

Municipalité de Moudon



**Préavis n° 68/21
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit de CHF 1'837'350.— pour l'achat de
la parcelle 257 (Grand'Air) située à la rue du Château**

Déléguée municipale : Carole PICO, syndique, 079/817.19.99, c.pico@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 10 mai 2021

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 22 juin 2021

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

L'objet du présent préavis porte sur une demande de crédit de CHF 1'837'350.-- pour l'achat de la parcelle 257 située à la rue du Château, propriété de l'Etat de Vaud.

En 2015 déjà et réitérée en 2016, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), anciennement le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL), a informé la Municipalité de son intention de vendre la parcelle 257, située dans la Ville Haute.

En réponse à la proposition cantonale, la Municipalité a confirmé son intérêt à acquérir la parcelle 257, lequel est notamment guidé par les raisons suivantes :

- Maintenir le musée Eugène Burnand à son emplacement actuel.
- Renforcer l'attractivité de la Ville Haute.
- Préserver en mains publiques le Château du Grand'Air (ancienne maison seigneuriale de Denezy) qui est inscrit en note 2 – objet d'intérêt régional - au recensement architectural du Canton.
- Maîtriser le foncier tenant compte des droits à bâtir sur deux aires de construction légalisées par un Plan d'aménagement cantonal (PAC) datant de 1992.



Différentes négociations avec la DGIP réalisées entre 2017 et 2020 ont permis de ramener le prix de vente de la parcelle à CHF 1'800'000.—. Le Canton souhaite aujourd'hui aller de l'avant et demande à la Commune de se déterminer sur l'acquisition de la parcelle. A noter que la Municipalité a prévu le montant au plan des investissements.

S'agissant de la procédure, en cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la transaction est conditionnée à l'accord du Grand Conseil vaudois qui doit se prononcer après le Législatif communal.

Dans l'hypothèse d'un refus par le Conseil communal, la parcelle fera l'objet d'une vente aux enchères par la DGIP, selon la pratique en vigueur.

2. Description de la parcelle 257

La parcelle 257 est décrite dans le tableau ci-après :

Parcelle 257	Surface en m2
Zone du Bourg qui comprend - Bâtiment du Grand'Air 423 m2 au sol - Aire de construction de villas mitoyennes - Aire de construction d'un immeuble multi usages à la place du parking	4'093
Aire forestière	5'700
Zone de verdure	2'350
Parking	750
Surface totale	12'893

Le Château du Grand'Air est inscrit en note 2 – objet d'intérêt régional - au recensement architectural du canton. Pour les renseignements historiques, la fiche de la DGIP peut être consultée en annexe au présent préavis.

2.1 Historique des travaux

Le bâtiment datant de 1649 a subi les travaux suivants :

- 1730** Percement de nouvelles fenêtres.
- 1851** Réfection de la charpente et des berceaux suite à un incendie.
- 1985-1986** Réalisation d'importantes rénovations pour un montant total d'environ CHF 1'400'000.—, comprenant principalement :
- Réfection des sous-bassements et des drainages
 - Piquage et réfection des façades
 - Traitement de la charpente et renforcements divers
 - Isolation du plancher des combles
 - Ravalement des encadrements en pierre des fenêtres
 - Restauration des volets
 - Restauration des portes, des boiseries et des plafonds
 - Restauration des anciennes fenêtres
 - Réfection complète de la ferblanterie
 - Installation d'un paratonnerre

- Réfection partielle de l'électricité
- Pose d'une nouvelle chaudière à mazout
- Installation de la citerne enterrée
- Réfection des alimentations et de l'installation sanitaire
- Modification du cloisonnement intérieur
- Réfection complète des murs intérieurs (plâtrerie peinture)
- Réfection des sols

2005 Révision de la citerne enterrée.

2.2 Description de l'état actuel du bâtiment (voir plan de situation en annexe)

2.2.1 Etat de la structure et l'enveloppe

- Le bâtiment possède un sous-sol partiel (deux caves voutées)
- Les murs porteurs sont en pignons et en maçonnerie
- Les étages sont composés de poutres avec planchers
- La charpente est en bois
- La toiture est couverte en tuiles de terre cuite
- Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales sont en cuivre
- Les façades ne sont pas isolées ; l'épaisseur des murs des façades en moellons conserve la chaleur grâce à leur inertie thermique
- Les fenêtres sont anciennes, en bois, et se composent de doubles fenêtres avec de simples vitrages
- Le plancher des combles est isolé sur le 2ème étage : les combles ne sont pas isolés (il s'agit d'une toiture froide)

2.2.2 Etat de l'équipement technique

- Le bâtiment est raccordé aux égouts par un système séparatif
- L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- Il est équipé d'un paratonnerre
- La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout, située au rez et datant de 1985 ; une citerne enterrée de 25'000 litres se trouve sous le parking côté Est
- La distribution de chaleur est assurée par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques
- L'eau chaude est produite par la chaudière
- Trois postes incendie, avec dévidoirs, se trouvent dans les halles du rez, au 1^{er} et au 2^{ème} étage
- Les bureaux et locaux précédemment utilisés par le Registre Foncier sont équipés d'un câblage informatique (réseau) avec armoire de brassage
- Les locaux du musée Eugène Burnand sont équipés d'une détection incendie, ainsi que le local informatique de l'ancien Registre Foncier
- Les locaux du Musée Eugène Burnand sont équipés d'une alarme

2.2.3 Description de l'intérieur du bâtiment - inventaire des locaux

Le bâtiment comprend un sous-sol partiel (caves) ; un rez-de-chaussée et un 1^{er} étage avec divers locaux et bureaux ; un 2^{ème} étage avec les locaux du musée Eugène Burnand et des combles (grand galetas).

Sous-sol

- 2 caves voutées avec accès depuis l'extérieur et l'intérieur occupées par l'Amicale de Rochefort.

Rez-de-chaussée

- 1 large corridor traversant coupant le bâtiment en deux avec un escalier monumental en pierre pour l'accès aux étages
- 1 local technique
- 1 local chaufferie avec chaudière à mazout
- 2 salles en enfilade (une grande et une petite), de belle qualité architecturale, situées à droite de l'entrée, sans affectation
- 1 grande salle, nommée salle des Festins, située à gauche de l'entrée occupée par l'Amicale de Rochefort
- 1 cuisine agencée par l'Amicale
- 2 réduits en enfilade, occupés par l'Amicale
- 1 réduit occupé par le Musée Eugène Burnand
- 1 WC lavabo, situé entre le rez et le 1er étage

1er étage

- 1 hall avec escalier
- 1 grand corridor traversant
- 1 grande pièce (anciennement Etat Civil) avec accès par les locaux du RF ou directement par le hall commun
- 1 petite pièce
- 1 grand bureau
- 1 petit bureau
- 2 grandes pièces ouvertes (réception) avec un poêle à catelles
- 1 grand bureau
- Local informatique avec armoire de brassage
- 1 cafétéria agencée avec deux plaques de cuisson, frigo, plonge et armoires
- 1 sanitaire avec deux WC et un lavabo
- 1 WC lavabo, situé entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

2ème étage

- 1 hall avec escalier
- 1 grand corridor traversant
- 4 salles d'exposition
- 1 cabinet de dessins
- 1 bureau

Combles

- 1 grand galetas comprenant une partie ouverte et quatre petits galetas cloisonnés (réduits, locaux d'archives)

Globalement, le bâtiment et ses installations techniques sont en bon état de conservation. Toutefois, la chaufferie en mazout devra être remplacée dans un délai relativement court (5 à 10 ans) pour répondre aux exigences d'assainissement énergétique imposées par le Canton. Les aménagements intérieurs et les choix des revêtements du sol en particulier au 1^{er} étage, entrepris par l'Etat au fil des années, ne sont pas en rapport avec le statut historique protégé du bâtiment. Tout projet de rénovation ou changement d'affectation devra être présenté à la DGIP et respecter les indications/exigences cantonales.

Par ailleurs et en conclusion de cette description, il convient de relever l'existence des aires suivantes :

- deux zones à bâtir légalisées, A et B selon le PAC en vigueur, situées dans le périmètre de la Ville Haute ; périmètre intégralement protégé par une inscription en note 1 dans le recensement architectural du Canton ;
- une zone forestière et une surface de jardin.

2.2.4 Frais d'exploitation et d'entretien du bâtiment

Le tableau ci-après, remis par la DGIP, donne une indication des frais d'exploitation et d'entretien moyens sur la période 2015-2019 :

Objet	Moyenne des coûts 2015-2019 (CHF)
Consommation eau	883
Consommation électricité	1'067
Consommation mazout	7'421
Impôt, taxe, assurance	2'732
Surveillance, nettoyage	2'784
Entretien courant	6'408
TOTAL ANNUEL	21'295

2.2.5 Etat locatif pour les places de stationnement

La parcelle dispose aujourd'hui de 27 places de parc dont le produit de location annuel est de CHF 13'377.--. 23 places sont louées à des loyers mensuels allant de CHF 37.70 à CHF 53.85 et quatre places sont attribuées gratuitement au Musée Eugène Burnand.

3. But de l'acquisition et variantes de réaffectation

L'acquisition par la Commune de la parcelle 257 permettrait notamment, moyennant un investissement raisonnable, de développer les activités dans le Château du Grand Air, de maintenir le musée Eugène Burnand et de renforcer l'attractivité de la Ville Haute et par là-même de toute la ville de Moudon.

La réalisation d'une étude de faisabilité a permis de lister plusieurs variantes de réaffectation des lieux, à savoir :

- Exploitation privée commerciale
 - Transformation en quelques logements (PPE ou de luxe)
 - Transformation en structure hôtelière

- Exploitation à des fins d'utilité publique
 - Développement de l'activité muséale en synergie avec le Vieux-Moudon
 - Création d'un espace d'exposition
 - Location des salles sises au 1^{er} étage, à des institutions publiques voisines
 - Développement d'une antenne d'accueil touristique
 - Création d'un établissement public du type : pinte - café - tea-room

En conclusion de l'analyse menée par un architecte-conseil, il a été constaté que la réaffectation dans une optique d'intérêt public permettrait de redonner une vie à ce bâtiment.

L'exploitation du Château en noyau muséal constituée des musées Eugène Burnand et Vieux-Moudon, est incontestablement enrichissante et valorisante pour Moudon et la région. Cependant, l'affectation de l'entier du bâtiment du Grand'Air au Musée Eugène Burnand représente des coûts d'investissement et d'exploitation qui vont au-delà des moyens que les finances communales peuvent mettre à disposition.

Au stade actuel de l'analyse des différentes options possibles et des moyens financiers communaux à disposition, une réaffectation mixte du Château, avec la location de la totalité de la surface du 1^{er} étage à une ou plusieurs organisations d'utilité publique, représente le meilleur scénario d'occupation à moyen terme et la solution la plus avantageuse du point de vue de l'équilibre financier et économique de l'opération.

Une récente rencontre avec la Fondation Méline et la Direction Régionale de Pédagogie Spécialisée a permis de consolider l'option d'une location du 1^{er} étage à ces deux institutions. Dans cette optique, la répartition possible des locaux dans le bâtiment pourrait être la suivante :

Rez-de-chaussée	Amicale du Rochefort, avec une buvette et accueil du musée
1^{er} étage (340m²)	Location de l'étage à la Direction régionale de pédagogie spécialisée et à la Fondation Méline
2^{ème} étage (inchangé)	Musée Eugène Burnand
Combles (inchangé)	Galetas

Pour le premier étage, le loyer annuel net moyen envisagé est de CHF 220.-/m².an.

S'agissant du rez-de-chaussée et le 2^{ème} étage qui sont occupés par des activités à but non lucratif, il n'est pas prévu de percevoir de loyer.

Pour les places de stationnement, il est projeté une augmentation du revenu locatif qui tient compte de la particularité des lieux et des prix en vigueur pour la location de places de parc. Il est espéré un revenu annuel de près de CHF 25'000.—.

Pour permettre cette réaffectation, il convient de préciser, selon l'étude réalisée par l'architecte-conseil, que l'état actuel du bâtiment du Grand'Air ne nécessite pas une lourde rénovation.

En revanche, à titre indicatif dans le présent préavis, il y a lieu de prévoir des transformations par étapes sur la base d'une planification fondée sur les priorités. La première étape de rénovation pourrait être réalisée à court terme (2 à 3 ans après l'acquisition), elle se présente comme suit et fera l'objet, en cas d'acquisition du bâtiment, d'une demande de crédit devant le Conseil communal :

1. Rénovation partielle du rez-de-chaussée - partie frontale uniquement – interventions envisagées et projetées dans les salles suivantes, sous réserve de discussions ultérieures à entamer avec les utilisateurs des lieux :
 - Les deux salles situées à droite en entrant - transformation en zone d'accueil/billetterie avec une petite salle d'exposition du Musée Eugène Burnand;
 - La salle des Festins - transformation en buvette, en créant un comptoir de distribution des boissons chaudes et froides, quelques mets froids ainsi que vente des produits locaux.
 - Ces trois belles salles nécessitent principalement des travaux de rafraichissement.
 - La salle des Festins, qui est en bon état, nécessite la création du comptoir et l'installation d'une arrivée et d'évacuation d'eau.
 - La cuisine actuelle pourrait être assainie sans pour autant en faire une cuisine de production.
2. Création d'une terrasse extérieure, avec tables et chaises devant l'entrée du Château, sous le tilleul et d'une rampe à côté de l'escalier.
3. Au 1er étage, location de la surface à la Fondation Méline et à la Direction régionale de pédagogie spécialisée, qui entrainerait probablement quelques travaux de démolition/reconstruction des cloisons intérieures en fonction des besoins du locataire et un rafraichissement général des murs, le sol pouvant être conservé.

Dans une telle situation hormis les travaux de rafraichissement, les travaux demandés par le locataire seraient à sa charge.
4. Au 2ème étage, maintien du Musée Eugène Burnand, sans changement.
5. À l'ouest, maintien de la tour des latrines sans changement.
6. Création d'un ascenseur monte-charge - pour les besoins du Musée Eugène Burnand, et des locataires du 1er étage face à la porte principale ou sur la façade Ouest

Cette intervention peut aussi être différée lors d'une deuxième étape de travaux (5 à 10 ans après l'acquisition).
7. Vérification des exigences de protection incendie doit aussi être prévue à cette étape.

Le coût des travaux présentés sous cette étape se situe dans une enveloppe d'environ CHF 600'000.— (+/- 20%) qui comprend :

Nature des travaux	Coût estimé en CHF
Rénovation de deux salles du rez	180'000.-
Rafranchissement de la peinture au 1 ^{er} étage et menus travaux	150'000.-
Aménagements extérieurs devant l'entrée y compris création d'une rampe	40'000.-
Création de l'ascenseur	*150'000.-
Divers et imprévus y compris frais secondaires 15%	80'000.-
Total (+/- 20%)	CHF 600'000.-

En cas de décision de différer la création de l'ascenseur, ce montant serai ramené à environ à CHF 450'000.—.

Sources de financement externes : subventions, aides régionales et cantonales

Le financement des rénovations envisagées pourrait partiellement être couvert par les sources suivantes :

- Fonds provenant de la succession Denise DEGLON qui se monte à CHF 401'211.95 au 31 décembre 2020. Le montant actuel disponible figure au bilan, compte 9281.01.
- Subvention cantonale : une subvention cantonale pour des travaux respectant les directives de la Division Monuments et sites, pourra être accordée. Son montant maximal pourra atteindre 20% du coût des travaux admis.
- Des aides économiques régionales peuvent aussi être accordées mais leur portée serait modeste.

Par ailleurs, la faisabilité des constructions sur les aires A et B du PAC comme sources de financement est actuellement examinée. Aucune orientation n'a été définie pour le moment.

4. Coûts et incidences financières

Tableau récapitulatif

Objet	Montant TTC
Parcelle 257	CHF 1'800'000.—
Etude de faisabilité	CHF 6'750.—
Frais de transaction (1.7% du prix total)	CHF 30'600.—
Total	CHF 1'837'350.—

Les frais liés à la transaction foncière sont principalement à la charge de l'acheteur. Pour les communes, ils 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 30'600.—.

A noter qu'il convient également de financer l'étude de faisabilité d'un montant de CHF 6'750.— TTC sur les opportunités de réaffectation de l'immeuble du Grand Air menée par une architecte-conseil pour permettre la présentation du présent préavis.

Par ailleurs, il convient également de préciser que l'Etat de Vaud entre en matière pour un paiement échelonné du montant de la transaction sur une période de 3 à 5 ans.

Incidences financières

L'investissement de base pour l'achat du bâtiment du Grand-Air représente une charge annuelle moyenne d'amortissement de CHF 61'245.— sur une durée de 30 ans. Les coûts d'intérêts avec un taux moyen estimé à 2%, représentent CHF 36'747.— la première année. En moyenne sur 30 ans, cela représente une charge annuelle d'intérêts de CHF 18'373.—.

Aux frais d'exploitation et d'entretien énoncés au chiffre 2.2.4 du présent préavis, il convient d'ajouter une prime estimée à CHF 4'500.— pour la couverture des risques incendie (le Canton n'assure pas à l'ECA son patrimoine immobilier). Les charges courantes annuelles seraient donc de l'ordre de CHF 25'800.—.

En conclusion, la charge supplémentaire à couvrir annuellement par le compte d'exploitation serait de quelque CHF 110'000.—.

S'agissant des revenus estimés, il est retenu un loyer de CHF 220.— le m² pour la location du premier étage (340m²), ainsi qu'un montant de quelque CHF 25'000.— pour les places de stationnement.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter 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. autorise la Municipalité à acquérir la parcelle 257, propriété de l'Etat de Vaud,
 2. accorde à cet effet un crédit d'investissement maximum de CHF 1'837'350.--, dont à déduire toute subvention, participation ou aide éventuelle,
 3. prend acte que la dépense finale de la conclusion 2 sera comptabilisée à l'actif du bilan en augmentation des valeurs du patrimoine administratif.
 4. prend acte, qu'en cas de refus du présent préavis, la somme dépensée pour les frais d'étude de CHF 6'750.- sera mise à charge du compte d'exploitation 2021 en complément du crédit budgétaire.
 5. autorise formellement la Municipalité, selon les nécessités, à emprunter partie ou tout de la dépense aux meilleures conditions du marché.
 6. Le tout, sous réserve, d'une décision favorable de l'Etat de Vaud pour la vente de la parcelle 257.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
La syndique : Le secrétaire :

C.PICO  
A. IMERI

Annexes :

- Plan de situation
- Fiche de recensement architectural du canton de Vaud, parcelle 257, ECA 466