

RAPPORT DE LA COMMISSION IMMOBILIERE

Chargée d'étudier le préavis n° 01/ 19

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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs Les Conseillers, la Commission immobilière, chargée d'étudier ce préavis, s'est réunie le mercredi 23 janvier 2019 à 20h à la maison de la Commune de St-Sulpice sise à la Rue du Centre 60, en salle des Commissions.

Elle était composée de M. Remy PACHE, président, Mme Annamaria LEONARDI rapporteur, ainsi que des membres : M. Carlos RODRIGUEZ, Mme Monika SALAS, M. Thomas BECK, M. Yves DIJAMATOVIC et M. Jean-Louis MOSER.

Il est précisé que M. Jean-Louis MOSER étant membre de l'APFP, a pris part au débat, mais s'est abstenu de vote.

Représentant la Municipalité : M. Marcel PANZERA

Préambule :

M. Fabio CHERAZ, nouvel employé communal au poste de « responsable technique des bâtiments communaux » a été présenté à la Commission par M. PANZERA.

M. CHERAZ sera responsable des rapports des concierges, en lien direct avec la municipalité.

M. CHERAZ a assisté au débat de la commission immobilière, sans y prendre part.

Examen du préavis

1 : Objet

La discussion s'engage sur l'objet du préavis n°01/19 portant sur le rachat du droit de superficie accordé le 9 mars 1966 par notre Conseil à l'Association pour le Foyer paroissial de St-Sulpice (ci-après abrégée « APFP ») et du bâtiment du Foyer paroissial qui s'y trouve.

2. Historique :

La discussion s'engage sur les différents échanges passés entre la commune et l'APFP, le fait que la Municipalité ait dû couvrir à plusieurs reprises des pertes financières, les adaptations du loyer ainsi que les plaintes des voisins sont discutés.

Yves DIJAMATOVIC demande si le bâtiment restera utilisé comme actuellement suite à la décision du TF, car le bâtiment ne correspond pas aux normes phoniques actuels, les places de parc actuellement situées à l'extérieures génèrent des nuisances pour les résidents des parcelles voisines car les utilisateurs de la salle ne sont pas attentifs aux émissions sonores

RAPPORT DE LA COMMISSION IMMOBILIERE

qu'ils génèrent en fermant les portières de leurs véhicules tard dans la soirée, en discutant à haute voix etc.

Remy PACHE remarque que la zone d'utilité publique où est sise la parcelle occupée par le bâtiment de l'APFP est bordée de zones d'habitations.

D'avis de tous, si ce bâtiment devait être reconstruit, une réalisation respectant des normes anti-bruit accrues avec parking souterrain sera nécessaire.

M. PANZERA attire l'attention de la Commission sur le fait que depuis le début la relation entre l'APFP et la Municipalité se résume à « je t'aime, moi non plus »... et le rachat du droit de superficie confère l'occasion pour la Municipalité de reprendre le contrôle du foncier et de mettre un terme à une relation complexe.

La Commission demande alors à M. PANZERA quelles sont les intentions futures de la Municipalité concernant la construction d'une salle plus grande et plus moderne qui sera plus appropriée pour les besoins de notre commune, dont la population ne cesse de croître. M. PANZERA répond que la Municipalité a plusieurs options à proposer, mais que ceci ne fait pas l'objet de cette séance.

La Commission émet la remarque que en rachetant le droit de superficie la Commune se retrouvera propriétaire d'un vieux bâtiment qui ne correspond plus aux normes écologiques et de développement durable.

3. Situation actuelle:

La discussion s'engage entre MM. Marcel PANZERA, Jean-Louis MOSER et les autres membres concernant l'expertise faite en 2013. La commission évoque le coût de rénovation de la toiture, Jean-Louis MOSER remarque que la chaudière actuelle a 22 ans et qu'elle pourrait cesser de fonctionner à tout moment. Les sanitaires et les fenêtres sont également d'origine.

D'avis de tous les devis s'élèveront à au moins CHF 1'500'000.- pour la rénovation sans agrandissement du bâtiment. L'APFP n'engagera pas ces frais, car c'est la Municipalité et les Sociétés locales qui utilisent principalement ce bâtiment

La présence d'amiante dans la toiture inquiète les membres de la Commission, mais d'après Jean-Louis MOSER et Carlos RODRIGUEZ, cette dernière ne devrait pas poser de problème, car il n'y a pas de flocages, seules les tuiles sont concernées et elles sont encore entières et en relativement bon état.

La Commission relève une erreur dans le chapitre 3 du préavis, les fenêtres sont en double vitrage datant des années 1970 et n'ont pas été changées, comme indiqué dans le préavis, mais ont uniquement étaient « vissées » afin d'empêcher leurs ouverture dans le cadre des mesures anti-bruit.

Rémy PACHE demande si l'abri PC qui se trouve dans le bâtiment est toujours aux normes. Marcel PANZERA répond que cet abri pour la protection civile du public ne correspond plus aux normes actuelles et que même si l'abri était démoli, les places ne devraient pas être compensées.

RAPPORT DE LA COMMISSION IMMOBILIERE

La liste des investissements et entretiens de l'immeuble de l'APFP est présentée par Jean-Louis MOSER et la commission en discute les différents points.

Rémy PACHE questionne Jean-Louis MOSER sur les travaux qui devrait être entrepris dans les 7-8 ans à venir et quelles seraient les réparations urgentes à prévoir.

J-L MOSER réponds que selon son analyse mise à part la chaudière, il n'y aura pas de gros travaux à prévoir à court et moyen terme. Les frais de l'entretien et des réparations courantes devraient se chiffrer à environ CHF 15'000.-/année en moyenne.

4. Détails de la convention :

Après examen des détails de l'acte de radiation de droit de superficie, la Commission propose la création d'un compte affecté de CHF 170'000.- dans les comptes 2019.

M. PANZERA informe la Commission que l'établissement de ce compte est dans la compétence de la Municipalité et que le boursier fera le nécessaire selon les lois des Communes.

5. Motivation du rachat :

La Commission constate que la finalisation rapide de cette transaction apportera des avantages financiers en économisant le loyer annuel de CHF 50'000.- et qu'à l'issue de l'opération le patrimoine immobilier de la commune augmentera de CHF 170'000.-

La Commission a bien pris note que la Municipalité ne fera pas de travaux lourds sur ce bâtiment et qu'elle est déjà en train d'étudier plusieurs autres options pour répondre aux besoins d'une nouvelle salle.

Délibération de la Commission :

Yves DIJAMATOVIC déplore encore une fois que la Commune se retrouvera propriétaire d'un bâtiment vétuste, mais reste favorable à l'acquisition.

Après une brève délibération la situation est claire pour tous les membres de la Commission qui votent l'approbation du préavis 01/19 à l'unanimité avec l'abstention de Jean-Louis MOSER.

Conclusion :

En conclusion de ce qui précède la Commission immobilière vous prie, Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs Les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil Communal de St-Sulpice

- vu le préavis municipal 01/19
- vu le rapport de la Commission immobilière

RAPPORT DE LA COMMISSION IMMOBILIERE

- 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 St-Sulpice ;
3. de créer un nouveau fonds 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.

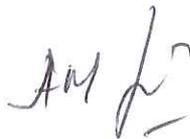
Au nom de la Commission immobilière :

Le Président :

Le Rapporteur :

Remy PACHE

Annamaria LEONARDI



Ainsi fait à St-Sulpice, le 01.02.2019