



COMMUNE DE SAINT-SULPICE

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 01/19

AU CONSEIL COMMUNAL

**RACHAT À L'ASSOCIATION POUR LE FOYER PAROISSIAL
DE SAINT-SULPICE DU DROIT DE SUPERFICIE
INCLUANT LE BÂTIMENT DU FOYER PAROISSIAL**

Saint-Sulpice, le 14 janvier 2019

**RACHAT À L'ASSOCIATION POUR LE FOYER PAROISSIAL DE SAINT-SULPICE
DU DROIT DE SUPERFICIE INCLUANT LE BÂTIMENT DU FOYER PAROISSIAL**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité de Saint-Sulpice a l'honneur de soumettre à votre approbation une proposition de rachat du droit de superficie accordé par votre Conseil à l'Association pour le Foyer paroissial de Saint-Sulpice (ci-après abrégée « APFP ») et du bâtiment du Foyer paroissial qui s'y trouve.

2. HISTORIQUE

C'est le 9 mars 1966 que le Conseil communal de Saint-Sulpice accepte d'octroyer gratuitement à la paroisse d'Ecublens - Saint-Sulpice un droit de superficie de 99 ans grevant la parcelle 314 (au lieu-dit « Au Pâquis ») de 2'540 m²¹. Ce droit de superficie sera finalement accordé le 10 octobre 1966 à l'APFP qui s'était créée quelques jours auparavant ; le texte notarié précise en particulier que l'association a le droit d'y « construire, d'installer, puis de maintenir une maison de paroisse. »² qui reviendra à la commune à l'échéance du droit de superficie, soit le 14 octobre 2065.



Le permis de construire, devisé à CHF 550'000.- sera délivré le 8 mars 1968. Cette même année, la Municipalité renonce à un projet de construction d'une grande salle communale et décide, avec l'accord du Conseil communal³, d'acquérir une part de l'APFP pour CHF 100'000.- en signant une convention par laquelle elle s'engage à assurer la conciergerie du bâtiment⁴.

Une année seulement après l'inauguration du Foyer, la Municipalité, puis le Conseil communal, acceptent une demande du comité de l'APFP de lui accorder « à fonds perdus », une somme de CHF 100'000.- pour honorer ses engagements non couverts suite au dépassement de coût de la construction⁵. Deux ans plus tard, la Municipalité donne son accord à l'APFP sur sa participation aux amortissements du mobilier, soit CHF 18'500.- annuels à charge de la commune.

¹ Préavis municipal du 21 février 1966 et décision CC du 9 mars 1966

² Constitution du droit de servitude, Me L. Rattaz, 10 octobre 1966

³ Préavis municipal et décision CC du 6 novembre 1968

⁴ La part est rachetée par l'APFP au début 1980. À partir de cette date, la Municipalité n'est plus représentée au sein du comité de l'Association.

⁵ Préavis municipal et décision CC du 24 mai 1971

Les premières années d'exploitation du foyer présentent des déficits chroniques que la commune couvre à hauteur de CHF 22'000.- supplémentaires. La Municipalité propose alors, au comité de l'APFP, de racheter le Foyer ; un accord de principe est acquis au début 1979 et une étude est commanditée à la maison Intermandat qui estime le rachat à CHF 287'747.85⁶.

Cette transaction ne verra cependant jamais le jour, l'APFP ayant pu trouver de nouveaux capitaux. À l'inverse, la Municipalité proposera un contrat pour la participation de la Commune aux frais de location du Foyer paroissial pour la somme globale et forfaitaire de CHF 30'000.-/an⁷. Ce montant sera porté à CHF 32'500.- dès 1983. Ce contrat sera, par la suite, renouvelé régulièrement jusqu'à l'automne 1998 où il sera annulé et remplacé par une convention.

En 1991, l'APFP reprend contact avec la Municipalité pour lui proposer à nouveau le rachat du Foyer. Décision municipale est prise le 5 octobre de l'année suivante de récupérer le droit de superficie et d'en accorder un nouveau à l'APFP pour édifier une cure.

Entretemps, plusieurs voisins s'étaient manifestés pour relever des nuisances occasionnées par les manifestations organisées au Foyer. Au dépôt du préavis en 1993⁸, une pétition est déposée contre ce rachat ; le Conseil décide alors de renvoyer sa décision. Le préavis sera finalement retiré par la Municipalité en juin 1994 suite à son entrevue avec les pétitionnaires.

En lieu et place du rachat, la Commune conclut le 8 décembre 1994 avec l'association un bail à loyer pour locaux commerciaux d'une durée de 5 ans, valable dès le 1^{er} janvier 1995 avec échéance au 31 décembre 1999 (loyer annuel de CHF 50'000.-) ; le bail sera renouvelé en 1998 aux mêmes conditions.

La fin des années 90 et le début des années 2000 seront marqués par une longue procédure judiciaire avec des voisins du Foyer. Cette procédure débouchera en particulier sur une limitation de l'usage du Foyer, encore en vigueur actuellement. Ces travaux, auxquels la commune a participé financièrement, avaient été ordonnés par le service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) du canton de Vaud⁹.

Les discussions sur le rachat du Foyer reprendront en 2007 avec la création d'un groupe de travail mixte entre la Municipalité et l'APFP ayant pour objectif d'arriver à un accord avant la fin du bail actuel au 31 décembre 2019. Ces discussions aboutiront à l'élaboration de deux rapports d'expertise réalisés respectivement par la société e2i en 2015 et deRham en 2016. C'est sur la base de ces rapports qu'ont été négociés les termes de reprise qui composent ce préavis.

⁶ Correspondant à CHF 542'422.- en 2017 selon le calculateur du renchérissement en ligne de la Confédération http://www.portal-stat.admin.ch/lik_rechner/f/lik_rechner.htm

⁷ Préavis municipal 9/80 « Participation communale aux frais de location du Foyer paroissial » et décision du CC du 31 janvier 1981

⁸ Préavis municipal 12/93 « Vente par l'Association à la commune du droit de superficie comportant le bâtiment du foyer et constitution d'un nouveau droit de servitude devant permettre l'édification d'une cure »

⁹ Les différentes mesures demandées par le SEVEN sont résumées dans une lettre recommandée du 31 mars 2005 adressée à l'APFP

3. SITUATION ACTUELLE

La situation actuelle du Foyer paroissial est la suivante :

Bâtiment

Le bâtiment a été construit au début des années 70 et n'a pas connu de rénovation structurelle importante depuis. Les fenêtres sont en double vitrage et ont été changées dans le cadre des mesures anti-bruit. La chaudière à mazout date de 1996. La cuisine, professionnelle, a été rénovée en 2005.

Selon le rapport de Rham¹⁰, d'importants travaux devront être entrepris à moyen terme, à savoir :

- réfection complète de la toiture,
- réfection de la ferblanterie,
- remplacement de la chaudière,
- remplacement des fenêtres,
- réfection des aménagements intérieurs (sols, murs et plafonds),
- réfection des sanitaires,
- réfection de l'électricité.

L'estimation approximative de ces travaux, effectuée par la société EPIQR Rénovation Sàrl en 2013, se monte à plus de CHF 1'500'000.-¹¹.

Location

La commune de Saint-Sulpice loue l'ensemble du bâtiment (à l'exception du bureau du pasteur) pour un montant annuel de CHF 50'000.-. Elle le sous-loue ou le met à disposition de la paroisse, de sociétés locales, de privés y organisant des cours et de la Westlake Church (locataire régulier depuis 2007).

Les locations se prolongeant après 23 heures ne sont possibles que pour les sociétés locales de la commune et dans les limites suivantes :

- 7 soirées par an au maximum avec arrêt de la manifestation à 03h00 et
- 7 soirées par an au maximum avec arrêt de la manifestation à 01h00.

Pour l'année 2017, le Foyer a été loué en moyenne 20 fois par mois (soit un taux de remplissage proche de 70 %) et 8 fois au total plus tard que 23h00 pour différents repas organisés par les sociétés locales. Le montant total encaissé par la commune pour ces locations se monte à CHF 27'289.72¹².

Répartition des coûts

- L'ensemble des coûts liés à l'exploitation du Foyer (gestion des locations, conciergerie, matériel, nettoyage, électricité, eau) est à la charge de la commune. En 2017, ces coûts se sont élevés à CHF 56'683.76¹¹.
- Les coûts liés à la maintenance du bâtiment sont à la charge de l'association pour un montant moyen de CHF 15'000.- par an¹³.

¹⁰ « Rapport d'expertise immobilière », 2016, p 12

¹¹ « Commune de Saint-Sulpice Foyer Paroissial, Chemin des Pâquis 13, 1025 Saint-Sulpice - Rapport de l'analyse EPIQR+ », EPIQR Rénovation Sàrl et ESTIA SA, 2013

¹² Commune de St-Sulpice, comptes 2017, p 27, section 3506 - Foyer des Pâquis

¹³ Compte 2017 de l'Association du Foyer paroissial

4. DÉTAILS DE LA CONVENTION

1. La commune rachète le droit de superficie accordé à l'APFP (ainsi que le bâtiment meublé et en l'état) pour la somme de CHF 170'000.-, correspondant à la valeur vénale estimée du Foyer¹⁴.
2. Ce montant sera affecté par la commune à la réalisation, en cas de construction, des locaux (aménagés et équipés) suivants :
 - un bureau pour le pasteur, permettant d'accueillir un petit groupe de personnes,
 - une salle pour 25 personnes avec espaces de rangement.
3. La paroisse dispose en exclusivité des locaux mentionnés au point 2, en accord avec la loi sur les relations entre l'État et les Églises reconnues de droit public¹⁵. Elle peut les utiliser en tout temps et gratuitement.
4. La paroisse dispose gratuitement d'une seconde salle qui peut être partagée avec d'autres sociétés.
5. La paroisse peut disposer de l'ensemble du Foyer gratuitement pour un maximum de 20 jours par an ; au-delà, elle devra s'acquitter d'un loyer.
6. Pour les réservations du Foyer, la paroisse est prioritaire sur les autres locataires, pour autant qu'elle communique les dates dans le premier trimestre de l'année pour la période allant du 1^{er} septembre au 30 août.

5. MOTIVATIONS DU RACHAT

Le rachat du Foyer paroissial par la commune de Saint-Sulpice permettra d'assurer la pérennité d'une salle pour les prochaines années.

Parallèlement, ce rachat permettra d'épargner la location annuelle de CHF 50'000.- Même en ajoutant CHF 15'000.- de coûts supplémentaires liés à la maintenance du bâtiment, cette économie compensera à terme les CHF 170'000.- affectés.

Il n'entre pas dans les projets de la Municipalité de procéder à des travaux d'infrastructure sur le Foyer, mais de le conserver en fonction jusqu'à la mise en service ultérieure d'une nouvelle salle polyvalente communale.

¹⁴ Selon le « *Rapport d'expertise immobilière* », deRham, 2016

¹⁵ LREEDP du 9 janvier 2007, art 24

6. CONCLUSION

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 01/19
- vu le rapport de la commission chargée de son étude
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DÉCIDE

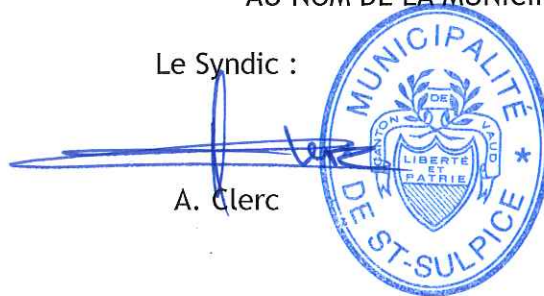
1. d'accorder à la Municipalité le droit de radier la servitude 010-2002/002604 ;
2. d'accepter la reprise des constructions et installations construites sur la parcelle 328 de Saint-Sulpice ;
3. de créer un nouveau fond de réserve doté de CHF 170'000.- destiné à la réalisation ultérieure d'un bureau pour le pasteur et d'une salle pour 25 personnes à usage exclusif de la paroisse.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 janvier 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :



A. Clerc

N. Ray

Délégué municipal : M. Marcel-André Panzera

Annexe : Projet de radiation du droit de superficie