

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 39/2024 – Parcelle N° 897 - Droit de superficie de la Fondation du Centre Œcuménique de Vassin - retour des constructions à la Commune avant échéance

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 19 décembre 2024 de 19h30 à 20h30 en Salle 2 de la Maison de Commune. Elle est composée des membres suivants :

Mesdames Marianne Adank (PLR)
 Maude Froidevaux (LV)
 Myriam Michel (LV)
Messieurs Jean-Wilfrid Fils-Aimé (LCIVL)
 Walter Steiner (PSDG)
 Dan Ziehli (UDC)
 Yves Rossier (PLR), président-rapporteur

La Municipalité est représentée par Monsieur Alessio Gruta, Municipal en charge du Service Domaines & Bâtiments (SDOM) et par Monsieur Yves Roulet, Chef de service du SDOM.

Le président souhaite la bienvenue aux représentants de la Municipalité et aux membres de la commission et donne la parole à la Municipalité pour la présentation du préavis.

Présentation de la Municipalité

Monsieur Roulet présente succinctement les tenants et aboutissants du préavis :

- La Fondation du Centre Œcuménique de Vassin (La Fondation) propose un retour avant l'échéance fixée au 21 août 2077 des constructions et aménagements extérieurs réalisés sur une partie de la parcelle N° 897 au 30 juin 2025 pour le montant symbolique de Fr. 1.- à la charge de la Commune,
- La Fondation mettra à disposition le solde de sa fortune, évalué à Fr. 70'000.-, pour effectuer les travaux de mise en conformité urgents (e.g. électricité) ainsi qu'un rafraichissement global des locaux,
- La Fondation renonce au versement de l'indemnité qui pourrait être contractuellement demandée, en contrepartie de la mise à disposition gratuite des locaux et infrastructures du bâtiment de Vassin pour les besoins actuels des activités ecclésiastiques (moyennant réservations préalables),
- Une convention tripartite entre la Fondation et ses membres (la Paroisse réformée de la Tour de Peilz et la Paroisse catholique du Grand Vevey), ainsi que la Commune de La Tour de Peilz formalisera l'échange sur la base du préavis.

Monsieur Roulet précise également que la convention tripartite passée entre les parties est une convention d'usage qui est de la compétence de la Municipalité.

Pour donner suite à une question d'un commissaire posée avant la séance de commission, Monsieur Roulet confirme que :

- la parcelle N° 897 a une surface totale de 6'593m². Elle est destinée aux constructions, installations et aménagements publics et parapublics (e.g. établissements scolaires et médicaux-sociaux, constructions et installations sports et loisirs, parking).
- la Fondation jouit aujourd'hui d'un droit de superficie de 1'825m²,
- Les droits à bâtir totaux sur la parcelle N° 897 se montent à 5'274 m², dont 1'470m² sont utilisés à ce jour. Le potentiel de développement de cette parcelle est dûment intégré dans la stratégie et planification immobilière communale, mais son utilisation future n'est à ce jour pas encore définie.

En d'autres termes, le retour anticipé du terrain utilisé par la Fondation dans le patrimoine financier communal ouvre, le cas échéant, des perspectives intéressantes de développement pour des installations communales au milieu du territoire de la Commune.

Toutefois, à ce stade, Monsieur Roulet précise que le préavis ne porte que sur le retour des constructions et non pas sur leur usage futur. Si d'autres investissements devaient être nécessaires dans le futur afin d'aménager ce lieu pour de nouvelles activités, cela ferait l'objet d'un nouveau préavis.

Au sujet de la neutralité des charges et des revenus du bâtiment actuel du Centre, Monsieur Roulet précise que, bien que la Commune tende à l'équilibre, ce type de structure est généralement déficitaire.

Un commissaire demande des précisions sur la création d'un poste de concierge à 50%. Monsieur Roulet répond que la Commune aura sur ce point une approche pragmatique et modulera les besoins d'entretien et de conciergerie avec l'utilisation du bâtiment.

Discussions de la commission

La commission n'a pas de problèmes de fond avec la proposition du préavis d'un retour anticipé des constructions et aménagements extérieurs de la Fondation à la Commune aux conditions proposées, ainsi qu'avec les conséquences financières liées à leur entretien futur.

Bien au contraire, la commission y voit un potentiel intéressant de posséder un lieu communautaire dans cette zone de la Commune ; le cas échéant, un potentiel intéressant de développement futur de nouvelles infrastructures.

Une commissaire s'inquiète du droit potentiel de regard des communautés paroissiales sur les autres activités laïques qui pourraient être abritées par le futur Centre.

Un autre commissaire se demande si les symboles chrétiens situés à l'entrée du bâtiment seront conservés lorsque celui-ci reviendra dans le giron communal selon le type d'activités qui s'y tiendront.

Un autre commissaire voudrait s'assurer que la mise à disposition de locaux gratuits aux Paroisses pourrait se faire sur d'autres sites jugés adéquats et équivalents, notamment en cas de développement de nouvelles infrastructures sur la parcelle N° 897.

La commission émet donc le vœu que la Municipalité traite les trois questions ci-dessus avec le soin et le tact appropriés dans le règlement d'usage du futur Centre.

Conclusions

Pour les raisons évoquées ci-dessus, c'est à l'unanimité que la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs, chères et chers collègues, d'adopter les conclusions suivantes:

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 39/2024,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide :

1. d'approuver le retour à la Commune des constructions sises sur la parcelle N° 897 – au 30 juin 2025, soit avant échéance du contrat de droit de superficie passé avec la Fondation du centre œcuménique de Vassin ;
2. de prendre acte que l'ensemble de la construction, ses annexes et aménagements extérieurs et son mobilier sont remis à la Commune pour un montant symbolique de Fr. 1.- ;
3. de prendre note que les premiers travaux urgents et de rafraîchissement seront financés par la Fondation jusqu'à concurrence de Fr. 70'000.- ;
4. de prendre note que la gestion du bâtiment et de ses infrastructures sera attribuée au patrimoine financier de la Commune et au Service domaines & bâtiments.

Pour la commission, le Président-rapporteur

Yves Rossier

La Tour-de-Peilz, le 19 décembre 2024

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 39/2024

le 11 décembre 2024

Parcelle N° 897 – Droit de superficie en faveur de la Fondation du Centre œcuménique de Vassin –
Retour des constructions à la Commune avant échéance

4301-2408-DDP-preavis-retour construction-Vassin.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose à la Commune le retour des constructions sur la parcelle communale N° 897 avant l'échéance du droit de superficie établi en faveur de la Fondation du Centre œcuménique de Vassin.

2. Préambule

La Fondation du Centre œcuménique de Vassin, ci-après nommée « la Fondation », a fait le constat que les locaux qui sont disponibles et sous sa responsabilité à Vassin sont sous-exploités et par conséquent onéreux en terme d'exploitation.

Parallèlement et compte tenu des besoins croissants de la Commune en locaux, la Fondation propose un retour des constructions réalisées sur une partie de la parcelle N° 897 mise à disposition par le biais droit de superficie avant son échéance contractuelle fixée au 21 août 2077.

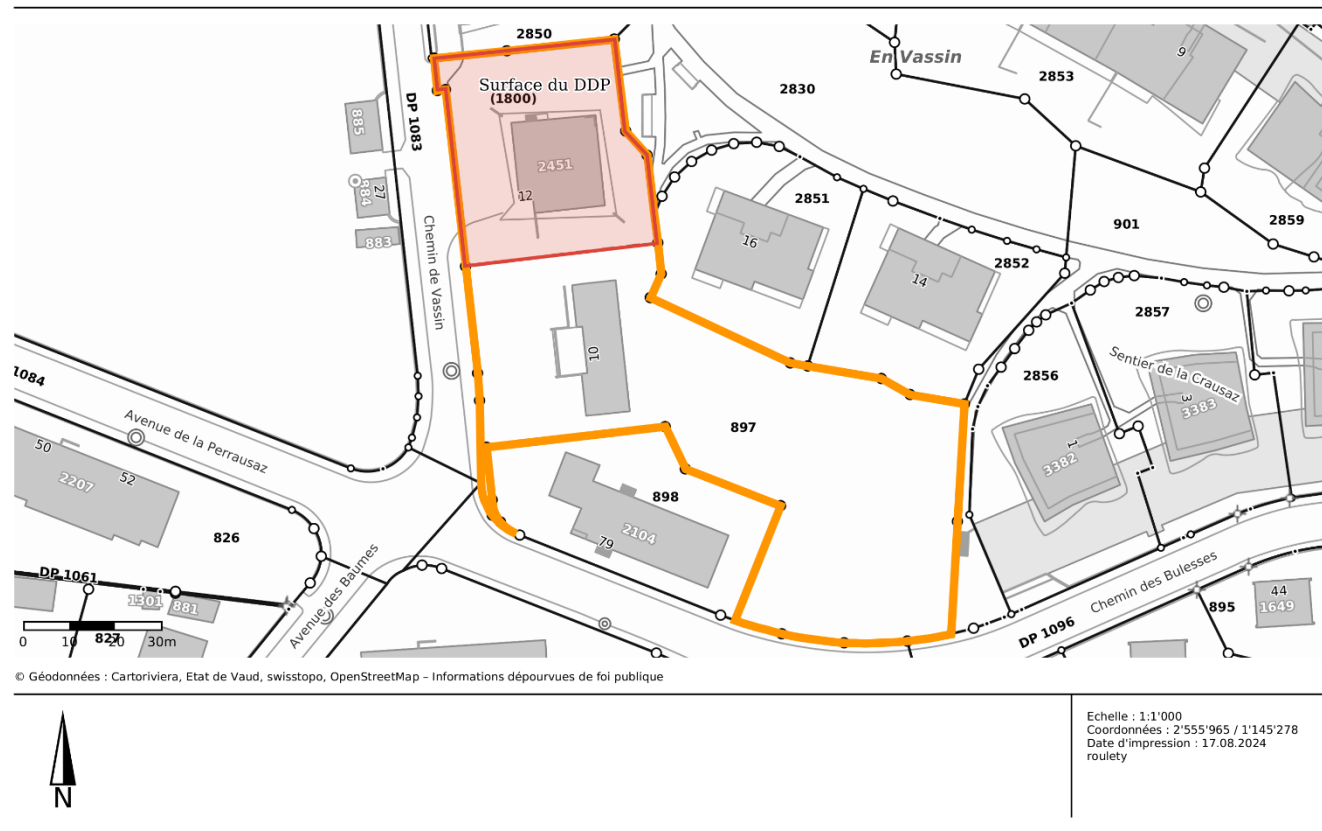
Souhaitant néanmoins conserver la mise à disposition gratuite des locaux et infrastructures du bâtiment de Vassin pour répondre aux besoins actuels des activités ecclésiastiques, la Fondation propose un retour des constructions, en l'état, sans le versement de l'indemnité qui pourrait être contractuellement demandée.

Une convention de restitution entre la Fondation et ses membres, soit la Paroisse réformée de La Tour-de-Peilz et la Paroisse catholique du Grand Vevey, ainsi que la Commune de La Tour-de-Peilz formalisera le dispositif.



3. Situation

Le centre œcuménique de Vassin se trouve sur une partie de la parcelle N° 897, propriété communale, au chemin de Vassin 12.



Plan de la parcelle N°897

La parcelle en question a été scindée en deux parties, la surface concernée par le contrat de droit de superficie est d'une surface 1'825 m².

Le bâtiment du Centre œcuménique occupe une surface au sol de 351 m², cette portion de parcelle comportant également un accès véhicules et des places de stationnement.

4. Historique

Le droit de superficie entre la Commune et la Fondation a été proposé par la Municipalité le 10 juin 1976 et accepté par le Conseil communal le 5 mai de cette même année. Ce droit de superficie gratuit et pour une durée de 99 ans a été inscrit au registre foncier le 22 août 1977.

Après sa construction, sous l'impulsion des Communautés catholiques de Notre-Dame de Vevey, de la Paroisse réformée et de la Commune de La Tour-de-Peilz, le Centre œcuménique de Vassin a été inauguré en 1982 et la première célébration y a eu lieu le 19 décembre 1982, 4^e dimanche de l'Avent.

Ces trois partenaires ont alors créé la Fondation du Centre œcuménique de Vassin pour sa gestion.

Le financement des travaux, d'un montant total, CFC 1-9, de Fr. 1'075'000.-, tout équipé, a été supporté par les trois partenaires ainsi que des dons privés.

Après 41 ans, des activités régulières y ont toujours lieu, mais une baisse de fréquentation du Centre a été constatée par les communautés. Par ailleurs, les bénévoles sont difficiles à trouver pour assurer l'administration et l'animation.



Bien que le bâtiment ait été correctement entretenu et soit dans un bon état général, des travaux de rénovation et de mises aux normes doivent être envisagés à moyen terme et les coûts ne pourraient pas être assumés par le biais des locations actuelles et des autres ressources de la Fondation sans recourir à l'emprunt.

Par ailleurs, l'un des principaux buts de la création de ce centre qui est la recherche d'un œcuménisme entre les deux communautés a été en grande partie atteint et se vit aujourd'hui de manière assez ouverte et spontanée.

En novembre 2023 et fort de ces constats, le Conseil de Fondation s'est adressé à la Municipalité et aux différents Conseils de paroisse afin de développer une solution viable pour l'avenir de cette infrastructure, tout en conservant la possibilité, pour ceux qui ont participé à son financement, d'utiliser une partie des locaux pour pérenniser certaines activités.

Afin de faire aboutir ce dossier, l'Autorité de surveillance des fondations ecclésiastiques, l'administration fiscale et les autorités communales doivent se prononcer favorablement sur la transaction.

5. Le projet

Le projet consiste, pour la Commune, à accepter, le retour des constructions et aménagements sis sur la partie de la parcelle N° 897 aux conditions étudiées par les trois partenaires de la Fondation et proposées comme suit :

- Retour des constructions et aménagements réalisés sur le droit de superficie pour un montant symbolique de Fr. 1.- au 30 juin 2025 à charge de la Commune.
- Mise à disposition par la Fondation du solde de la fortune, évaluée à Fr. 70'000.-, pour effectuer les travaux nécessaires de mise en conformité urgents (électricité) et un rafraîchissement global des locaux (revêtements et divers équipements techniques d'usage courant).
- Mise à disposition gratuite des locaux et infrastructures du Centre pour les activités œcuméniques durant les périodes et durées suivantes, moyennant réservation préalable :
 - Le dimanche soir de 18h00 à 23h00 pour la messe et repas/réunion
 - Le matin de Pâques
 - Une quinzaine de rencontres œcuméniques réparties dans l'année
 - Quelques activités avec les enfants et jeunes en période de vacances scolaires.

Dès le 30 juin 2025, le bâtiment et ses abords pourront devenir propriété communale et mis à disposition de la population pour diverses activités de loisir et culturelles et/ou loués à des sociétés locales pour leur permettre de développer leurs activités.

Il va de soi que le respect entre les activités œcuméniques et les autres occupants potentiels des bâtiments et infrastructures devra être assumé et assuré, notamment par le choix de périodes et des activités à développer.

Une analyse pour l'entretien et la rénovation du bâtiment du Centre œcuménique a été effectuée par le Service domaines & bâtiments et quelques mandataires spécialisés.

Cette analyse est basée sur les préalables suivants :

- nettoyage et examen des canalisations eaux claires et eaux usées ;
- certificat énergétique cantonal des bâtiments (certification CECB+) et rapport sur la qualité énergétique et les travaux à effectuer ;
- diagnostic amiante ;
- sondage et contrôle de la toiture ;
- diagnostic EPIQR+.

Cet examen a permis de déterminer les montants à engager à court, moyen et long terme par la Commune à l'issue du retour des constructions.

Par ailleurs, l'état général du bâtiment et de ses abords sont bons et sont correctement entretenus.

Canalisations

Les canalisations ont été curées et le contrôle par caméra montre un bon état de conservation.

Enveloppe thermique

Selon la Certification CECB+, le bâtiment est en classe énergétique « F », donc considéré comme étant médiocre et à rénover à moyen terme. En analysant de plus près la situation, les éléments d'enveloppe à rénover sont prioritairement le plancher entre le rez-de-chaussée et les abris qui n'est pas isolé ainsi que les fenêtres qui datent de la construction et présentent une isolation médiocre. D'autres mesures d'amélioration peuvent encore être prises par la réalisation d'une isolation périphérique des murs et un renforcement de l'isolation préexistante de la toiture. Une fois toutes les mesures effectuées, le bâtiment pourrait atteindre la classe « B ».

Diagnostic amiante

L'amiante a été détectée dans les colles des carrelages des locaux sanitaires et de la cuisine ainsi que sur l'ensemble de la couverture de la toiture réalisée en fibrociment. Les revêtements dans les locaux sanitaires, qui sont encore en bon état, peuvent être conservés et c'est lors de travaux ultérieurs de démontage et d'évacuation des carreaux de faïence que des précautions adéquates devront être prises. Quant au revêtement de la toiture, il devra être intégralement remplacé lors du renforcement de l'isolation.

État de la toiture

Un contrôle général de la toiture ainsi qu'un sondage de l'ensemble des couches constitutives ont été effectués. L'état général est bon, un léger tassement de l'isolation a été constaté mais sans conséquence. Seule la couverture en fibrociment pose problème en raison de la présence d'amiante. Comme relevé précédemment, un renforcement de l'isolation est à prévoir lors de la prochaine rénovation.

Installations techniques

Chauffage : une pompe à chaleur géothermique est installée depuis 2015. La distribution se fait par radiateurs équipés de vannes thermostatiques. L'ensemble est fonctionnel et en bon état.

Ventilation : il n'y a pas de monobloc de ventilation et elle s'effectue principalement de manière naturelle ou par des turbinettes dans les locaux sanitaires et la cuisine.

Sanitaire : Les appareils sanitaires ne sont pas récents, mais en bon état. Le réseau sanitaire et les groupes de distributions fonctionnent correctement.

Électricité : l'alimentation générale et les groupes de distributions sont corrects et en bon état, un récent contrôle conformément à l'ordonnance sur les installations électriques (OIBT) a été diligenté et les corrections demandées effectuées. Le remplacement général de l'éclairage obsolète et gourmand en énergie doit être envisagé à relativement court terme.



Locaux d'abri PCi

Les locaux d'abris sont publics et de propriété communale. Ils doivent être entretenus conformément aux normes en vigueur, ces travaux étant susceptibles d'être pris en charge par le compte de contributions géré par le Service de la sécurité civile et militaire.

En résumé

Sur la base de l'analyse EPIQR+ et de ce qui précède, les seuls travaux urgents à prévoir portent sur le remplacement de l'éclairage, le rafraîchissement des revêtements, des appareils sanitaires et l'isolation du plafond des abris.

À moyen terme, il faut néanmoins envisager le remplacement complet de la couverture et le renforcement de l'isolation de la toiture ainsi que le remplacement des fenêtres et portes extérieures.

Il est précisé que cette analyse ne tient pas compte des travaux de réaménagement et/ou de transformation qui pourraient être envisagés en fonction de futures utilisations.

6. Les coûts

Ainsi que cela est envisagé par les parties du contrat, le retour du bâtiment et de ses abords avant échéance du droit de superficie se monte à Fr. 1.-.

Les travaux urgents peuvent être estimés comme suit :

• Travaux de mise en conformité OIBT	Fr.	5'000.-
• Réfection de la conduite de gaz	Fr.	5'000.-
• Conduite et assainissement des conduites EC/EU	Fr.	3'000.-
• Analyse amiante	Fr.	2'000.-
• Remplacement de l'éclairage par du LED	Fr.	10'000.-
• Réfection des revêtements	Fr.	18'000.-
• Sanitaires et cuisine	Fr.	23'000.-
• Divers et imprévus	Fr.	<u>4'000.-</u>
• TOTAL	Fr.	70'000.-

Le montant de ces travaux de rénovation partielle sera pris en charge par la Fondation, mais conduit dans leur mise en œuvre par le Service domaines & bâtiments.

Les travaux plus conséquents à envisager à moyen terme tels que la rénovation des façades, fenêtres, les isolations diverses, le remplacement de la couverture et l'isolation de la toiture peuvent être estimés à Fr. 300'000.- subventions déduites. En cas d'aboutissement de cette transaction, ils feront l'objet d'un préavis au Conseil communal après avoir déterminé l'ampleur des travaux et leurs montants consolidés.

7. Planning

• Dépôt du préavis	11 décembre 2024
• Décision du Conseil communal	5 février 2025
• État des lieux et remise du bâtiment	30 juin 2025
• Travaux de remise en état	dès le 1 ^{er} juillet 2025



8. Conséquences financières

La reprise du bâtiment dans le patrimoine communal viendra augmenter la valeur du patrimoine financier.

L'ensemble des charges et taxes seront à charge de la Commune, elles devraient pouvoir être compensées par le revenu de location des lieux qui comportent de nombreuses salles et lieux de réception.

9. Personnel communal

L'engagement d'un poste de conciergerie à 50 % sera nécessaire pour l'entretien courant et la gestion des salles, ce poste sera proportionné à l'usage effectif des lieux. La gestion des locations et la mise à disposition de l'endroit se fera comme pour les autres bâtiments et salles communales, via le Service domaines & bâtiments.

10. Développement durable

10.1. Social

La mise à disposition plus large d'un lieu de rencontre dans le haut de la ville est une vraie plus-value sociale. Le maintien de quelques activités culturelles et ecclésiastiques est l'illustration d'une volonté de communion des religions répondant aux objectifs de la Fondation.

10.2. Économique

Les conditions de reprise du bâtiment sont équilibrées dans la mesure où une valeur résiduelle pourrait être négociée par la Fondation selon les conditions du contrat de droit de superficie. Ceci est compensé par les travaux nécessaires qui devront être effectués avant l'échéance du contrat.

Les nouvelles charges financières courantes devront trouver un équilibre pour partie avec la mise à disposition de surfaces en location.

10.3. Environnement

Bien que le bâtiment soit en classe énergétique « F », celui-ci est déjà alimenté par une pompe à chaleur et ne dégage donc que peu de CO₂. Son assainissement énergétique devra néanmoins être envisagé à moyen terme, mais cette opération peut se réaliser à des coûts très raisonnables. Enfin, l'énergie grise et les coûts qui seraient nécessaires pour la construction d'un nouveau bâtiment sont nettement plus conséquents que l'optimisation de l'usage de l'immeuble existant.

11. Conclusions

Nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 39/2024,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver le retour à la Commune des constructions sises sur la parcelle N° 897 – au 30 juin 2025, soit avant échéance du contrat de droit de superficie passé avec la Fondation du centre œcuménique de Vassin ;
2. de prendre acte que l'ensemble de la construction, ses annexes et aménagements extérieurs et son mobilier sont remis à la Commune pour un montant symbolique de Fr. 1.- ;
3. de prendre note que les premiers travaux urgents et de rafraîchissement seront financés par la Fondation jusqu'à concurrence de Fr. 70'000.- ;
4. de prendre note que la gestion du bâtiment et de ses infrastructures sera attribuée au patrimoine financier de la Commune et au Service domaines & bâtiments.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :



Sandra Pasquier



Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Alessio Grutta

Adopté par la Municipalité le 25 novembre 2024