



Payerne, le 29 mars 2022

Préavis du Conseil paroissial à l'Assemblée paroissiale du 5 avril 2022

- **Acquisition d'un appartement au 2^{ème} étage de la Tour des Rammes pour compléter comme convenu les locaux paroissiaux déjà acquis au rez-de-chaussée**
- **Utilisation du fonds de réserve « Tour des Rammes » pour parfaire le financement de cette acquisition et pour l'équipement et l'ameublement des locaux**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Rappel des décisions déjà prises et des opérations déjà réalisées

L'Assemblée paroissiale extraordinaire du 30 juin 2000 a décidé :

- d'autoriser le Conseil paroissial à vendre la parcelle RF n° 1'118 de 1'203 m² à fr. 700.00 le m², soit au total fr. 842'100.00 à Promco-Coopelia et de financer une partie de l'achat des locaux paroissiaux décrits dans le présent préavis, ceci sous réserve de l'obtention du permis de construire.*
- de prévoir dans les premières conventions à passer avec Promco-Coopelia la location de l'appartement paroissial au prix de fr. 1'800.00 par mois.*
- de charger le Conseil paroissial de rechercher le financement nécessaire à parfaire l'achat de l'appartement paroissial, à l'équipement et à l'ameublement des locaux paroissiaux.*
- de demander au Conseil paroissial de revenir, le moment venu, devant l'Assemblée avec un deuxième préavis concernant les emprunts nécessaires à l'acquisition de l'appartement, puis un troisième préavis relatif à l'équipement et à l'ameublement des locaux paroissiaux. Ces futurs préavis contiendront les informations mises à jour en ce qui concerne les charges de l'ensemble des opérations.*

Depuis cette date du 30 juin 2020, voici le résumé des principales opérations qui sont intervenues :

Le 27 juillet 2020 : signature devant notaire de l'acte de vente à terme conditionnelle par lequel la paroisse vend son terrain pour le prix de **fr. 842'100.00**.

Du 13 au 15 décembre 2020 : portes ouvertes pour le grand débarras de la Maison de paroisse. Le secrétariat paroissial est installé provisoirement à l'Hôtel de Ville de Payerne, rue de Savoie 1. Les archives sont temporairement stockées dans un local d'archives du collège de Grandcour. Le mobilier et le matériel conservés sont déposés dans un local de l'abri PC de Missy. Le Conseil paroissial a déjà eu l'occasion de dire toute sa gratitude à ces trois communes qui ont mis gracieusement leurs locaux à la disposition de la paroisse.

En février et mars 2021 : la Maison de paroisse est démolie, la nouvelle construction commence.

Le 1^{er} mars 2021 : Toutes les conditions étant remplies, le notaire transfère **fr. 842'100.00** sur le compte bancaire de la paroisse.

Le 7 juin 2021 : le groupe de travail « Avenir de la Maison de paroisse » négocie avec le promoteur concernant sa participation à l'équipement des nouveaux locaux. Le promoteur accepte de prendre en charge :

- la ventilation du local d'archives
- la cloison de fermeture entre le secrétariat et l'espace d'accueil
- la cuisinette et l'armoire de rangement dans le grand local du rez
- la cloison mobile pour séparer ce grand local.

Le 10 juin 2021 : signature devant notaire de l'achat en PPE dans la nouvelle construction des locaux du rez-de-chaussée et du local d'archives pour le prix de **fr. 735'000.00**. Un acompte de **20 %** est versé. Le même acte prévoit l'achat d'un appartement au 2^{ème} étage pour le prix de **fr. 473'000.00**. Cet achat est subordonné aux deux conditions suivantes :

- a) la Paroisse doit obtenir un financement hypothécaire à hauteur de **fr. 366'000.00**, soit la différence entre le solde disponible après l'achat des deux premiers lots et le prix de l'appartement
- b) la Paroisse doit obtenir de l'Assemblée paroissiale l'autorisation d'emprunter cette somme et d'acheter l'appartement.

De juillet à octobre 2021, le Conseil paroissial s'est approché de deux banques de la place. Elles ont toutes les deux abouti aux mêmes conclusions :

- la garantie hypothécaire basée sur les deux lots que la Paroisse a déjà achetés serait bien suffisante,
- mais les comptes et les budgets paroissiaux ne permettent pas de penser que la Paroisse puisse supporter la tenue de la charge (intérêts et amortissement)

Le 1^{er} octobre 2021, le Conseil paroissial adresse une demande de participation au financement à la Fondation des constructions paroissiales protestantes (FCPP).

Le 19 novembre 2021, le président la FCPP transmet la réponse favorable suivante :

*« Le Conseil de la FCPP a examiné votre demande de soutien. Votre projet entre dans les buts de notre fondation et nous pouvons donc vous soutenir par un prêt. Vu nos moyens, nous envisageons un montant de l'ordre de **fr. 60'000.00** qui devrait être amorti sur 20 à 25 ans. Aucun intérêt ne serait exigé sur le prêt, mais aucun abandon de créance ne serait consenti de notre part. »*

Le 22 février 2022, grâce à un paroissien qui désire rester anonyme mais qui a accepté de mettre son dossier-titres en nantissement, la Banque Raiffeisen de la Broye accepte d'offrir **fr. 300'000.00** de liquidités aux conditions suivantes :

| Montant | Durée | Taux |
|------------|-------|---------|
| 100'000.00 | 2 ans | 0.78 %. |
| 100'000.00 | 3 ans | 0.89 % |
| 100'000.00 | 4 ans | 0.99 % |

Les taux ont été bloqués et sont donc garantis jusqu'au 1^{er} avril 2024, 1^{er} avril 2025 et 1^{er} avril 2026. Les intérêts seront dus dès le jour du décaissement effectif des fonds. La banque ne demande pas d'amortissement. A l'échéance, les emprunts pourront être renouvelés au taux en vigueur au moment de l'opération. Lors de leur renouvellement, la Paroisse profitera de l'occasion pour rembourser partiellement ces emprunts en fonction des disponibilités qu'elle aura pu réunir pendant la durée de l'emprunt.

En garantie de son nantissement, le paroissien anonyme recevra une cédula hypothécaire de **fr. 300'000.00** sur les lots appartenant à la Paroisse à la Tour des Rammes.

Descriptif du bâtiment en construction dans lequel la Paroisse sera propriétaire en PPE

Les travaux en cours sont les suivants :

- construction d'un parking souterrain sous le bâtiment pour les besoins de ce dernier (30 places)
- construction du bâtiment principal sur 5 niveaux avec la distribution suivante :
 - rez-de-chaussée : salle communale de 168 places, locaux annexes, **secrétariat et salles de réunion de la Paroisse**, réception du CMS
 - 1^{er} étage : bureaux et réception du CMS
 - 2^{ème} étage : cabinets médicaux, **archives et appartement de la Paroisse**
 - 3^{ème} étage : logements adaptés selon normes SIA 500
 - 4^{ème} étage : 3 appartements en PPE
 -

Présentation détaillée des locaux

Rez-de-chaussée

Accès par trois entrées distinctes : Grande salle communale (entrée côté muraille)
Accès principal (rue des Rammes)
Accès traiteur pour grande salle (rue des Rammes)

L'accès principal aboutit dans un hall commun de 29,9 m² conduisant :

- à droite à la réception du CMS
- **au fond aux locaux paroissiaux du rez**
- à gauche à l'ascenseur et aux escaliers.

Les locaux paroissiaux dans l'angle Guillermaux CUB ont les surfaces nettes suivantes :

| | |
|---|----------------------------|
| Hall-réception + secrétariat paroissial | 44.7 m ² |
| Salle | 30.8 m ² |
| Salle | 34.8 m ² |
| Surface totale des locaux paroissiaux au rez | 110.3 m² |

Les deux salles, séparées par une paroi mobile, peuvent former une seule grande salle de **65,6 m²**. Pour fixer les idées, on précise que la salle de paroisse de Grandcour mesure **72 m²**, sans compter l'entrée, ni les sanitaires, ni la cuisine.

Un accès direct vers les sanitaires communs à tout le rez-de-chaussée est prévu depuis le hall-réception.

2^{ème} étage

Sur cet étage principalement occupé par des cabinets médicaux, les locaux paroissiaux ont les surfaces nettes suivantes :

| | |
|---|---------------------------|
| Dans le corps central un local d'archives borgne | 27.2 m² |
| Dans l'angle côté muraille, l'appartement paroissial | |
| Entrée | 7.4 m ² |
| Dégagement | 8.4 m ² |
| Bureau (Chambre parents) | 16.6 m ² |
| Bureau (Chambre) | 15.3 m ² |
| Cuisine (non séparée du salon) | 15.2 m ² |
| Salon (non séparé de la cuisine) | 12.5 m ² |
| Loggia | 7.2 m ² |
| WC douche | 5.8 m ² |
| WC séparé | 2.5 m ² |
| Surface totale de l'appartement | 90.9 m² |

La surface totale des locaux paroissiaux est donc :

| | |
|--------------|----------------------------|
| Rez | 110.3 m ² |
| Archives | 27.2 m ² |
| Appartement | 90.9 m ² |
| Total | 228.4 m² |

Confirmation des coûts

L'acte notarié signé le 10 juin 2021 (voir page 2 du présent préavis) bloque définitivement le coût des opérations comme il suit :

| | Coûts |
|-------------------------|---------------------|
| Rez + archives | 735'000.00 |
| Appartement | 473'000.00 |
| Total à financer | 1'208'000.00 |

Après déduction du produit de la vente de la parcelle n° 1118 (Maison de paroisse), le solde à financer est le suivant :

| | Coûts |
|---------------------------|-------------------|
| Total à financer | 1'208'000.00 |
| Moins produit de la vente | (-) 842'100.00 |
| Solde à financer | 365'900.00 |

Les comptes 2021 de la paroisse sont bénéficiaires principalement en raison de l'absence de charges importantes pour les immeubles. Dans ces conditions, le solde ci-dessus pourra être financé comme il suit :

| | Montants |
|---|-------------------|
| Prêt sans intérêt de la FCPP | 60'000.00 |
| Prêts à taux fixe par une banque | 300'000.00 |
| Réserve à constituer au bouclage des comptes 2021 | 5'900.00 |
| Total du financement | 365'900.00 |

Utilisation de l'appartement et location éventuelle

Le préavis du Conseil paroissial à l'Assemblée paroissiale du 30 juin 2020 donnait les précisions suivantes :

- *L'appartement permet aux ministres de disposer chacun d'un bureau privé. Les autres pièces serviront aux réunions du Bureau et du Conseil paroissial. Elles seront aussi un espace d'accueil permettant aux ministres de recevoir les paroissiens lors d'entretiens. Elles répondront aussi aux besoins d'autres rencontres (Alpha adultes, groupes de prière, etc...). Si à l'avenir cet appartement n'est plus nécessaire pour les besoins de la Paroisse, il sera toujours possible de le mettre en location.*

En résumé, on peut dire aujourd'hui que cet appartement sera un lieu d'accueil. On imagine par exemple une permanence tenue par les ministres à dates et heures fixes.

Puisque le financement à des conditions avantageuses a été trouvé, la Paroisse peut renoncer à l'idée d'une location préalable de l'appartement avant de passer à l'achat. De plus, en sa qualité de propriétaire, la Paroisse pourra bénéficier de la plus-value immobilière.

Calendrier des opérations

L'entrée dans les nouveaux locaux est prévue pour le 2^{ème} semestre de 2022.

Équipement et ameublement des locaux

La décision d) de l'Assemblée paroissiale du 30 juin 2020 (voir page 1 du présent préavis) demandait au Conseil paroissial de revenir devant l'Assemblée, après le présent préavis, avec un troisième préavis relatif à l'équipement et à l'ameublement des locaux.

Si le calendrier des opérations est respecté – et tout permet de penser que ce sera bien le cas – c'est en juillet prochain que la Paroisse pourra entrer dans ses nouveaux locaux. Il conviendra de les équiper et de les meubler dans les meilleurs délais. Plutôt que de prévoir une Assemblée paroissiale extraordinaire en plein été afin de lui soumettre le 3^{ème} préavis prévu, le Conseil paroissial a décidé de regrouper toutes les opérations dans le présent préavis.

Dans le cadre du bouclage des comptes 2021 également à l'ordre du jour de l'Assemblée du 5 avril 2022, le Conseil paroissial a prévu de constituer un fonds de réserve « Tour des Rammes » avec une dotation totale de **fr. 65'900.00.**

En prélevant les montants nécessaires dans le Fonds « Tour des Rammes », on pourra financer l'équipement et l'ameublement des locaux. (voir décision e) en page 6 du présent préavis). Les locaux seront ainsi équipés sans délai dès leur mise à disposition par les constructeurs.

Le Conseil paroissial donnera toutes les informations concernant les charges de l'ensemble des opérations à l'Assemblée paroissiale du printemps 2023 dans le cadre du bouclage des comptes 2022.

Frais divers pour l'ensemble des locaux paroissiaux à prendre en considération dans les futurs budgets

La PPE de la Tour des Rammes a établi un budget annuel estimatif qui comprend les frais de conciergerie, d'électricité, d'entretien courant, de contrats d'entretien, d'assurance ainsi que d'attribution au fonds de rénovation, tout cela pour les locaux communs, ainsi que les frais de chauffage, d'eau chaude et froide et d'épuration pour les locaux en PPE. Le total à prévoir est de **fr. 1.45** par 100'000^{èmes} et par année.

Le tableau ci-dessous indique les parts de PACORE dans la PPE :

| Parts de PACORE | Nombre de 100'000 ^{èmes} | Charge annuelle |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Salles du rez et bureau | 4'188 | 6'072.60 |
| Appartement du 2 ^{ème} étage | 3'326 | 4'822.70 |
| Local d'archives | 1'009 | 1'463.05 |
| Totaux | 8'523 | 12'358.35 |

Le budget paroissial pour 2022 a prévu cette charge pour 6 mois.

Conclusion

L'article 233 du règlement ecclésiastique dispose que c'est l'Assemblée paroissiale, après consultation du Conseil régional, qui autorise le Conseil paroissial à conclure un emprunt et à acquérir ou grever des immeubles. Un membre du Conseil régional participera à l'Assemblée pour donner la position du Conseil régional. Le Conseil paroissial propose donc à l'Assemblée paroissiale de prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis du Conseil paroissial
- entendu le rapport du Conseil régional
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

l'Assemblée paroissiale de PACORE décide :

- a) d'autoriser le Conseil paroissial à acheter l'appartement prévu pour la Paroisse au 2^{ème} étage de la Tour des Rammes
- b) d'autoriser le Conseil paroissial à emprunter **fr. 60'000.00** sans intérêt à la Fondation des constructions paroissiales protestantes et de rembourser cet emprunt en 20 ans
- c) d'autoriser le Conseil paroissial à emprunter **fr. 300'000.00** aux conditions décrites en détail au pied de la page 2 et au sommet de la page 3 du présent préavis
- d) d'autoriser le Conseil paroissial à grever les propriétés paroissiales de la Tour des Rammes d'une cédule hypothécaire de **fr. 300'000.00** en garantie de l'emprunt sous lettre c) ci-dessus
- e) d'autoriser le Conseil paroissial à prélever les montants nécessaires dans le Fonds de réserve « Tour des Rammes » pour parfaire le financement de l'acquisition et pour l'équipement et l'ameublement des locaux.

Le Conseil paroissial vous remercie de l'attention que vous porterez au présent préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Il vous présente, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, ses salutations distinguées.

Au nom du Conseil paroissial de PACORE

Le Président :

la secrétaire :

Jean-Claude Pradervand

Karin Bridel

Conseillers paroissiaux responsables :

- M. Nicolas Oulevey, bâtiments
- M. Jean-Claude Pradervand, finances