

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n° 18

Chargée de l'examen du Préavis n° 2020/24

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

<u>Président-rapporteur :</u>	M. Nicola Di Giulio	<i>Libéral-conservateur</i>
-------------------------------	---------------------	-----------------------------

<u>Membres présent-e-s :</u>	Mme Karine Beausire Baillif	<i>Socialiste</i>
	M. Quentin Beausire	<i>Socialiste</i>
	M. Maurice Calame	<i>Libéral-radical</i>
	M. Jean-Marie Chautems	<i>Socialiste</i>
	Mme Muriel Chenaux Mesnier	<i>Socialiste</i>
	M. Daniel Dubas	<i>Les Verts</i>
	M. Guy Gaudard	<i>Libéral-radical</i>
	M. Jean-luc Masson	<i>UDC</i>

<u>Membres absents :</u>	Mme Claude Nicole Grin	<i>Les Verts</i>
	Mme Giana Marly	<i>Socialiste</i>
	M. Jean-Blaise Kalala	<i>Le Centre</i>

<u>Représentant de la Municipalité :</u>	M. David Payot, directeur EIQ
--	-------------------------------

Membres de l'administration communale :

Mme Estelle Papaux, secrétaire générale EIQ

M. Robin SCHWEIZER, adjoint au délégué à la commission immobilière

Notes de séances :

M. Nkiki Nsengimana, adjoint administratif EIQ, que nous remercions sincèrement ici pour son travail.

<u>Lieu :</u>	Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et des Quartiers, bâtiment administratif de Chauderon 9, salle de conférence du 5 ^{ème} étage.
---------------	--

<u>Date :</u>	Lundi 14 septembre 2020
---------------	-------------------------

<u>Début et fin de la séance :</u>	10h05 – 10h51
------------------------------------	---------------

1. Accueil des invité.e.s et ouverture de la séance

Le Président salue les personnes présentes. Il informe qu'il avait souhaité que la séance se déroule dans les locaux du Centre pluriculturel et social d'Ouchy (CPO) mais que cela n'avait pas été possible à cause des consignes sanitaires très contraignantes. Il demande à Monsieur le Municipal David Payot de présenter les membres de l'Administration qui l'accompagnent.

2. Présentation des membres de l'Administration

Monsieur le Municipal David Payot présente les membres de l'Administration : Mme Estelle Papaux, secrétaire générale à la direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers EJQ, M. Robin Schweizer, adjoint au délégué à la Commission immobilière et M. Nkiko Nsengimana, adjoint administratif EJQ qui prendra les notes de séance.

3. Présentation du préavis

Le Président prie le Monsieur le directeur de garder la parole afin de présenter le préavis. Monsieur le Municipal David Payot dit qu'il s'agit d'un préavis de prolongation d'un droit de superficie (DDP) pour 50 ans en faveur du CPO. Il rappelle que le DDP avait été concédé pour la première fois en 1967 en faveur du Centre paroissial d'Ouchy qui y a développé des activités, lesquelles ont évolué vers une dimension socioculturelle et l'ont amené à devenir un centre pluriculturel et non paroissial. Le DDP arrivant à échéance en décembre prochain, il s'agit de le renouveler pour permettre au CPO d'entretenir le lieu et d'entreprendre les investissements nécessaires à la poursuite de ses activités.

4. Discussion générale

Le Président propose de passer à un tour de table pour une discussion générale. Un commissaire fait remarquer que le DDP date de 1967 et que c'est en 2020 que l'on veut le renouveler, soit 3 ans après l'échéance. Il se demande pourquoi ne pas avoir anticipé et l'avoir fait en 2017. Il veut savoir les intentions de la Municipalité, car le bâtiment est vieux. Il évoque le temple de la Croix d'Ouchy sur la même parcelle. La Municipalité a-t-elle des projets de le rénover ou de le raser pour bâtir un plus neuf ? En effet, l'entretien étant coûteux et la fréquentation au culte plutôt baissière, il demande si une réflexion a eu lieu, aussi pour l'église, pour une autre affectation ou pour éventuellement les raser et construire quelque chose de plus spacieux.

Un commissaire relève que le préavis mentionne qu'il n'existe pas d'autre possibilité de valoriser toute la parcelle et que la rénovation du bâtiment était la seule option possible. Il cherche à savoir les variantes étudiées et ses résultats. S'agissant d'une rénovation, il demande si la Ville a posé des exigences en termes de performance énergétique. Selon lui, l'analyse énergétique prévue dans le cadre de la certification énergétique cantonale et les installations photovoltaïques attendues ne se révèlent pas suffisantes à ses yeux.

Un commissaire parlant de l'église de la Croix d'Ouchy, croit se souvenir qu'il y a quelques années derrière, le Conseil communal a voté un crédit pour la rénovation de la toiture de l'église. Il demande les motifs qui justifient les projets en cours de son abandon, voire de sa démolition. Pour un commissaire, il s'agit d'un édifice typique de l'architecture de style toscan, à l'instar du Casino de Montbenon, voire du Palais de Rumine. Selon l'intervenant, l'on critique le bâtiment alors qu'il mérite plutôt d'être protégé et d'être inscrit sur l'inventaire fédéral des sites construits à protéger.

Monsieur le Municipal David Payot propose de faire parvenir le dit préavis s'il existe ou une liste des travaux effectués ces derniers temps.

Une commissaire exprime l'attachement des habitants du quartier au CPO et à l'église. Il s'agit d'un lieu très fréquenté qui propose des spectacles de grande qualité à prix raisonnable. Elle fait part de la rumeur qui circule selon laquelle le CPO et l'église allaient être démolies. Elle demande à la Municipalité de communiquer sur l'avenir du lieu au moment du vote du préavis. Elle est d'avis que le montant prévu pour la rénovation s'avère peu important par rapport au mauvais état du bâtiment. Elle partage les inquiétudes d'un commissaire sur la performance énergétique et souhaiterait qu'un standard minimum soit exigé. Elle souhaiterait également savoir si des travaux de désamiantage sont prévus.

Le Président constatant que la parole n'est plus demandée passe la parole à Monsieur le Municipal David Payot pour les réponses.

Monsieur le Municipal David Payot propose une réponse à deux niveaux. D'une part, le CPO qui développe des activités culturelles et socioculturelles réelles. A cet effet, il reçoit une subvention EIQ pour l'animation et la gestion du lieu. Il accueille également les enfants d'un APEMS, des activités associatives, des salles, des spectacles. C'est le bâtiment qui fait l'objet du préavis. D'autre part, la parcelle avec ses usages hétéroclites. Elle réunit l'église de la Croix d'Ouchy qui date de 1840 avec une note *3* à l'inventaire même si des travaux successifs ont altéré sa valeur patrimoniale, le CPO, le terrain de sports pour l'utilisation scolaire, la promenade de Brillantmont, le périmètre scolaire avec le Collège de la Croix d'Ouchy, et finalement le monument des Jordils. Le terrain de sports est la seule réserve de terrain à bâtir, et pourrait répondre à des besoins scolaires encore en évaluation.

Dans l'ensemble, il s'agit d'une parcelle relativement complexe où il y a eu des réflexions pour savoir si finalement le renouvellement du DDP était le moyen le plus optimal de valoriser la parcelle. Une réflexion s'est d'abord dirigée sur l'utilisation de la surface du DDP du CPO et de la parcelle orientée vers le sud pour un projet de logement. Pour cela, il aurait fallu modifier les droits à construire, procéder à la mise à l'enquête avec probablement les oppositions du voisinage. Le tout pour construire un bâtiment valorisé de logements, mais où le coût de la démolition s'avérerait très important. Cela impliquait aussi d'abandonner la réserve de droits à bâtir permettant de répondre aux besoins scolaires et parascolaires face à l'augmentation démographique. Cela explique pourquoi, pour mener toutes ces réflexions complexes, le DDP a été prolongé par la Municipalité de trois ans en 2017, dans les compétences de la Municipalité. Au final, il s'est révélé qu'il fallait traiter successivement les enjeux : d'abord le prolongement du DDP pour 50 ans pour la pièce du CPO, ensuite les autres pièces de la parcelle au sud avec les écoles, enfin l'église. Le DDP pour laquelle la Municipalité demande la prolongation concerne uniquement le CPO. Les autres parties sont propriété de la Commune, les études continuent. Pour l'église, dont l'utilisation est certes épisodique, en plus de Montriond et de Saint-Jean à Cour, les réflexions continuent.

Monsieur le Municipal David Payot informe les membres de la Commission qu'à ce stade, il n'y pas de volonté de démolir l'église et que la question de sa désaffectation est en lien avec la législation cantonale sur les relations avec les paroisses. En ce qui concerne les travaux à effectuer pour le CPO, ils ne sont pas finalisés dans la mesure où ils vont être effectués par l'affectataire, lequel procèdera à des affinages. Le montant de CHF 900'000.- est celui qui avait été établi pour l'assainissement du bâtiment. Monsieur le Municipal David Payot passe la parole aux membres de l'Administration pour des compléments éventuels.

Mme **Papaux** ajoute que l'évaluation EPIQR de 2016 a été accompagnée par la commission immobilière. Le montant des CHF 900'000.- inclut des travaux d'assainissement des façades pour un montant de CHF 420'000.-. Le reste comprend l'assainissement de la toiture, du plancher ainsi que des locaux administratifs. Il n'inclut pas la tuyauterie, encore fonctionnelle. Il ne s'agit pas d'une grande rénovation du bâtiment, mais d'une intervention peu importante avec une amélioration de la performance énergétique conséquente. Mme **Papaux** souligne que l'environnement du lieu est difficile : une zone d'utilité publique qui de surcroît fait partie d'un recensement ISOS. Elle dit qu'il y est difficile de changer quoi que ce soit, par exemple la hauteur du bâtiment, sans toucher à tout et sans oublier que cela entraînerait des prétentions du voisinage difficilement maîtrisables. Elle termine en informant les membres de la Commission ce qui n'est pas dit dans le préavis, mais qui reviendra le moment opportun, à savoir qu'au moment où le CPO entreprendra les travaux, la Ville l'aidera pour le cautionnement de l'emprunt bancaire. Et comme souligné par le directeur, Mme **Papaux** redit la nécessité de prolonger le DDP sur un long terme, sans quoi aucune banque ou institution financière n'octroierait le prêt au CPO.

M. **Schweizer** attire l'attention sur la différence entre les deux montants à ne pas confondre. Le premier concerne l'étude EPIQR, soit CHF 900'000.- et a trait aux coûts des travaux que le CPO assumera pour la rénovation du bâtiment. Le deuxième, soit CHF 914'760.-, n'a pas trait à un flux de trésorerie, mais représente les rentes non encaissées induites par le renouvellement à titre gratuit du DDP pendant 50 ans. Il ajoute que de 2014 à aujourd'hui, plusieurs études de faisabilité ont été effectuées, notamment pour voir si l'on pouvait construire du logement sur le terrain de sport. Le projet de démolition-reconstruction s'est avéré plus coûteux que les projets de rénovation, surtout pour un bâtiment du CPO qui répond actuellement aux besoins du quartier.

Le Président remercie Monsieur le Municipal **David Payot**, Mme **Papaux** et M. **Schweizer** pour les précisions apportées et ouvre la discussion.

Un commissaire cherche toujours à savoir si les travaux de désamiantage ont été prévus, car suivant l'ampleur des travaux le prix du désamiantage pouvait s'avérer très élevé.

M. **Schweizer** rappelle que le bâtiment est propriété du CPO. Il incombe à ce dernier faire le diagnostic amiante et procéder au désamiantage suivant les degrés d'urgence constatés. Il s'agit en effet, d'une obligation légale.

Un commissaire fait remarquer que l'on n'a pas répondu à sa question des travaux du toit de l'église, pourtant votés par le Conseil.

Monsieur le Municipal **David Payot** et les membres de l'Administration lui répondent qu'ils n'ont pas le souvenir d'un tel crédit voté par le Conseil. Ils promettent de donner l'information complète avec les notes de séance.

Examen effectué ex-post. Il n'y a pas eu de crédit voté pour le toit de l'église. Cependant cette dernière a continué de faire l'objet d'entretien. Voir en annexe l'ensemble des travaux effectués de 2007 à nos jours.

Un commissaire cherche à savoir si des réflexions ont été faites pour une utilisation de l'église autre qu'ecclésiale, par exemple une salle de concert, une salle multifonctionnelle, un bar, un cinéma de quartier.

Un commissaire revient sur l'aspect énergétique. S'il comprend que les enjeux patrimoniaux sont toujours présents, il fait remarquer qu'il s'agit d'un bâtiment en note *4* d'intérêt local limité. C'est l'occasion pour la Ville de faire preuve d'exemplarité et de requérir quelque chose d'exigeant en terme de performance énergétique. Il annonce soumettre un vœu aux membres de la Commission.

Monsieur le Municipal David Payot répond que des réflexions ont été menées pour des affectations de l'église autres qu'ecclésiale. Des partenaires intéressés par l'exploitation de l'église ont été approchés, sans succès. Un projet culturel et de quartier de grande envergure a été proposé, mais cela demandait des montants en millions. Malheureusement, aucune des réflexions n'a abouti pour le moment avec un investissement à la clé.

La parole n'étant plus demandée, le Président clôt la discussion générale. Pour la suite de l'examen du préavis, il propose la méthodologie suivante : passer la parole au commissaire souhaitant formuler son vœu, ensuite, faire la discussion point par point, voter le vœu, enfin, voter les conclusions du préavis.

Ce dernier formule le vœu comme suit :

« La Commission souhaite que la rénovation du bâtiment permette d'atteindre un standard énergétique Minergie P Eco ou équivalent ».

Un commissaire s'exprime pour dire qu'il aurait souhaité que, pour savoir ce qu'il en coûte, le commissaire ayant mentionné le vœu précité, articule un chiffre dans son vœu. Selon l'intervenant, en effet si l'on doit mettre le bâtiment aux dernières normes, cela va coûter un saladier. Et de souligner que même pour le projet Métamorphose, les investisseurs n'ont pas pu se coordonner pour s'imposer un label énergétique commun.

Monsieur le Municipal David Payot rappelle que le maître d'ouvrage, c'est le CPO et non la Ville, que donc la Municipalité ne peut prendre des engagements à la place du CPO. Pour le moment l'urgence va au renouvellement du DDP pour garantir le financement. Ensuite l'assainissement énergétique, lequel fera bien entendu l'objet d'une concertation entre le CPO et la Ville.

Un commissaire intervient pour rappeler qu'il s'agit d'un vœu et non d'une injonction.

La parole n'étant plus demandée, le Président propose de passer à la discussion point par point.

5. Discussion point par point

Point 1 : la parole n'est pas demandée.

Point 2, 2.1, 2.2, 2.3 : la parole n'est pas demandée.

Point 3 : Un commissaire dit qu'au vu de la pratique bancaire des taux d'intérêt, le CPO pourrait négocier un taux plus favorable et ainsi assurer des charges de crédit amoindries.

Point 4 : la parole n'est pas demandée.

Point 5 : la parole n'est pas demandée.

Point 6 : Monsieur le Municipal dit qu'il va discuter des aspects énergétiques avec le CPO.

Point 7 : la parole n'est pas demandée.

Point 8, 8.1, 8.2 : la parole n'est pas demandée.

Le président propose de passer au vote du vœu.

6. Vote du vœu

Le Président relit le vœu tel que formulé par son auteur : « **La Commission souhaite que la rénovation du bâtiment permette d'atteindre un standard énergétique Minergie P Eco ou équivalent** » et le fait passer au vote.

Au vote, le vœu obtient :

- 6 oui,
- 2 non,
- 1 abstention.

7. Conclusions

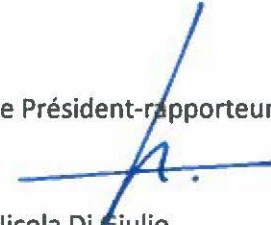
Le Président propose de voter en bloc les deux conclusions du préavis.

Au vote, les deux conclusions sont votées à l'unanimité.

Le Président remercie les personnes participantes. Il est 10h51. Il lève la séance.

Lausanne, le 22 septembre 2020

Le Président-rapporteur



Nicola Di Giulio