

N° 28/11.22

[PRÉAVIS N° 28/9.22](#)

DÉMOLITION DU BÂTIMENT « MAISON VIGNERONNE » À L'AVENUE JEAN-JACQUES CART 2

1 PRÉAMBULE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de cet objet s'est réunie jeudi 29 septembre 2022 à l'Hôtel de Ville. Elle était composée de Mmes Françoise ADLER, Béatrice GENOUD-MAURER, Sylvie TRUDU, de MM. Marc-Emmanuel CRIPPA, Alexandre GANNA, Marc-Alain TIÈCHE, ainsi que de Mme Camille ROBERT, présidente-rapporteuse.

La commission tient à remercier Mme Laëtitia BETTEX, Municipale en charge du dicastère Bâtiments, sports et domaine, M. Yves-Marc ANDRÉ, Chef de l'Office des bâtiments ainsi que M. Julien OLGATI, technicien et chargé de projet, pour leur présentation complète du préavis ainsi que leurs réponses aux questions posées.

2 PRÉSENTATION DU PRÉAVIS

La Municipalité a présenté le préavis de façon exhaustive et détaillée. Elle rappelle que ce préavis répond à deux objectifs principaux : d'une part, il s'inscrit dans la stratégie d'assainissement du parc immobilier de la Ville, en éliminant un bâtiment dont le bilan énergétique est très mauvais et qui génère près de 6,5 tonnes de CO₂ par an ; d'autre part, il vise à mettre fin aux risques encourus par les occupant·e·s actuel·le·s de la bâtisse, à savoir les étudiant·e·s de l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF).

Lors de la présentation du préavis, la chronologie des événements est détaillée de la façon suivante :

- Depuis 2011, la Ville permet à l'ALJF d'occuper les locaux du sous-sol et du rez-de-chaussée afin de loger des étudiant·e·s en situation de précarité au moyen d'une convention de prêt à usage. Cette convention comprend une clause qui cède à l'ALJF la responsabilité de l'entretien du bâtiment. Depuis 2016, la Maison vigneronne n'est plus habitée par des locataires et l'ALJF occupe l'ensemble du bâtiment. La Ville n'a donc plus fait de travaux d'entretien sur ce bâtiment depuis. L'ALJF, elle, a réalisé pour plus de 38'000 francs de travaux dans la maison.
- En 2013, la Ville a réalisé un rapport sur l'état de la structure du bâtiment, à la suite duquel la pose d'étais de soutien a été réalisée.
- En 2016, la Ville a réalisé cette fois un rapport sur l'amiante. En réponse aux résultats, la Municipalité a ensuite rencontré l'ALJF qui a fait des travaux de recouvrement pour palier à l'amiante. Selon le chef de l'Office des bâtiments, il n'y a pas de trace d'amiante en suspension dans l'air à l'heure actuelle.
- En 2020, c'est un diagnostic EPIQR+, qui consiste en une évaluation du bilan énergétique du bâtiment, qui a été posé. Avec son chauffage à mazout et son chauffe-eau électrique, la Maison vigneronne a obtenu la note G, soit la plus mauvaise.

- Le 12 mai 2020, la Municipalité a décidé de rompre le contrat de prêt à usage avec l'ALJF afin de vider le bâtiment de ses occupant·e·s, estimant les risques encourus trop élevés. En pleine période de Covid-19, l'ALJF a fait recours contre cette décision, la période de semi-confinement n'étant pas propice à la recherche de logements. Face au risque de l'aggravation de la précarisation de ces jeunes, la Municipalité a accédé à cette demande.
- Le 22 septembre 2021, la Municipalité a repris le dossier et a décidé la démolition de la maison. Elle a communiqué sa décision au comité de l'ALJF et a publié la mise à l'enquête en mars 2022. Deux oppositions ont été déposées, qui ont ensuite été levées. Le permis a été délivré.
- La démolition est prévue pour fin février 2023. Les travaux devraient débuter en mars et les aménagements paysagers devaient être terminés fin mai 2023.

Pour la nouvelle affectation de la parcelle, plusieurs variantes ont été étudiées. L'accessibilité restreinte de la parcelle limite malheureusement les options. La volonté du préavis tel que présenté est de créer un fil vert le long des infrastructures autoroutières. Dans quelques années, la parcelle pourrait être réaménagée afin d'être mise à la disposition de la population, mais la volonté actuelle n'est pas que ce lieu soit fréquenté une fois arborisé. Le pressoir et la fontaine seront conservés, mais la Municipalité n'a pas encore décidé de leur futur emplacement.

Du point de vue de sa valeur historique, le bâtiment est classé en note 4, mais n'a pas de protection particulière, principalement en raison de son emplacement. Selon la Municipalité, la remise en état du bâtiment coûterait au minimum 1,5 million de francs (et le double pour une revalorisation), c'est pourquoi l'option de sa destruction a été préférée.

Un bureau d'ingénieur sera mobilisé pour cette mission dans la mesure où l'Office des bâtiments n'a pas toutes les compétences en interne pour cette opération particulière (accessibilité restreinte, situation exigüe entre autoroute et chemins de fer). Les gravats de démolition seront évacués en décharge par l'entreprise mandatée pour la démolition. Ils seront concassés et revalorisés en agrégats de béton recyclé. L'amiante sera traitée préalablement par une entreprise spécialisée. Le déplacement du pressoir et de la fontaine font partie intégrante du mandat.

À la suite d'une question posée par un commissaire, Mme Bettex a informé la commission que le choix des essences des arbres et arbustes sont de la compétence du Service des parcs et promenades, pour un montant de 25'000 francs. Les essences seront des arbustes indigènes type charmillles, viornes, cornouillers, fusains, etc. Il est également prévu de planter des arbres dans cette « forêt urbaine » : érables champêtres, érables planes, chênes rouvres, chênes chevelus, tilleuls, cerisiers à grappes, merisiers, conviendraient bien à cette « forêt urbaine ». Ces arbres pourront être déplacés lors du développement d'un projet d'espace public sur cette parcelle dans les 5 à 8 ans à venir.

Le comité de l'ALJF a demandé à la Municipalité si un autre bâtiment pouvait faire l'objet d'un nouveau contrat de prêt à usage. À l'heure actuelle, la Municipalité n'a aucun bâtiment à proposer aux étudiant·e·s, mais elle s'est déclarée ouverte à réitérer l'expérience à l'avenir, ainsi qu'à recommander les occupant·e·s actuel·le·s à des privés si besoin. La Municipalité a rassuré les commissaires sur le fait que les jeunes pouvaient rester dans la maison sans risques jusqu'en février, du moins concernant l'exposition à l'amiante. En réponse à la question d'un commissaire, qui s'interrogeait sur les justifications de leur présence au vu de l'état de dégradation avancé du bâtiment, la Municipalité a rappelé que jusqu'ici et sans projet concret pour le bâtiment, il n'était pas opportun de rompre la convention avec l'ALJF, principalement en raison du risque d'occupation illégale (squat).

3 DISCUSSION

Les commissaires regrettent la perte de ce bâtiment, d'une part parce qu'il appartient au patrimoine historique de la Ville, d'autre part car il représente actuellement une solution de logement pour des jeunes qui ont grandi dans la région et qui se trouvent en situation de précarité. Néanmoins, l'état de dégradation sanitaire et sécuritaire avancé de la maison est préoccupant et le risque d'accident ne laisse personne indifférent.

Pour certains commissaires, il est incompréhensible que ce bâtiment ait été laissé à l'abandon depuis des décennies, surtout au vu du classement en note 4 aux bâtiments historiques. L'ALFJ a la responsabilité entière de son entretien depuis 2016 mais la dégradation est bien plus ancienne dans cette maison construite vers 1847. Il s'agit sans conteste de la perte d'un élément du patrimoine historique morgien et la rénovation n'aurait peut-être pas coûté plus d'un million de francs au cours des 20 ou 30 dernières années. L'accessibilité et la visibilité de la Maison vigneronne représentent cependant un obstacle majeur à son entretien ainsi qu'à sa valorisation et son appropriation par la population morgienne.

Concernant le pressoir et la fontaine, il est souhaité que ces éléments puissent être valorisés à l'avenir. Pour les commissaires, cela ferait sens que la fontaine puisse rester sur place et être intégrée au futur bois/parc public, comme dernière trace d'un bâtiment ayant fait partie de l'histoire de Morges. Le pressoir, lui, nécessitera probablement un entretien particulier et la commission n'a pas de recommandation particulière à formuler.

Les commissaires sont sensibles à la problématique du logement des étudiant·e·s en situation de précarité, ce d'autant plus en période d'inflation et de hausse des coûts de la vie. La fin du contrat de prêt à usage mettra inévitablement plusieurs jeunes dans une situation difficile. La présence d'amiante, de moisissures et de fissures, ainsi que les risques occasionnés par la structure vieillissante de la maison, sont cependant importants et placent ces jeunes dans des conditions de vie peu acceptables. La Municipalité s'étant déclarée ouverte à recommander les jeunes à des privés, ainsi qu'à réitérer l'expérience avec l'ALJF si l'occasion se représentait, les commissaires espèrent vivement qu'une solution pourra être trouvée.

Les membres du comité de l'ALJF ont exprimé le souhait de pouvoir organiser une fête ouverte au public, par exemple dans le jardin, avant la démolition de la maison afin de faire connaître leur association et de tourner une page de leur vie. Les commissaires espèrent que la Municipalité pourra soutenir cette demande.

4 CONCLUSION

Construite vers 1847, la Maison Vigneronne fait partie du patrimoine historique morgien, comme l'atteste son classement en note 4. Cette vieille bâtisse, aujourd'hui dans un état de dégradation sanitaire et sécuritaire avancé, permet depuis 2011 de loger des étudiant·e·s en situation de précarité au moyen d'un contrat de prêt à usage conclu avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF).

Le préavis de démolition de ce bâtiment répond à deux objectifs : d'une part, il permet d'assainir le parc immobilier de la Ville, dans la mesure où la Maison Vigneronne génère 6,5 tonnes de CO₂ par an ; d'autre part, il vise à mettre fin aux risques encourus par les jeunes qui y logent.

La commission d'étude de cet objet, après discussion, regrette la disparition d'un bâtiment historique de la Ville mais reconnaît que son accessibilité rend difficile sa valorisation et son appropriation par la population morgienne. De plus, une rénovation semble extrêmement difficile en raison de son état de dégradation et de sa situation. Le pressoir et la fontaine seront néanmoins conservés, bien que pour l'instant leur emplacement futur ne soit pas connu. Pour les commissaires, il serait opportun que la fontaine soit conservée à sa place actuelle, comme dernière trace de la maison Jean-Jacques Cart 2. Si le bois est effectivement transformé en parc public d'ici quelques années, comme l'a annoncé la Municipalité en commission, la fontaine pourra donc être valorisée et permettre de revenir sur l'histoire de la Maison Vigneronne. Les commissaires déposent donc le vœu suivant :

- Que la fontaine soit conservée à son emplacement d'origine et puisse être valorisée ultérieurement.

La démolition de la maison placera inévitablement les jeunes de l'ALJF dans une situation difficile, particulièrement en période d'inflation et de hausse des coûts de la vie. Les commissaires y sont sensibles, mais la présence d'amiante, de moisissures, de fissures et la fragilité de la structure de la maison représentent des risques élevés pour leur santé et leur sécurité. Aujourd'hui, il ne semble plus acceptable de maintenir des jeunes dans ces conditions de vie et la commission, en regrettant cette situation, espère vivement que des solutions alternatives pourront être trouvées. Par ailleurs, la Municipalité a confirmé avoir eu une bonne expérience avec l'ALJF. Ainsi, les commissaires déposent le second vœu suivant :

- Que la Municipalité propose un nouveau contrat de prêt à usage à l'ALJF dès lors qu'un autre bâtiment appartenant à la Ville s'y prêtera.

Pour toutes ces raisons, la commission vous recommande d'accepter ce préavis à l'unanimité.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 280'000.00 pour la démolition du bâtiment « Maison Vigneronne » à l'avenue Jean-Jacques-Cart 2 ;
2. de dire que le montant de CHF 280'000.00 sera amorti entièrement en 1 an, à porter en compte pour le budget 2023.

au nom de la commission
La présidente-rapporteuse

C. Robert

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 2 novembre 2022.