



RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PREAVIS N° 71-2020

Site des Tilleuls – Demande d'un crédit complémentaire
au crédit accordé dans le cadre du préavis N° 43-2013
pour la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls

SEPTEMBRE 2020

La commission s'est réunie le mercredi 26 août 2020 à la Salle de Spectacles de Renens dans le strict respect des mesures sanitaires en lien avec la pandémie COVID-19. Elle était composée de Mesdames Élodie Golaz-Grilli et Nathalie Jaccard ainsi que de Messieurs Gérard Duperrex, Florian Gruber, Oumar Niang, Michele Scala, Silvio Torriani et Vincent Keller, président-rapporteur.

La délégation municipale était formée de Monsieur le Syndic Jean-François Clément, de Mesdames les Municipales Tinetta Maystre et Myriam Romano-Malagrifa ainsi que de Messieurs les Municipaux Didier Divorne et Olivier Golaz.

Madame la cheffe de service Michelle Dedelley (Culture) et Messieurs les chefs de service Antoine Perret (Bâtiments-Domains-Logements-Cultes), Christophe Sarda (Travaux) les accompagnaient.

Le service des finances était représenté par le boursier communal, Monsieur Michael Perrin.

Madame Denise Dupraz, architecte et experte immobilier MAS-EPFL/SIA-VD, auteure du rapport d'expertise était invitée et a répondu à toutes les questions de la commission.

1. Introduction

La commission renvoie le Conseil à la lecture du préavis municipal s'agissant du rappel historique du projet de rénovation du site de la Ferme des Tilleuls ; particulièrement à ses sections 1 et 2.

Il faut rappeler ici que le projet de Musée à la Ferme des Tilleuls, le projet phare d'accès à la culture pour les habitantes et habitants de Renens, s'étale sur trois législatures, de l'achat du site aux CFF jusqu'à la remise des clefs à la Fondation gérante. Ceci posé, la Municipalité actuelle assume l'entier du projet ; respectant en cela la règle non écrite que les femmes et les hommes politiques passent, les réalisations pour la population restent.

Il n'y a pas d'autosatisfaction à se dire que Renens joue aujourd'hui dans la cour des grands avec « La Ferme des Tilleuls », et particulièrement avec sa pièce maîtresse : le Colossal ORGANUGAMME II ; aussi célèbre dans le monde de l'Art Brut que l'est la Joconde dans celui de la Haute Renaissance. Il y a une volonté de transparence de la part de toutes les actrices et de tous les acteurs de ce projet majeur. Il y a aussi une volonté de comprendre les erreurs qui ont été commises, pour celles qui auraient pu être maîtrisées par les différentes Municipalités qui se sont succédées. Ces erreurs doivent permettre aux édiles futurs de mieux organiser, de mieux planifier et de mieux estimer les coûts d'un futur projet qui aurait la taille de celui de la Ferme des Tilleuls.

Dans le cadre de ce projet, la Municipalité avait trois possibilités pour respecter, d'une part la volonté politique de la création d'un espace culturel dans la commune et d'autre part, les crédits accordés par le Conseil communal :

- 1.) Arrêt immédiat du chantier, annonce de dépassement au Conseil communal et dépôt d'une demande de crédit supplémentaire pour terminer les travaux et exploiter le site
- 2.) Terminer les travaux strictement liés au programme d'origine (enveloppe et intérieur minimal), puis dépôt d'une demande de crédit supplémentaire pour l'aménagement intérieur en fonction du programme culturel.
- 3.) Poursuivre le chantier jusqu'à son terme en prenant en compte les différentes adaptations et précisions du programme culturel et annoncer un dépassement de crédit au Conseil communal.

C'est le troisième choix qui a été fait.

Le Conseil communal a été nanti du rapport de Madame Denise Dupraz, experte du domaine. C'est sur la base des conclusions de ce rapport que la Commission ad hoc a travaillé et cherché les réponses aux nombreuses questions qu'elle s'est posée.

2. Rapport d'expertise

En introduction, Madame Dupraz précise que son expertise couvre non seulement le déroulement des travaux de rénovation du bâtiment principal et de son annexe, mais aussi les dépenses relatives aux constructions. S'agissant des dépassements de crédit, la question est de savoir s'ils sont fondés ou pas.

S'agissant de la vision finale du projet, l'experte tient à préciser que les acteurs principaux (l'exécutif communal, le corps délibérant ainsi que les diverses associations impliquées) étaient clairs dès le début : le projet devait être formé d'un espace d'exposition, qu'il soit ouvert à toutes et tous et ceci, sans prix d'entrée. Le budget par contre, ne pouvait être établi sans une idée de la finalité : le modèle même du musée (le programme culturel) n'était pas encore connu au début de la rénovation. Cela a eu de grandes répercussions sur les dépassements de crédit.

Au chapitre des éléments susceptibles de créer un dépassement de crédit, mais qui n'étaient pas sous contrôle des différents exécutifs, l'experte pointe l'établissement du squat sur le site. Celui-ci a grandement modifié le timing. Il est à noter que lorsque les premiers squatteurs – légaux – ont quitté les bâtiments comme ils s'y étaient engagés, une seconde équipe de squatteurs, sans contrat ceux-là, ont pris possession des lieux dans les 24 heures.

Le bâtiment principal date de la fin du XVIII^{ème} siècle et il n'a reçu que peu de travaux de rénovation au cours de sa vie. Il était donc ancien et fortement endommagé (certains dégâts ont aussi été le fait des squatteurs). Ceci a entraîné des dépassements de crédit en fonction des trouvailles au cours du projet. Il est aussi à noter que le bâtiment étant classé sur la liste des monuments historiques, le Canton a versé des subventions, y compris lorsqu'il a exigé – au travers de son service Monuments & Sites – le changement de fenêtres sur l'entier des façades (et non la seule classée au titre de monument historique).

Madame Dupraz, forte de sa longue expérience, précise encore un élément qui doit rester gravé dans l'esprit des Conseillères et Conseillers communaux au moment du vote : chaque arrêt de chantier entraîne des frais supplémentaires.

Finalement, l'experte pointe un manque de coordination et de liaison entre tous les acteurs du projet. Elle pondère son observation par son implication sur le dépassement de crédit : il n'est pas certain que si le projet de rénovation du complexe des Tilleuls avait été coordonné par une personne spécialiste les crédits votés auraient été respectés. Elle exprime aussi ses doutes sur un ou une coordinatrice qui ne posséderait pas tous les pouvoirs ait la reconnaissance légitime de tous les acteurs. Il est à noter – et c'est important – que le projet a eu un organe de décision dès le début : le service Culture de la Commune, soumis à la commission de construction.

3. Questions de la Commission à l'experte

La Commission s'est particulièrement intéressée aux dépassements de la construction. Il est possible de pointer trois éléments qui ont entraîné un dépassement de crédit :

- a.) l'installation d'une cuisine
- b.) le déplacement des WC du premier étage au sous-sol
- c.) le remplacement des fenêtres

Le troisième élément a fait l'objet d'une subvention cantonale après un certain nombre de négociations entre la Commune et le service concerné cantonal.

La commission se demande ensuite si ce dépassement de crédit a augmenté la valeur du bien. La réponse est oui. L'experte explique qu'entre la commande (il s'agissait uniquement de la réfection de l'enveloppe des bâtiments) et l'objet final, il y a une augmentation de la valeur : le musée et son annexe sont directement fonctionnels.

A la question de connaître le coût d'un arrêt du chantier, Madame Dupraz répond qu'en général on compte 20 % au minimum qu'il faut ensuite augmenter en fonction de la durée de l'arrêt.

La Commission a souhaité connaître l'avis de l'experte s'agissant du choix N° 3 fait par la Municipalité (poursuite du projet en fonction des adaptations et précisions du programme culturel et annonce de dépassement de crédit au conseil communal). Madame Dupraz s'engage dans l'affirmative. Selon elle, l'unique raison de l'arrêt immédiat d'un chantier est la mort d'homme. Sinon, les coûts prennent automatiquement l'ascenseur, particulièrement sur un bâtiment historique ancien et endommagé.

Un commissaire félicite la sincérité de la Municipalité. Il s'étonne tout de même de la « jeunesse » des décisions. Il est répondu que la jeunesse dont fait mention le commissaire peut être attribuée au projet et peut-être aux décisions des différents acteurs. La jeunesse n'est pas éternelle, elle aboutit – presque toujours – sur la connaissance et la sagesse. C'est probablement le meilleur enseignement du Musée de la Ferme des Tilleuls pour l'avenir.

La Commission a bien conscience que le budget initial (CHF 8.2 millions) a été réduit à CHF 5.2 millions pour finalement arriver presque au budget initial (CHF 8 millions). Elle demande donc l'avis de l'experte sur d'autres projets similaires comme l'est le Théâtre Beno Besson à Yverdon-les-Bains. Madame Dupraz, si elle avait été mandataire du projet de la Ferme des Tilleuls, n'aurait pas accepté la baisse de budget initial. Pour certains membres de la Commission, il y a là un certain malaise et l'idée que les différentes Municipalités n'ont pas osé poser « cartes sur table », donner les coûts finaux du projet et éviter de « trouver des optimisations de coûts » qui à la fin, n'ont jamais pu être appliquées.

Un commissaire s'étonne que l'organe décisionnel ne se soit pas entouré de « personnes qui savent faire ». L'experte EPFL/SIA pense que les personnes en charge du projet n'avaient pas la définition finale du programme culturel (qui, il faut le rappeler, s'est déroulé en même temps que la rénovation du complexe des Tilleuls). Elle rappelle que la question à laquelle l'organe de décision devait répondre était : laisse-t-on les (nouveaux) squatteurs encore trois ans dans la bâtisse au risque de la dégrader complètement, tout en sachant que – selon la loi – c'est le propriétaire qui est responsable.

4. Questions à la délégation Municipale

Une fois les questions techniques et d'orientation, Madame Dupraz est remerciée et congédiée. La Commission pose les questions plus politiques à la délégation Municipale.

Un commissaire s'étonne de la manière de communiquer des dépassements de crédit des différents exécutifs au sujet du projet. Il est répondu que tous les dépassements de crédit ont fait l'objet d'une information à la Commission des Finances (COFIN), cette dernière transmettant les informations à l'ensemble du plénum. La COFIN a précisé à chaque fois la nature de ces dépassements de crédit : par exemple lorsque l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) a exigé une modification du plan feu (les normes ayant changé en cours de projet en 2012 et en 2015) ou lorsque, le projet culturel est devenu plus clair, il a été décidé de modifier le choix d'agencement du premier étage.

S'agissant du changement d'orientation (ou de la « précision des objectifs ») du projet culturel, certains commissaires demandent des précisions quant à la pyramide décisionnelle.

Monsieur le Syndic répond que le projet a été « en évolution » depuis le début ; l'urgence de l'achat – au prix extrêmement favorable pour un tel objet : CHF 1.8 millions – de la parcelle avec ses deux bâtiments emblématiques devait se faire afin d'éviter d'avoir à cet endroit une énième barre d'immeubles, puisque c'était le projet des CFF initialement. La cheffe de projet portait les idées des différentes Municipalités, mais le Comité de Pilotage (COFIL) avait la décision finale.

Des commissaires s'inquiètent des décisions prises par la Municipalité à l'endroit des squatteurs. Monsieur le Syndic précise que la Municipalité d'alors a repris le contrat de confiance des mains des CFF pour les premiers squatteurs. Pour les seconds – arrivés sur site moins de 24 heures après le départ des premiers (on se demande pourquoi des promoteurs immobiliers ne s'attachent pas leurs services) – la position de l'exécutif a pu paraître angélique au début. Leur départ a été négocié – la loi les protège. Selon le Syndic, la négociation avec des squatteurs est la meilleure des solutions ; démolir des parties de vie du bâtiment (comme les WC) a un coût et détériore gravement le bâtiment. Par la suite, une entreprise de sécurité a été engagée pour éviter l'installation d'une troisième vague de squatteurs.

Une commissaire demande si les divers exécutifs impliqués ne se sont pas posé la question d'un partenariat public-privé comme cela s'est fait avec d'autres projets culturels dans le Canton et en Suisse. La Municipalité n'a jamais souhaité un tel partenariat et a préféré la recherche de sponsors pour financer certains équipements. C'est le cas par exemple du rural et du restaurant où CHF 400'000.- ont été récoltés pour l'éclairage.

La Ferme des Tilleuls telle qu'elle est aujourd'hui est un projet culturel qui entre dans le programme de la Municipalité : ne pas vendre d'objet et acquérir les opportunités qui se présentent. En ce sens, la Municipalité estime que le complexe de la Ferme des Tilleuls est un projet attendu par la population comme elle l'écrit dans son préavis. Aucun sondage n'a été fait (il est difficile de poser une question qui amènerait à une conclusion ferme et définitive) ni aucune démarche participative. Il est le fruit d'un nombre immense de rencontres et finalisé par l'opportunité d'acheter la parcelle et ses deux bâtiments lorsque les CFF ont décidé de s'en défaire.

Finalement, un commissaire aimerait connaître les conséquences d'un refus de ce préavis par le Conseil communal. Il est répondu qu'au plan financier, il n'y en aura aucun puisque l'entier des crédits a été dépensé. Par contre, au plan politique, les conséquences sont majeures : le Conseil communal remettrait en cause le projet dans sa globalité : il s'agirait là d'un très mauvais signal sur l'exploitation, particulièrement dans les recherches de sponsors qui sont largement en cours.

5. Discussion de la Commission

La Commission dans son ensemble est consciente que les différentes précisions et adaptations du programme culturel au cours de la rénovation a pu engendrer des coûts supplémentaires. La commission se satisfait que la Municipalité reconnaisse et assume pleinement certaines erreurs.

Un commissaire parle d'amateurisme dans la gestion du projet, une autre demande qu'à l'avenir, pour un tel projet d'envergure, un ou une gestionnaire de projet culturel soit engagée.

La Commission dans son ensemble relève un certain courage de la Municipalité actuelle de demander un rapport d'expert externe, y compris sur la gestion des Municipalités précédentes.

6. Vote des conclusions

La Commission accepte les conclusions du préavis N° 71-2020 à l'unanimité.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 71-2020 de la Municipalité du 15 juin 2020,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ALLOUE à la Municipalité un crédit complémentaire brut de CHF 1'514'339.50 TTC, dont il faut déduire la recette d'investissement de CHF 416'750.00 TTC, soit un crédit complémentaire net de CHF 1'097'589.50 TTC pour les travaux de rénovation des bâtiments de la Ferme des Tilleuls. Ce crédit complémentaire vient s'ajouter au crédit de CHF 5'293'912.00 TTC alloué par le Conseil communal dans le cadre du préavis N° 43-2013.

Ces dépenses complémentaires ont été financées par la trésorerie ordinaire et par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elles ont été imputées au compte N° 3439.2033.5030 « Les Tilleuls – Chantier de rénovation pour un montant de CHF 1'514'339.50 et la recette d'investissement a été imputée au compte N° 3420.2033.6610 « Les Tilleuls – Subvention » pour un montant de CHF 416'750.00.

Ces dépenses complémentaires seront amorties en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour le 1er juillet 2006) sur la comptabilité des communes.