

# COMMUNE DE LUTRY

## PREAVIS MUNICIPAL No 1134/2008

### concernant le renouvellement du droit de superficie accordé à la maison de paroisse et des jeunes de Lutry (MPJ)

#### Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. PREAMBULE**

Lors de sa séance du **6 novembre 1972**, en conclusion du préavis n° 470/72, le Conseil communal de Lutry avait pris les décisions suivantes afin de soutenir la création d'une maison de paroisse et des jeunes à Lutry :

1. *d'accorder à titre gratuit à la Fondation un droit de superficie de 35 ans concernant la parcelle no 145 (ancienne école enfantine) ;*
2. *d'autoriser la Municipalité à inscrire au budget, sous rubrique « Cultes » compte no 447 (réd : actuellement compte no 153.3652.01), la part de l'annuité à raison de 11/13<sup>ème</sup> soit, pour l'année 1973, Fr. 44'000.- ;*
3. *d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 18'600.- pour l'aménagement des toilettes publiques ; ce montant avait été porté au budget de 1973.*

Le droit de superficie de 35 ans accordé à la MPJ arrivant à échéance au 31 décembre 2008, la Municipalité propose au Conseil communal, le renouvellement de ce dernier pour une durée de 25 ans. Cette durée devrait permettre à la MPJ de pouvoir rembourser intégralement l'emprunt contracté auprès de la BCV en fonction d'une annuité fixe déterminée à l'avance.

La Municipalité propose également au Conseil communal de renouveler la prise en charge par la Commune des 11/13<sup>ème</sup> de l'annuité inscrite dans les budgets à venir.

Afin de permettre au Conseil communal de prendre une décision en toute connaissance de cause, la Municipalité a souhaité en premier lieu présenter un bref historique de la situation.

#### **2. HISTORIQUE**

En 1972, la paroisse réformée et la Municipalité se préoccupaient depuis un certain temps déjà de mettre à la disposition des groupements de jeunes et d'adultes de Lutry des locaux de rencontres et de loisirs correspondant aux besoins de la communauté lutryenne.

Il était alors apparu qu'une Fondation, à la fois indépendante de la Paroisse et de la Commune, répondrait mieux à la variété des activités envisagées. Cette fondation a été légalement constituée le 3 mai 1972. Le but de la Fondation est mentionné ci-après à l'art 3 des statuts :

*La fondation a pour but la création et l'exploitation d'une Maison de paroisse et des jeunes à Lutry.*

*La création de cette Maison doit permettre à la Fondation de fournir :*

- *aux jeunes de Lutry, sans distinction de confession, des locaux de réunions et de loisirs*
- *à tous les habitants, un lieu de rencontre en vue d'une meilleure compréhension mutuelle*
- *à la Paroisse évangélique réformée, un centre d'accueil et de travail*

Afin de permettre la création d'un tel lieu, la Paroisse réformée a fait don à la Fondation, des immeubles appelés respectivement « Ecuyer » et « Majestic », situés entre la Grand-Rue et la Place du Temple (parcelles nos 143 et 144) qui étaient occupés par des saisonniers.

De son côté, la Commune de Lutry a mis à disposition de la Fondation, la parcelle no 145 d'une superficie de 284 m<sup>2</sup> qui comprend l'ancienne école enfantine, un jardin en terrasse donnant sur la Grand-Rue, avec en sous-sol des WC publics, ainsi qu'un caveau avec bar, scène et cuisine.

Le volume constitué par l'ensemble des bâtiments contigus permettait ainsi la réalisation complète et rationnelle du projet envisagé.

De plus, l'endroit convenait particulièrement bien pour réaliser un centre attractif d'intérêt communal, voir régional, qui était de nature à favoriser la réunion d'adultes, de jeunes de la région, ainsi que de collégiens et d'écoliers de Lutry qui n'avaient à l'époque aucun endroit pour se réunir.

C'est pourquoi, afin de permettre une telle réalisation, la Municipalité avait proposé au Conseil communal d'accorder à la Fondation, un droit de superficie d'une durée de 35 ans sur le bien-fonds de l'ancienne école enfantine, parcelle no 145 (voir plan annexé).

Pour réaliser un tel projet, des investissements importants devaient être réalisés à hauteur de Fr. 1 million. La MPJ avait alors dû recourir à un financement de Fr. 800'000.- auprès d'une banque de la région dont la durée de remboursement était prévue sur une durée de 35 ans.

Cependant, l'annuité annuelle de Fr. 52'000.- calculée au taux d'intérêts de l'époque à 5.1/2% représentait une charge beaucoup trop importante à supporter par la MPJ qui avait utilisé l'entier de ses liquidités pour financer partiellement ces travaux. C'est pourquoi, dans l'objectif de soutenir un tel projet, le Conseil communal avait accepté de prendre en charge les 11/13<sup>ème</sup> de l'annuité inscrite chaque année dans le budget des « *Affaires culturelles et de loisirs* ».

### **3. AFFECTATION DES LOCAUX**

Aujourd'hui, la maison de paroisse et des jeunes met à disposition de la population les locaux suivants :

#### **Au rez-inférieur**

- **un grand caveau** avec **scène** de **50 m<sup>2</sup>** avec **bar** de **25 m<sup>2</sup>** et **cuisine agencée** qui peut également être utilisé comme salle de spectacles pour 96 personnes
- **un petit caveau de 15 m<sup>2</sup>** qui peut accueillir une douzaine de personnes
- **un petit local de 25 m<sup>2</sup>** mis à disposition gratuitement à l'année pour les jeunes de Lutry et d'ailleurs

#### **Au rez-supérieur**

- **un foyer de 67 m<sup>2</sup>** avec ou sans **cuisine de 10 m<sup>2</sup>**
- **une grande salle de 95 m<sup>2</sup>** avec **scène de 40 m<sup>2</sup>** qui peut accueillir entre 120 et 200 personnes selon l'utilisation ou non de la scène

#### **Au 1<sup>er</sup> étage**

- **une salle de réunion de 30 m<sup>2</sup>** pouvant accueillir jusqu'à 20 personnes
- **des combles aménagées d'env. 30 m<sup>2</sup>** avec **home cinéma** mises à disposition des jeunes paroissiens ainsi que pour les réunions du Comité de Fondation.

En plus de ces locaux tous disponibles pour la population, la maison de paroisse et des jeunes dispose de locaux loués à l'année à savoir :

#### **Au 1<sup>er</sup> étage**

- 3 bureaux et un local d'économats loués à l'Eglise réformée Vaudoise, notamment pour le pasteur

## Au 2ème étage

- 1 appartement de 4 pièces loué à la gérante
- 1 bureau à disposition de la gérante

## 4. OCCUPATION DES LOCAUX

En 2000, il avait été établi une statistique d'occupation des locaux qui faisait ressortir un taux d'occupation moyen estimé à 60% réparti comme suit :

### Occupation hebdomadaire régulière

- Paroisse : 23 h/semaine représentant environ 1'200 heures par an
- Gym : 34 h/semaine représentant environ 1'800 heures par an
- Aînés : 3 h /semaine représentant environ 160 heures par an

### Occupation non régulière

- Locations diverses = 148 locations d'une moyenne de 4 heures durant l'année, représentant environ 600 heures de locations diverses

Des 148 locations diverses, 64 (43%) concernaient des habitants de Lutry, 40 (27%) des habitants de Lausanne et 44 (30%) des habitants d'autres communes.

Depuis la mise en place d'un nouveau règlement d'utilisation des locaux et la prise en main des locations par Mme Imhoff (gérante des locaux); le Comité de Fondation constate une importante augmentation du taux d'occupation et s'en réjouit. Toutefois, certains travaux d'entretiens et d'aménagements deviennent absolument nécessaires, confirmant ainsi la nécessité et l'attrait d'un tel lieu à Lutry, ainsi que la demande d'un financement complémentaire.

## 5. FINANCEMENT

Compte tenu d'un emprunt complémentaire de Fr.100'000.- accordé par la banque en 2003 pour permettre de réaliser des travaux de rénovation intérieurs ainsi qu'une réduction de l'amortissement à partir de 1988, le solde résiduel de l'emprunt au 30 juin 2008 se situe à **Fr. 480'000.-**

Aujourd'hui, afin de financer ces nouveaux travaux nécessaires pour plus de Fr. 220'000.- qui devraient être réalisés entre 2009 et 2015, dont 60'000.- seront financés par un don de la loterie romande, la MPJ souhaiterait pouvoir bénéficier d'une augmentation d'emprunt de l'ordre de Fr. 120'000.-. Le solde manquant des travaux serait quant à lui, financé au cours des années à venir par les liquidités excédentaires de la MPJ.

Les incidences de cette augmentation ainsi que le renouvellement du droit de superficie proposé par la Municipalité, d'une période de 25 ans, correspondent à la durée prévue d'amortissement de la dette avec les répercussions financières suivantes :

Solde résiduel de l'emprunt au 30 juin 2008	Fr. 480'000.-
Augmentation de l'emprunt au 31 décembre 2008	<u>Fr. 120'000.-</u>
<b>Solde à amortir sur une durée de 25 ans</b>	<b><u>Fr. 600'000.-</u></b>

Le moyen proposé pour éteindre cette dette sur la période donnée est de définir une annuité fixe en fonction d'un taux d'intérêt moyen estimé sur 25 ans. Le principe de l'annuité fixe (intérêts + amortissement) voit chaque année la somme attribuée aux intérêts passifs diminuer au bénéfice du montant d'amortissement, réduisant ainsi progressivement la dette jusqu'à extinction totale.

Selon les taux d'emprunts actuels indicatifs transmis par la BCV, la détermination de l'annuité fixe peut-être calculée selon un intérêt de 4.75 % valable pour une période de 10 ans. Il va de soi que si le taux d'intérêt devait évoluer par rapport à ce calcul lors d'une reconduction de l'emprunt, l'annuité serait réadaptée dans l'objectif de rembourser intégralement la dette au bout des 25 ans.

Cette annuité se présenterait dès 2009 de la manière suivante :

- intérêts 4.75 %	Fr. 28'500.-
- amortissement	<u>Fr. 13'000.-</u>
<b>= annuité fixe</b>	<b><u>Fr. 41'500.-</u></b>

La Fondation en faveur de la Maison de paroisse et des jeunes ne bénéficiant que de très peu de liquidités et ne pouvant dégager un bénéfice suffisant pour financer l'entier de cette annuité, la Municipalité propose au Conseil communal de renouveler le principe adopté par le Conseil communal de l'époque et appliqué jusqu'à ce jour, à savoir la prise en charge par la Commune de Lutry des 11/13<sup>ème</sup> de l'annuité fixe. Cette participation représenterait une charge annuelle de **Fr. 35'000.-** pour la Commune, et de **Fr. 6'500.-** pour la MPJ, jusqu'à l'extinction de la dette. Ces proportions resteraient identiques quelles que soient les fluctuations du taux d'intérêt.

Ce montant serait par ailleurs inscrit annuellement comme jusqu'à présent au budget de la Bourse communale sous la rubrique des charges «*affaires culturelles et de loisirs*» dans le compte 153.3653.01. Pour mémoire, en 2007, la participation communale s'était élevée à Fr. 22'902.85.

En cas d'acceptation du Conseil communal, une nouvelle convention sera établie entre les parties, spécifiant notamment les modalités de remboursement indiquées. Ladite convention précisera également que la Fondation s'engagera à utiliser les fonds excédentaires dont elle pourrait bénéficier (exercices bénéficiaires, dons, legs) afin de financer exclusivement les travaux d'entretien du bâtiment non prévus et non financés par la présente convention.

## **6. CONCLUSION**

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis de la Municipalité No 1134/2008 du 25 août 2008;
- ouï le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet;

décide :

1. de renouveler à titre gratuit à la Fondation un droit de superficie pour une durée de 25 ans concernant la parcelle no 145 (ancienne école enfantine) d'une superficie de 284 m<sup>2</sup>
2. d'autoriser la Municipalité à inscrire au budget, sous rubrique «*affaires culturelles et de loisirs*» compte No 153.3653.01, la part de l'annuité fixe à raison de 11/13 soit, dès l'année 2009, la somme de Fr. 35'000.- ceci jusqu'à l'extinction de la dette.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

W. BLONDEL

D. GALLEY

Adopté en séance de Municipalité du 25 août 2008

Municipal délégué : M. Lucien Chamorel