à l'avenue de Bussy, au nord-est du centre de Moudon.



Elle représente une superficie totale de **13'882 m²** et bénéficie d'une situation particulièrement stratégique :

- à proximité immédiate des établissements scolaires ;
- à proximité des installations sportives communales ;
- à quelques minutes du centre-ville ;
- desservie par les transports publics ;
- directement accessible depuis l'avenue de Bussy.

Le site est aujourd'hui désaffecté par l'Armée suisse depuis une quinzaine d'années. Il comprend plusieurs bâtiments, de vastes surfaces de circulation ainsi que des espaces libres offrant un important potentiel d'évolution.

L'expertise immobilière mandatée par la Municipalité relève notamment :

- une excellente accessibilité ;
- plusieurs accès indépendants ;
- un environnement de qualité ;
- une bonne desserte en transports publics ;
- un secteur appelé à poursuivre son développement résidentiel.

La parcelle est entièrement colloquée en zone d'utilité publique, ce qui constitue un avantage majeur puisqu'elle est déjà destinée à l'implantation d'équipements répondant à un intérêt collectif. Selon la réglementation communale en vigueur, cette zone est destinée à l'implantation de bâtiments, d'installations ou d'équipements répondant à un objectif d'intérêt public. Le potentiel constructible est défini par renvoi aux dispositions applicables à la zone de forte densité voisine, offrant ainsi des possibilités d'évolution importantes.

3.2 Les bâtiments existants

Le site comprend plusieurs bâtiments construits entre le début du XXème siècle et les années suivantes afin de répondre aux besoins de l'Armée suisse.

L'expertise immobilière distingue les bâtiments présentant un intérêt patrimonial de ceux pouvant, le cas échéant, être remplacés dans le cadre d'un futur développement.

a) Bâtiment ECA 566-567

Il s'agit de l'ancien bâtiment administratif et logement de service construit en 1912.

Développé sur quatre niveaux (sous-sol, rez, étage et combles), il comprend notamment :

- des bureaux administratifs ;
- une salle de conférence ;
- plusieurs locaux utilitaires ;
- une buanderie ;
- un appartement de service de quatre pièces ;
- des combles et surcombles actuellement utilisés comme dépôts.

Développé sur plusieurs niveaux, cet immeuble présente des volumes généreux ainsi qu'une structure permettant d'envisager différentes reconversions.

L'expertise relève notamment la qualité de ses espaces, leurs hauteurs sous plafond ainsi que le potentiel offert par les combles. En revanche, elle constate également une vétusté importante nécessitant une rénovation complète.



b) Bâtiment ECA 569

Il constitue l'ancien arsenal principal. Ce vaste bâtiment est essentiellement composé de halles destinées à l'entreposage de matériel. Sa structure offre de grands espaces libres pouvant être adaptés à différentes affectations publiques. Comme le bâtiment administratif, il est recensé en note 3 au recensement architectural cantonal.



c) Bâtiment ECA 900

C'est un second bâtiment de stockage. Il complète les infrastructures existantes et offre des surfaces importantes. Son devenir dépendra des projets qui seront développés sur le site.



d) Bâtiment ECA 1154

Ce bâtiment était affecté au magasin de matériel. Il présente principalement des surfaces de dépôt et ne bénéficie pas d'une protection patrimoniale.



e) Bâtiment ECA 1155

Il s'agit d'une dépendance de dimensions plus modestes. Compte tenu de son intérêt limité, son maintien sera évalué dans le cadre des futurs projets d'aménagement.



f) Dépôt de défense incendie ECA 1049

Le site comprend enfin un petit bâtiment destiné à la défense incendie ainsi qu'un couvert technique. Ces constructions présentent un intérêt essentiellement fonctionnel.



3.3 Valeur patrimoniale

L'analyse immobilière relève que seuls les bâtiments ECA 566, 567 et 569 sont recensés en note 3 au recensement architectural cantonal.

Cette note signifie que ces bâtiments présentent un intérêt au niveau local et qu'ils méritent d'être conservés. Ils peuvent toutefois être transformés, sous réserve du respect de leurs qualités architecturales et des procédures prévues par la législation cantonale en matière de protection du patrimoine.

Dans son analyse, l'expert retient dès lors comme hypothèse la conservation de ces trois bâtiments, tandis que les autres constructions pourraient, selon les besoins futurs, être démolies afin de permettre une réorganisation du site.

La Municipalité partage cette approche. Si la préservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial devra naturellement être prise en considération, l'objectif principal demeure la valorisation globale du site afin de répondre aux besoins futurs.

4. Enjeux stratégiques de l'acquisition foncière

La mise en vente de l'ancien arsenal représente une opportunité majeure pour la Commune. D'une superficie de 13'882 m², la parcelle est entièrement affectée à la zone d'utilité publique, ce qui en fait une réserve foncière stratégique.

La Municipalité estime qu'il est essentiel de saisir cette occasion afin de conserver la maîtrise publique de ce site et de garantir la disponibilité des terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements d'intérêt public.

L'AIMLE, qui porte la responsabilité de la planification coordonnée des infrastructures scolaires et parascolaires à l'échelle du cercle scolaire, a été informée de cette volonté d'acquisition. Elle poursuit actuellement ses travaux relatifs à l'évolution des besoins démographiques et à la stratégie de développement des infrastructures. Ces réflexions feront l'objet d'un préavis soumis au Conseil intercommunal. Le présent préavis communal n'anticipe dès lors pas les décisions qui relèveront de cette instance.

Toutefois, l'acquisition répond également à des besoins déjà identifiés. L'UAPE La Cabane, implantée sur le site de l'Ochette, occupe actuellement une structure modulaire arrivée au terme de sa durée de vie. Celle-ci ne répond plus aux exigences actuelles en matière de fonctionnalité, de confort et de pérennité et devra être remplacée à brève échéance.

Un besoin de réalisation d'une salle de gymnastique double a également été identifié à court terme. La proximité de l'ancien arsenal avec le site scolaire de l'Ochette offre, à cet égard, une opportunité de regrouper à terme les infrastructures scolaires, parascolaires et sportives au sein d'un même secteur, favorisant ainsi leur fonctionnement, leur complémentarité et les synergies entre les différents équipements.

La Municipalité est par ailleurs attentive à l'évolution des besoins liés à la croissance démographique et au développement de nouveaux quartiers. A moyen et à long terme, ces évolutions nécessiteront une adaptation des infrastructures communales, qu'il s'agisse des équipements scolaires, parascolaires, sportifs ou d'autres installations d'intérêt public.

L'acquisition du site de l'ancien arsenal constitue ainsi avant tout une décision patrimoniale visant à permettre à la Commune de conserver la maîtrise d'une réserve foncière stratégique. Le présent préavis ne porte dès lors sur aucun projet de construction déterminé. Les projets qui pourraient être développés ultérieurement sur le site feront l'objet des études nécessaires et seront soumis, le moment venu, aux autorités compétentes (Conseil communal, AIMLE) dans le cadre de préavis distincts.

5. Conditions de la transaction

A l'issue des négociations menées avec les représentants du Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), un accord a pu être trouvé sur les principales conditions de la vente.

Le prix d'acquisition de la parcelle 1081 est fixé à CHF 6'500'000.—.

Ce montant correspond à l'offre formulée par la Municipalité sur la base de l'expertise immobilière qu'elle a mandatée. Cette expertise a permis d'apprécier la valeur du site en tenant compte notamment de son état, de son affectation, de son potentiel de développement ainsi que des contraintes liées à la conservation d'une partie des bâtiments existants.

Au-delà du prix de vente, les discussions ont également porté sur plusieurs clauses contractuelles dont la portée pouvait avoir une incidence importante sur les intérêts futurs de la Commune.

Droit au gain

Le projet d'acte transmis initialement par la Confédération prévoyait un droit au gain correspondant à 100 % de la plus-value réalisée en cas de revente, durant une période de 25 ans.

A la demande de la Municipalité, cette disposition a été revue. Le droit au gain a été ramené à 80 %, tout en conservant une durée de 25 ans. Cette adaptation tient compte du fait que la Commune acquiert ce bien dans un but exclusivement d'intérêt public.

Toutefois, la Municipalité a obtenu la confirmation que la constitution éventuelle d'un droit distinct et permanent (DDP), ou la mise à disposition de tout ou partie du site au profit d'une collectivité publique, d'une association intercommunale ou d'une fondation poursuivant un but d'intérêt public, ne serait pas assimilée à une revente donnant lieu à l'application de cette clause.

Cette précision revêt une importance particulière puisqu'elle préserve la possibilité de développer ultérieurement le site en collaboration avec d'autres partenaires publics, par exemple l'AIMLE, sans entraîner de conséquences financières liées au droit au gain.

Changement d'affectation

Le projet d'acte prévoit également une indemnité correspondant à 50 % de la plus-value en cas de modification de l'affectation du terrain durant une période de 25 ans.

Cette clause n'est pas significative pour la Commune, dès lors que la parcelle est destinée à demeurer affectée en zone d'utilité publique.

Frais de transfert

Conformément aux usages, les frais liés à la vente, notamment les émoluments du Registre foncier, les honoraires de notaire ainsi que les droits et frais accessoires, seront assumés par la Commune.

Pour une Commune, les frais représentent approximativement 1,7% du prix d'achat (elles sont exonérées du droit de mutation selon la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), article 3, al. 1a bis), soit un montant de CHF 110'500.-. A cela s'ajoute le coût de l'expertise immobilière de CHF 6'915.-

TTC. Le coût global s'élève donc à CHF 6'617'415.-- arrondi à CHF 6'620'000.-- pour la présente demande du crédit.

6. Incidences financières

Le coût de l'acquisition s'élève à CHF 6'500'000.--, auquel s'ajouteront les frais liés au transfert de propriété, soit CHF 6'620'000.- au total.

Cet investissement doit être apprécié dans le cadre de la planification financière globale de la Commune. Le volume des investissements actuellement planifié étant supérieur à la capacité d'autofinancement dégagée, la réalisation des différents projets entraînera, selon leur calendrier, une utilisation des liquidités et/ou un recours à l'emprunt.

Dans l'hypothèse d'un financement intégral par l'emprunt, un taux d'intérêt de 2 % représenterait une charge d'intérêt d'environ CHF 130'193.- la première année. Le montant effectif dépendra toutefois des liquidités disponibles et des besoins globaux de financement de la Commune.

Selon les normes comptables MCH2, cet investissement sera comptabilisé dans la catégorie « terrains bâtis » et amorti sur une durée de 30 ans. La charge annuelle d'amortissement s'élèvera ainsi à environ CHF 220'670.--.

A ces charges s'ajouteront les frais liés à la détention, à l'entretien et à l'exploitation des bâtiments et du site. Ceux-ci ne sont pas chiffrés à ce stade.

La Municipalité relève toutefois que cette acquisition concerne avant tout un actif patrimonial. Le terrain et les bâtiments viendront renforcer le patrimoine administratif de la Commune et constitueront une réserve foncière destinée à répondre aux besoins futurs de la collectivité.

Aucun crédit de transformation ou de construction n'est sollicité dans le cadre du présent préavis.

Les études nécessaires à la définition des futures affectations du site, de même que les éventuels crédits de réalisation, feront l'objet de préavis distincts soumis au Conseil communal.

7. Aspects du développement durable

L'acquisition du site de l'ancien arsenal s'inscrit dans une démarche de développement territorial durable. En privilégiant la réutilisation d'un site déjà bâti et équipé, la Commune favorise une utilisation rationnelle du sol et limite la consommation de nouvelles surfaces.

Les études ultérieures permettront d'évaluer les possibilités de rénovation, de transformation ou de réaffectation des bâtiments existants, en tenant compte des objectifs de préservation du patrimoine et des exigences énergétiques actuelles.

Par ailleurs, la localisation du site, à proximité des écoles, du centre-ville, des transports publics et des quartiers d'habitation, contribue à favoriser les déplacements à pied, à vélo ou en transports publics. Les principes de durabilité seront intégrés dans les réflexions qui accompagneront les futurs projets développés sur ce site.

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

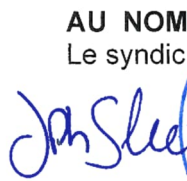
LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 02/26 ;
 - 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. **accorde un crédit de CHF 6'620'000.-- pour l'acquisition d'une réserve foncière stratégique destinée aux futurs équipements publics de la Commune, site de l'Arsenal, propriété Armasuisse, parcelle 1081,**
 2. **prend acte que la dépense sera comptabilisée à l'actif du bilan,**
 3. **prend acte que l'investissement sera amorti en 30 ans,**
 4. **autorise formellement la Municipalité à emprunter tout ou partie de la dépense aux meilleures conditions du marché.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :


J.-PH. STECK




A. IMERI