Centre pluriculturel et social d'Ouchy : Renouvellement du droit distinct et permanent de superficie

Préavis Nº 2020 / 24

Lausanne, le 13 août 2020

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé et objet du préavis

Le présent préavis concerne le renouvellement pour 50 ans d'un droit de superficie distinct et permanent à titre gratuit, soit jusqu'au 5 décembre 2070, en faveur du Centre pluriculturel et social d'Ouchy en vue de lui permettre de poursuivre ses activités.

2. Préambule

2.1 La parcelle communale 5445

Délimitée par l'avenue de l'Elysée (N), l'avenue d'Ouchy (O), le chemin de Brillancourt (S) et le chemin de Beau-Rivage (E), cette parcelle totalise 15'417 m^2. Elle accueille :

— 4 bâtiments : le temple de la Croix-d'Ouchy, le collège de la Croix-d'Ouchy, le Centre pluriculturel et social d'Ouchy (CPO) et une petite déchetterie. En ce qui concerne spécifiquement le CPO, celui-ci est situé à l'angle de l'avenue de l'Elysée et du chemin de Beau-Rivage, à l'ouest dudit chemin ;

— la promenade de Brillancourt, une zone arborisée aux abords du temple et un terrain de sport.

Selon le Plan général d'affectation (PGA), elle est colloquée en zone d'utilité publique à l'exception de la promenade de Brillancourt qui est en zone de parcs et espaces de détente.

2.2 Le Centre pluriculturel et social d'Ouchy

En date du 13 juin 1967, le Conseil communal a adopté le préavis n° 119, autorisant la Municipalité à consentir un droit distinct et permanent de superficie gratuit (DDP) pour une durée de 50 ans en faveur de l'Association pour le centre paroissial de la Croix-d'Ouchy. Dénommé à l'origine « Centre paroissial d'Ouchy » et construit en 1968 par l'Association pour le centre paroissial de la Croix-d'Ouchy, il figure en note *4* au recensement architectural. En 2002, après la fusion des paroisses d'Ouchy, Montriond et St-Jean en une seule paroisse baptisée Saint-Jean, la nouvelle paroisse s'est détachée de l'association qui a poursuivi ses activités sous son appellation actuelle « Centre pluriculturel et social d'Ouchy », ce qui lui a permis de conserver un sigle connu et étroitement lié au lieu.

Au fil des décennies, le CPO a proposé de nombreuses activités telles que cours, ateliers, cercles d'échanges, club des réparateurs, marché aux puces, fêtes et rencontres, sans oublier le réfectoire scolaire et l'accueil parascolaire liés aux écoles qui l'entourent. Le CPO comprend aujourd'hui des bureaux, des salles de réunions, une cuisine, une cafétéria et une salle polyvalente utilisée pour des spectacles et comme réfectoire pour l'établissement secondaire de l'Elysée et l'APEMS. Une centaine de repas y sont servis quotidiennement ; les besoins du parascolaire étant au demeurant croissants. Les salles à tarif modeste ont permis à bon nombre d'associations, familles ou amis de se réunir.

Suite aux discussions avec la Ville de Lausanne dans le cadre de la fin du droit de superficie, le CPO a conduit une démarche participative afin de connaître et définir les besoins du quartier. Le sondage, diffusé en juin 2015, a constitué une première étape en vue du lancement de cette démarche participative. Le taux élevé de participation a permis de mettre en évidence :

— la distribution équilibrée des tranches d'âge et des catégories sociales fréquentant le centre ;

— l'importance de la salle de spectacles et de concerts ;

— l'importance d'un lieu pour les associations ;

— la culture comme vecteur d'intégration, de compréhension mutuelle et de cohésion sociale ;

— l'importance d'un lieu de rencontres et de convergence d'activités socioculturelles, bref, d'une centralité de quartier.

Aujourd'hui, le CPO se positionne résolument dans l'édification d'un partenariat constructif avec la Ville de Lausanne en matière de culture, d'enfance, de jeunesse et de quartiers. Plusieurs groupes engagés y ont trouvé un lieu ouvert pour défendre leurs intérêts. La programmation de spectacles s'est rapidement enrichie, permettant ainsi à des générations d'artistes de se produire sur scène ou d'y développer leur talent. Le CPO joue donc déjà pleinement son rôle de centralité de quartier. La Ville de Lausanne soutient le CPO par la gratuité du droit de superficie, ainsi que par une subvention en espèces de CHF 158'000.- par an.

2.3 Les études de faisabilité

Entretemps, au vu de l'état précaire du bâtiment, un examen sommaire a été effectué et a révélé des signes de vieillissement : distribution du chauffage (tuyauterie et radiateurs), fenêtres, alimentations diverses, étanchéité du toit, fuite de gaz, etc. Le CPO a pris en charge les travaux d'entretien.

Dans un premier temps, dans le but d'obtenir un diagnostic de l'état du bâtiment, la Commission immobilière a commandité une étude à la Maison EPIQR Rénovation afin de cerner les défectuosités importantes et de mettre en lumière les besoins et les interventions nécessaires pour assainir le bâtiment en cas de prolongation de DDP en faveur du CPO. L'étude a indiqué que les coûts que le CPO devait prendre en charge pour la rénovation du bâtiment actuel étaient de l'ordre CHF 900'000.- dont plus de la moitié concernait la rénovation de la façade de l'immeuble.

Comme indiqué plus haut, la parcelle 5445 est colloquée, selon le Plan général d'affectation, en zone d'utilité publique et d'espaces verts et de détente. Seules des activités d'utilité publique peuvent être développées tels que des équipements préscolaires, scolaires, parascolaires, socioculturels, culturels, socio-médicaux ou médicaux et des bureaux pour les administrations. Si un autre dispositif réglementaire est souhaité, une modification de l'affectation via un Plan partiel d'affectation sera nécessaire.

C'est la raison pour laquelle, dans un second temps, en regard des besoins en matière scolaire, parascolaire, périscolaire et culturels dans les quartiers environnants importants, le Service de l'urbanisme a mené une étude pour voir dans quelle mesure la réfection du CPO, la réaffectation du temple de la Croix-d'Ouchy et la revalorisation du terrain de sport pouvaient satisfaire au besoin d'équipements publics (APEMS, bâtiment scolaire, réfectoire scolaire, bibliothèque municipale plus vaste, etc.) qui ne peuvent pas ou plus être satisfaits au sein du CPO.

Au vu des conclusions de l'étude du Service de l'urbanisme, en particulier de la difficulté à valoriser toute la parcelle, il apparaît, en définitive, que la rénovation du bâtiment est la seule option possible. Il est important aussi de souligner que l'usage futur, comme lieu de centralité, peut tout à fait se faire dans un bâtiment rénové et régulièrement entretenu. L'association du CPO est d'accord pour en supporter les coûts aussi bien d'investissement que d'entretien courant. Pour cela, la prolongation du DDP est indispensable.

3. La prolongation du DDP

Arrivé à expiration le 5 décembre 2017, le DDP a été ensuite prolongé pour trois ans, soit jusqu'au 5 décembre 2020, afin de permettre à la Municipalité de finaliser les études de faisabilité de la réfection du CPO et du temple ainsi que d'une nouvelle construction scolaire et d'une valorisation immobilière de la parcelle. Il est à noter que le bâtiment a été amorti et est libre de toute dette.

Le rapport EPIQR a bien mis en lumière les besoins et les interventions nécessaires pour assainir le bâtiment. L'association peut assurer l'entretien courant du bâtiment mais n'a pas les fonds propres nécessaires pour des travaux plus lourds. La prolongation du DDP de plusieurs années permettrait à

l'association du CPO de chercher des soutiens financiers auprès de divers bailleurs de fonds pour revaloriser le bâtiment. En effet, étant propriétaire du centre, l'association aura la charge d'entretenir et réparer le bâtiment. Un emprunt bancaire pour la totalité des travaux n'est à ce stade pas envisageable même si la Ville se porte garante. Le budget annuel actuel du CPO ne permettrait pas d'assumer le paiement des intérêts et l'amortissement d'un prêt bancaire d'un montant de CHF 1 à 1.5 million, à un horizon de 30 à 50 ans. Le recours exclusif à un financement bancaire impliquerait une charge annuelle comprise entre CHF 30'000.- et CHF 60'000.- selon les circonstances (temps pour rembourser l'emprunt, taux d'intérêt du prêt, coût de la garantie).

Afin de réduire au maximum l'emprunt bancaire, l'association souhaite lever des fonds sous forme de dons auprès des fondations telles que la Loterie Romande et la Fondation BCV. Approchées, ces institutions sont prêtes à entrer en matière pour la soutenir financièrement. En contrepartie, il leur faut la garantie que l'association pourra durablement exploiter le centre. Un DDP reconduit à long terme, soit 50 ans, serait un gage suffisant de durabilité et de positionnement clair de la part de la Ville de Lausanne.

4. La valeur du DDP

En conservant le prix de terrain de CHF 1'030'000.- pris en compte lors de la prolongation du DDP pour trois ans en 2017, avec un taux de rente de 5%, la rente théorique serait de CHF 51'500.- par an. Lorsqu'un DDP avec une affectation d'utilité publique est conclu de manière onéreuse, la rente est usuellement divisée par deux, ce qui conduirait dans le cas d'espèce à une rente effective de CHF 25'750.- par an.

Sur cette base, la valeur actuelle des rentes futures actualisées à 1.5% sur une durée de 50 ans s'établit à CHF 914'760.-, qui représente l'aide financière concédée par la Commune de Lausanne à l'association du CPO sur cinquante ans.

Conformément à l'acte constitutif du DDP, les frais d'acte, les émoluments du Registre foncier, tous les frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du DDP, ainsi que tous les droits de mutation sont à la charge de la bénéficiaire du droit de superficie.

5. Renouvellement du DDP

Compte-tenu de ce qui précède, il est proposé de renouveler le DDP aux conditions prévues par le projet d'acte suivant :

MODIFICATION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT IOANNA COVERIS, NOTAIRE à Lausanne pour le Canton de Vaud, -----
comparaissent : ----------
d'une part : ----------
la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par Monsieur Rolf Eberhard, domicilié à ***, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes : • procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du ***, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), la Préfecture ayant été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les Communes, par lettre du ***, • autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du ***, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), ci-après nommée "le superficiant "; ----------
d'autre part : ----------
au nom de **Centre pluriculturel et social d'Ouchy CPO**, (IDE CHE-103530890), association dont le siège est à Lausanne (Vaud), ----------
Véronique Biollay-Kennedy, originaire de ***, domiciliée à *** et ***, originaire de ***, domicilié à *** en leur qualité de membres du comité, qui déclarent l'engager valablement

par leur signature collective à deux, selon l'article 14, lettre h, des statuts de l'association, ----------
ci-après nommée "le superficiaire "; ----------

I. EXPOSE PREALABLE ----------
Les comparants exposent préalablement ce qui suit : ----------
a) le "Centre pluriculturel et social d'Ouchy CPO" est propriétaire de la parcelle 7786 de la Commune de Lausanne, droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle 5445 de la Commune de Lausanne, propriété de ladite Commune; --
b) ce droit distinct et permanent de superficie a été octroyé jusqu'au cinq décembre deux mille dix-sept; ----------
c) en date du quatorze mars deux mille dix-sept la Commune de Lausanne et le "Centre pluriculturel et social d'Ouchy CPO" ont signé un acte intitulé « Modification de droit distinct et permanent de superficie », sous numéro 10'070 des minutes du notaire soussigné, décidant la prolongation dudit droit distinct et permanent de superficie et de son immatriculation au Registre foncier jusqu'au cinq décembre deux mille vingt. ---------
c) à ce jour, le droit de superficie distinct et permanent est désigné comme suit au Registre foncier de Lausanne : ----------

Description de l'immeuble
Tenue du registre foncier Fédérale
Commune politique 5586 Lausanne
Type d'immeuble DDP (Droit distinct et permanent)
Numéro d'immeuble **7786**
EGRID CH944583766723
DDP 05.12.1967 007-356255
(D) Superficie jusqu'au 05.12.2020 ID.007-2003/7926
à la charge de B-F Lausanne / 5586/5445
Surface 1'785 m2
Mutation
N° plan 53
Surfaces partielles grevées
Désignation de la situation Chemin de Beau-Rivage
Avenue de l'Elysée
Couverture du sol Place-jardin, 548 m2
Revêtement dur, 319 m2
Bâtiment ecclésiastique, 918 m2
Bâtiments / Constructions Bâtiment ecclésiastique, 918 m2 ,
No d'assurance: 14934
Mention de la mensuration officielle
Observation :
Feuillet de dépendance :
Estimation fiscale 1'000'000.00 RG92

Propriété
Propriété individuelle
Centre Pluriculturel et social d'Ouchy (CPO)
Lausanne (IDE : CHE103530890)
05.12.1967 007-343552 Immatriculation de DDP
24.11.2004 007-2004/6341/0
Modification d'intitulé

Mentions
Aucune

Servitudes
Aucune

Charges foncières
Aucune
Annotations
Aucune

Gages immobiliers
Aucune
Cela exposé, les parties se sont entendues pour modifier la durée du droit distinct et permanent de superficie numéro ID.007-2003/007926 du Registre foncier comme suit :

II. DUREE DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ------
Les comparants conviennent de prolonger la durée du droit distinct et permanent de superficie et de son immatriculation au Registre foncier **jusqu'au cinq décembre deux mille septante**. ----------

III. MODIFICATION DE L'ARTICLE SEPTIEME (7ème) DE L 'ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE ----------
Les comparants conviennent de modifier l'article septième se la manière suivante : ------
« Gratuité du droit de superficie. ----------
Etant donné que le centre mettra des locaux à disposition du public, du collège de l'Elysée et d'autres écoles si nécessaire, la Commune de Lausanne accorde le droit de superficie à titre gratuit. La valeur de ce droit est de neuf cent quatorze mille sept cent soixante francs (CHF 914'760.--). » ----------

IV. DIVERS ----------

1. Frais ----------
Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, et des émoluments du Registre foncier, sont à la charge du "Centre pluriculturel et social d'Ouchy CPO". Ils ont d'ores et déjà été provisionnés. ----------

2. Divers ----------
Au reste, l'ensemble des dispositions du droit distinct et permanent de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2003/007926 demeurent inchangées. ----------

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : ----------

1. Modification du droit distinct et permanent de superficie numéro ID.007-2003/007926, prolongation jusqu'au cinq décembre deux mille septante. ----------

2. Modification de l'article septième (7). ----------

DONT ACTE, ----------

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le *** deux mille vingt. ----------

6. Impact sur le développement durable

Le CPO, comme mentionné plus haut, est une véritable centralité de quartier. La conception architecturale du bâtiment elle-même favorise la rencontre. Par les rencontres qu'il facilite, par les multiples activités socioculturelles variées et ouvertes à tous les âges, les genres et les catégories sociales, le CPO contribue au lien social. La prolongation du DDP pour une durée longue lui permettra d'investir des sommes importantes pour l'assainissement du bâtiment. A cet effet, il est prévu d'effectuer une analyse énergétique dans le cadre du certificat énergétique cantonal pour les bâtiments

(CECB+). Il est aussi prévu la végétalisation des toits, combinée avec l'installation de panneaux solaires. Pour rappel, l'ensemble de la toiture représente une surface d'environ 1'050 m^2.

7. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Le CPO est accessible aux personnes à mobilité réduite. Il est desservi par les transports publics : M2, lignes TL 2 et 25. Ces informations sont publiées sur son site internet. A l'intérieur, l'on trouve des WC pour personnes à mobilité réduite ainsi qu'une rampe d'accès aux salles. Avec le soutien de Forum Handicap Vaud, le CPO a introduit le concept « Représentations Relax » dans ses spectacles. Ce dernier a pour but d'inclure tous les publics et de permettre à chacun de se divertir et de participer à la vie culturelle et sociale, sans s'inquiéter du regard des autres, ni avoir peur de déranger. En particulier, il permet un accueil plus adapté pour des personnes en situation de handicap ou simplement désireuses d'avoir accès aux spectacles dans un environnement bienveillant et des conditions décontractées. Le CPO collabore également avec les associations Ecoute Voir et Sourds & Culture afin de proposer des spectacles accessibles aux personnes malvoyantes ou malentendantes. Avec le renouvellement du DDP, il est prévu d'installer une boucle magnétique.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Aucune influence n'est à attendre sur le budget de fonctionnement en relation avec le droit de superficie, le droit existant étant gratuit et le droit futur également.

9. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2020 / 24 de la Municipalité ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'accepter de renouveler à titre gratuit le droit distinct et permanent de superficie 7786 de la Commune de Lausanne, grevant le bien-fonds 5445, même commune, pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 5 décembre 2070, en faveur du Centre pluriculturel et social d'Ouchy, aux conditions évoquées dans le présent préavis ;
2. de mettre à charge du Centre pluriculturel et social d'Ouchy l'ensemble des frais d'actes liés au renouvellement du droit de superficie.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter