

Préavis municipal n° 7 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland en vue d'y construire une halle polyvalente incluant notamment une patinoire

Date proposée pour la séance de la Commission :

Commission technique :

mardi 11 octobre 2022 à 19h00

Bâtiment de Montoly 3, salle 2

Municipal responsable : M. Gilles Davoine

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis porte, d'une part, sur la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n° 91 de la Commune de Gland en faveur d'un partenaire privé et, d'autre part, sur l'autorisation de cautionner un emprunt que pourrait contracter ledit partenaire.

Pour rappel, un droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain (le superficiel) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il est intitulé « droit distinct et permanent » ou « DDP » puisque le superficiel reste propriétaire du terrain. En d'autres termes, le droit de superficie permet au superficiaire de « louer » le terrain sur une longue période, notamment pour y réaliser une ou des constructions.

En l'occurrence, ce droit de superficie octroierait au partenaire privé du projet, pour une durée déterminée, l'usage de la surface grevée dans le but d'y construire un bâtiment composé d'une halle polyvalente incluant notamment une patinoire, des espaces pour le tennis de table et la pétanque, des installations liées à ces activités, telles que des vestiaires et casiers, un espace de restauration et un parking. Par ailleurs, la Commune de Gland se porterait caution garantissant de ce fait au partenaire privé qu'un établissement bancaire lui octroie un prêt à un taux d'intérêt favorable.

2. BASES LÉGALES APPLICABLES

Conformément à l'art. 16 al.1 ch. 5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil communal délibère sur « l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières ». Il donne également l'autorisation à la Municipalité d'emprunter et se porter caution. Dans ce contexte, le Conseil communal peut laisser dans les attributions de la Municipalité le choix du moment ainsi que la détermination des modalités de l'emprunt (art. 16 al.1 ch.7 Règlement du Conseil communal).

Le droit de superficie au sens de l'art. 675 et art. 779 et suivants Code civil suisse est un droit réel. Il revient donc au Conseil communal de statuer sur cet octroi, tout comme de donner l'autorisation de se porter caution de l'emprunt bancaire.

3. CONTEXTE

a. HISTORIQUE

L'idée de réaliser une patinoire destinée à l'ensemble de la région n'est pas nouvelle, ce notamment au vu de la demande importante pour ce type d'infrastructure sportive et de loisirs, tant par les clubs de hockey, les patineurs artistiques ou les curleurs que, bien entendu, par le grand public. En réalité, il est plutôt étrange qu'aucune patinoire n'existe entre Morges et Genève, ce notamment au vu du bassin de population très important du district de Nyon. Ainsi, d'intenses discussions ont déjà animé les débats politiques à ce sujet dans les années 1990 sans pour autant qu'un projet concret ne parvienne à aboutir. Les clubs de hockey de Nyon et de Saint-Cergue ont également tenté en vain de réaliser un tel projet. En 2004, la Commune de Gland a débuté des réflexions sur l'implantation d'un centre de glace sur son territoire, en y associant la Ville de Nyon qui avait fini par refuser, en 2007, de participer aux coûts d'une patinoire à Gland. En 2014, Saint-Cergue a finalement abandonné son projet de patinoire, initié également en 2004. La demande reste ainsi extrêmement forte pour des surfaces de glace à Gland et dans le district de Nyon en général et les utilisateurs sont pour l'heure obligés de faire de très nombreux kilomètres pour pouvoir rejoindre une patinoire.

A la faveur d'une nouvelle entente entre Nyon et Gland, un projet de la patinoire à Gland a été relancé en 2017 dans le but de satisfaire enfin le besoin d'une telle infrastructure dans notre région. En effet, bien qu'une patinoire mobile soit installée chaque année à Grand-Champ, ainsi que dans d'autres communes du district, en général dès le mois de novembre, force est de constater que de telles structures éphémères ne permettent pas d'accueillir de manière efficiente et permanente tant les activités ludiques destinées à l'ensemble de la population, que les activités des écoles ou celles des sportifs amateurs ou d'élite. Les élèves de Gland et la population gagneraient ainsi en confort et en disponibilité avec une patinoire professionnelle à leur disposition. Quant aux différents clubs de hockey de la région, dont les besoins en matière d'entraînement ou de compétition n'arrivent pas du tout à être satisfaits, ils attendent depuis des dizaines d'années de pouvoir enfin bénéficier d'une patinoire leur permettant tout simplement de pratiquer leur sport. En effet, ces joueurs doivent actuellement se rendre à Morges, Lausanne, Genève ou la Vallée de Joux pour ce faire. Bénéficier d'une patinoire au centre de deux grandes villes permettrait à la Ville de Gland de rayonner à l'intérieur et au-delà de ses frontières en permettant l'accueil d'autres activités, comme une école de patinage artistique, une association de curling ou encore une équipe de Broomball¹. La patinoire pourrait également se muer en espace pour des manifestations indépendantes du sport de glace, comme des concerts, conférences, salons régionaux, expositions, foires, marchés, giron, etc.

Outre les besoins en matière de glace ou d'accueil d'évènements d'envergure, il a été constaté que différents clubs de Gland avaient besoin d'espaces pour pratiquer leurs activités sportives. Tel est le cas du Club de pétanque et de celui du Tennis de table. En effet, ce dernier utilise actuellement la salle de rythmique et un abri atomique qui se trouvent sous le Collège des Perrerets. Le club manque cruellement de place et il ne peut pas organiser des compétitions de manière optimale. Quant au Club de pétanque, la pratique de leur sport ne peut actuellement se faire qu'à l'extérieur. Une halle intérieure leur permettrait de pratiquer leur sport en toute saison, ce qui aurait certainement pour conséquence d'agrandir le cercle des membres, voire de créer un nouveau club (actuellement VIVAG Pétanque).

Au vu de ces différents besoins, la Municipalité de Gland, dans un souci d'optimisation et d'efficacité, a profité de la construction d'une nouvelle halle visant à abriter une patinoire afin d'y intégrer d'autres activités.

Dès 2017, deux parcelles ont été identifiées pour accueillir le projet. Parmi les sites retenus, figuraient la parcelle dite des pommiers (parcelle n° 1549) et une fraction de la parcelle de Montoly (parcelle n° 91). La première n'était pas adéquate car elle doit être développée dans le cadre du projet Léman 2020. Elle doit également faire l'objet d'adaptation des accès routiers et bénéficier d'aménagements spécifiques de rétention d'eau. Le choix de la Municipalité s'est tourné vers la deuxième parcelle. En effet, la parcelle n° 91, dans son état actuel, permet aisément d'accueillir une infrastructure telle que la patinoire.

L'emplacement de la parcelle n° 91 est idéal puisqu'elle est située proche du Centre sportif « En Bord », de la gare et le long de l'axe structurant qu'est la Vy-Creuse. Il y a donc un réel intérêt à former un complexe sportif d'envergure pouvant devenir attractif, tant pour les habitants de la Commune, que pour les visiteurs externes.

Une fois la parcelle identifiée, des discussions ont été menées avec un partenaire privé. En effet, l'Administration dans son état actuel n'a pas à sa disposition les ressources internes pour exploiter une telle infrastructure. Qui plus est, elle ne dispose pas non plus des compétences pour gérer une patinoire. La Ville de Gland s'est ainsi tournée vers une société professionnelle renommée tant dans la construction que dans la gestion de surfaces de glace. Les différents échanges avec ce partenaire privé ayant été concluants, un projet de convention de collaboration (*annexe 1 du préavis et ses annexes*) a été rédigé tenant compte des besoins et impératifs de la Commune dans le respect des obligations du partenaire privé (*cf. point 4 c ci-dessous*).

b. ÉTAT DE LA PARCELLE N° 91

La parcelle n° 91, propriété de la Commune de Gland, présente une superficie de 28'246 m². Elle est aujourd'hui affectée en zone industrielle B. Dans le cadre de la révision du plan des zones (futur plan d'affectation communal), il est prévu de l'affecter à la « zone affectée à des besoins publics », soit aux constructions, installations et aménagements à vocation administrative, sportive et de loisirs. La parcelle est colloquée en secteur « Au de protection des eaux ». Elle figure également au cadastre des sites pollués comme un site sans atteinte nuisible ou

¹ Autrement dit, balai-ballon. Il s'agit d'un sport qui se pratique sur glace avec des cannes et un ballon.

incommodante à attendre. Il faut également relever que la parcelle est contrainte par la proximité des voies CFF². Des emprises pourraient à terme être nécessaires selon l'évolution de la desserte ferroviaire. Le projet de construction devra être soumis aux CFF pour autorisation (art. 18 m LCdF).

Enfin, une étude géotechnique a été réalisée en 2010 par le bureau Karakas & Français sur l'ouest de la parcelle en lien avec la construction du bâtiment de Montoly 1 aujourd'hui existant. Lors de cette étude, six fouilles ont été réalisées le long de la Vy-Creuse. Les fouilles présentent soit des formations de types morainiques, soit des remblais hétérogènes avec des débris d'origine anthropique recouvrant la moraine saine ou soit des terrains meubles stratifiés avec granulométrie variables. Les résultats de ces études ont été transmis au constructeur³.

4. PRINCIPES DE COLLABORATION

a. CHOIX DU PARTENAIRE

La Pati SA est une société fribourgeoise fondée en 2005, spécialisée dans le domaine des patinoires. Elle est au bénéfice d'une large renommée et d'une grande expérience en matière de conception, développement, fabrication, entretien, rénovation et gestion des patinoires. La société se caractérise notamment par un contrôle efficace des coûts en matière d'énergie. Elle a à son actif, 534 patinoires construites sur un total de 238'795 m²⁴.

Par ailleurs, c'est à ce jour l'unique société qui propose de construire une patinoire qui se veut exemplaire en termes d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables.

S'agissant spécifiquement du projet de patinoire en tant que tel, deux sociétés seraient constituées. La première, Pol Arena Gland Construction SA investirait et construirait la patinoire et son annexe, tandis que l'exploitation serait confiée à Pol Arena Gland Exploitation SA, sociétés qui appartiendront toutes deux au même groupe, soit POL Arena Holding, dont l'actionnaire majoritaire est La Pati SA.

Octroyer ainsi à une société reconnue la construction et l'exploitation de la future patinoire de Gland, c'est garantir pour la Commune de Gland l'absence de risques liés aux travaux et d'investissement, que ce soit financier ou en matière de ressources humaines, tout en profitant d'un savoir-faire reconnu.

b. DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en la mise à disposition à Pol Arena Gland Construction SA d'un droit distinct et permanent de superficie sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland, dont elle est propriétaire en vue d'y construire les installations suivantes :

➤ *Espaces fermés*

- Une patinoire couverte répondant aux normes en vigueur à ce jour fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIFH) pour matchs de championnat, soit une patinoire type Olympic aux dimensions suivantes : 60 x 26 mètres à charge pour la société Pol Arena Gland Exploitation SA de l'exploiter et l'entretenir ;
- Un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de Tennis de table, destiné à accueillir six tables de tennis de table. Les espaces seront remis prêts à l'usage (hors matériel tels que les tables ou autres biens meubles), à charge pour la Commune de Gland de l'exploiter et l'entretenir ;
- Un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de Pétanque, destiné à accueillir huit pistes de jeu de boules. Les espaces seront remis prêts à l'usage (hors matériel et lignes délimitant les terrains), à charge pour la Commune de Gland de l'exploiter et l'entretenir ;
- Des locaux annexes (vestiaires, casiers, etc.), connexes et de services, ainsi que des locaux et installations techniques nécessaires, à charge de la société Pol Arena Gland Exploitation SA de les exploiter et les entretenir ;

² Le partenaire privé possède déjà le contact des CFF afin d'obtenir les différents accords.

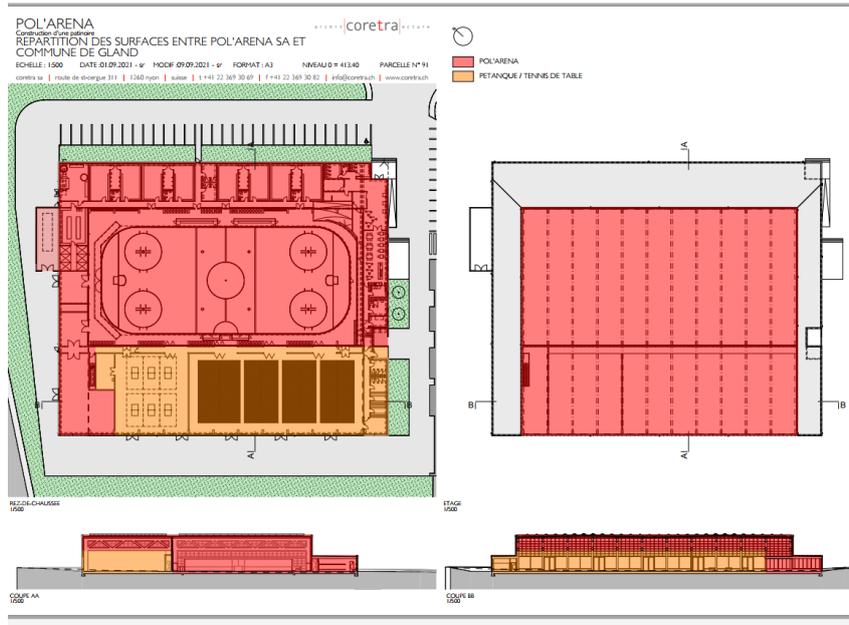
³ Les éventuels frais de dépollution sont à la charge de la Commune de Gland conformément au projet d'acte notarié.

⁴ Présentation de la société : <https://www.lapati.ch>.

- Une buvette d'une capacité de 60 à 89 personnes. Elle servira des snacks et de la petite restauration, des plats réchauffés sur réservation pour les clubs et autres associations. L'horaire d'ouverture est prévu de 18h00 à 23h00. Des distributeurs automatiques sont prévus en dehors de ces heures ;
- Un espace global pouvant également accueillir des activités très diverses telles que concerts, conférences, salons régionaux, expositions, foires, marchés, giron, etc.

■ **Plans**

Les images ci-dessous donnent un aperçu de la configuration des locaux et de la future patinoire. L'entier des plans fournis par l'architecte mandaté par La Pati SA se trouvent en annexe du présent préavis⁵ (annexe 2).



⁵ Sous réserve des images et plans finaux déposés à l'enquête.





■ ***Un bâtiment et une patinoire exemplaires en termes d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables***

La Municipalité veille à ce que le développement de la patinoire soit en accord avec sa politique énergétique et climatique, dans le respect des standards de construction exemplaire. Ainsi, alors qu'une patinoire pourrait intuitivement être considérée comme un gouffre énergétique et un non-sens écologique dans la période actuelle, le projet de patinoire de Gland souhaite au contraire démontrer qu'il reste possible d'offrir à la population et aux associations sportives une patinoire et un endroit frais exploitant au maximum les énergies renouvelables et indigènes – dans ce cas, solaires.

A ce titre, les possibilités d'autonomie de la patinoire ont déjà été étudiées par La Pati SA, par deux systèmes de stockage du surplus d'énergie solaire à court et long terme.

Ce concept repose sur la couverture intégrale du toit par des surfaces photovoltaïques. A lui seul, ce système permettra de produire largement plus de courant annuellement que le bâtiment n'en consommera. L'indépendance énergétique sera améliorée par des batteries au sel fondu de fabrication suisse, ainsi que par un dispositif de stockage à hydrogène, permettant de tendre vers une autonomie totale. Ce concept d'énergie sera présenté à l'IIHF - International Ice Hockey Federation, en début 2023, comme référence énergétique pour d'autres projets de patinoires.

Le concept énergétique sera étudié plus en détail au stade du permis de construire, ainsi que la possibilité de raccordement au regroupement en consommation propre du site de Montoly (Préavis n°21). La Municipalité pourra utiliser le DDP afin qu'une solution techniquement réalisable et exploitable, dans les limites économiquement supportables par La Pati SA, soit choisie pour ce projet.

A une époque où l'énergie pourrait manquer et où les considérations écologiques sont très importantes, La Pati SA s'assure de la pérennité de la construction de la patinoire en optant pour l'autonomie. La Pati SA s'engage ainsi à tout mettre en œuvre pour obtenir un tel résultat.

Les détails du système d'énergie conçu pour la patinoire de Gland se trouvent dans la présentation figurant à l'annexe 3 du présent préavis.

➤ **Espaces extérieurs**

- Un parking extérieur aménagé comprenant les zones de stationnement, de circulation et tous les services techniques nécessaires ainsi que des aménagements extérieurs, à charge de Pol Arena Gland Exploitation SA d'exploiter et d'entretenir ces surfaces.

S'agissant des espaces extérieurs, le partenaire s'engage à réaliser une étude de mobilité pour déterminer le dimensionnement du parking (nombre de place, typologie et emplacement), intégrer du stationnement pour tous les types de mobilité, définir les différents accès (motorisé, piétonnier) et définir les cheminements précis des piétons à l'intérieur de la parcelle. Cette étude identifiera également les emplacements nécessaires à l'exploitation, notamment pour les livraisons et la collecte des déchets en intégrant une zone pour des containers enterrés ou pour un local extérieur fermé⁶. Concernant les aménagements paysagers, le partenaire s'engage à présenter lors de la mise à l'enquête un concept paysager qui intégrera dans la mesure du possible des principes d'optimisation des surfaces carrossables par des revêtements perméables, une arborisation importante ainsi qu'une gestion différenciée des surfaces vertes, en conformité avec le Plan climat de la ville⁷.

Pour les futurs réseaux, le partenaire s'engage déjà à octroyer à la Commune les servitudes ou autres autorisations nécessaires à l'exploitation des routes communales (par exemple, l'élargissement de la chaussée ou la construction de trottoirs) et des réseaux communaux (éclairage, eau, assainissement)⁸.

Enfin, s'agissant des temporalités, le lecteur est informé que de nombreuses questions techniques seront traitées au moment du dépôt du permis de construire, dossier qui est d'ailleurs finalisé et prêt à être déposé auprès des services compétents.

➤ **Bien plus qu'une simple patinoire**

Si le bâtiment projeté fera bien office de patinoire homologuée pour les matches de hockey jusqu'en première ligue nationale, il abriterait également, comme déjà évoqué, une halle de pétanque et une salle de tennis de table ainsi qu'une buvette.

Ce n'est toutefois pas tout. Cet immeuble permettra aussi, par l'entremise de palettes recouvrant la glace et les sols existants, de le transformer en une grande salle de spectacle ou de concert inédite à Gland, en une grande halle d'exposition, en une immense salle de conférence, etc. Les éléments nécessaires à cette transformation seront intégrés dès la construction.

C'est donc bien un bâtiment extrêmement polyvalent qui sera construit, avec une priorité d'utilisation à la Ville de Gland. Il s'adressera ainsi définitivement à tous même celles et ceux qui ne patinent pas !

C. CONVENTION DE COLLABORATION

Les discussions avec La Pati SA ont mené à la rédaction d'une convention de collaboration dont l'objet est de définir en amont les droits et obligations de chaque partie (cf. *annexe 1 et ses annexes*). En substance, les modalités sont décrites ci-dessous.

➤ **Modalités de la collaboration**

Le principe est le suivant ; la Commune de Gland s'engage à utiliser un espace de glace pour un nombre d'heures définies selon une planification effectuée en février et en août précédent le début de la saison. A cet égard, elle fait partie d'un comité d'exploitation composé de représentants de chacune des parties, pour la Commune le Municipal en charge des Sports et le Délégué aux Sports, et a la priorité sur l'utilisation de l'espace de glace et pour la réservation du bâtiment de manière générale. En effet, comme décrit ci-dessus, la Commune de Gland pourra également utiliser la surface pour des manifestations indépendantes des sports de glace. En outre, elle se chargerait

⁶ art. 4.7 Projet de convention de collaboration.

⁷ Art. 4.6 Projet de convention de collaboration.

⁸ Art. 3.10 Projet de convention de collaboration.

d'exploiter et d'entretenir la partie dévolue au tennis de table et à la pétanque dont l'accès serait indépendant de celui de la patinoire. Pol Arena Gland Exploitation SA se chargerait quant à elle d'exploiter la patinoire et les aménagements qui y sont liés, à savoir les vestiaires, les casiers, l'espace de restauration et les locaux annexes, tout comme l'entier de la surface du DDP.

A relever que la Commune peut acheter en tout temps les installations⁹ en prenant également à sa charge l'exploitation de la patinoire ou décider uniquement d'exploiter la patinoire sans racheter les installations.

➤ **Coûts – construction/coûts – utilisation**

Pol Arena Gland Construction SA se charge de financer et de réaliser l'entier du bâtiment, les installations et les extérieurs. La société estime les travaux à CHF 14'000'000.- au maximum¹⁰. La société agira en qualité de maître d'ouvrage et s'engage à favoriser les entreprises locales à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes. Comme précédemment mentionné, Pol Arena Gland Construction SA a également pour objectif d'atteindre l'autonomie énergétique de la patinoire, notamment grâce à des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment, à des batteries au sel et à un système à hydrogène. La société intégrera aussi la notion de développement durable dans l'ensemble du processus de construction et d'exploitation. Pour l'énergie complémentaire qui pourrait être nécessaire, elle favorisera la SEIC à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes.

Le prix d'utilisation annuel de la surface de glace et de la halle dévolue au tennis de table et à la pétanque, à charge pour la Commune de Gland est de CHF 600'000.- HT, soit CHF 646'200.-.¹¹

Il apparaît donc opportun de procéder de la façon proposée.

En effet, en comparaison, si la Commune de Gland devait gérer elle-même le projet avec un investissement de CHF 14'000'000.-, les frais annuels de fonctionnement seraient significativement plus importants. Premièrement, la Commune de Gland n'étant pas assujettie à la TVA, elle n'aurait pas le droit de récupérer l'impôt préalable sur l'investissement, tandis que la superficiaire pourra le récupérer. Le projet coûterait alors CHF 1'078'000.- de plus au taux de TVA actuel de 7.7%.

En vertu du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom), la charge d'amortissement serait de CHF 502'600.- au minimum (amortissement sur 30 ans au plus pour les bâtiments et 10 ans au plus pour les installations). La superficiaire peut amortir l'investissement sur une période plus étendue selon le droit comptable des sociétés de capitaux.

Les charges financières seraient de CHF 226'170.- par an avec une hypothèse de taux d'intérêt annuel de 1.5%. Il convient de considérer une hausse très probable des taux d'intérêt sur trente ans, qui accentue encore l'économie potentielle.

En outre, même si elle était propriétaire et ne devait pas louer l'espace de glace, la Commune de Gland devrait quand même déboursier des frais d'exploitation importants. En effet, l'investissement par Pol Arena Gland Construction SA et l'exploitation par Pol Arena Gland Exploitation SA évitera à la Commune de Gland de mettre à disposition des ressources humaines importantes également pour la conception, la réalisation et l'exploitation de l'ouvrage ainsi que s'agissant des frais d'entretien et d'usage.

Elle pourrait en contrepartie louer aux tiers du temps de glace, mais tel n'est pas son rôle.

Enfin, s'il s'avérait, malgré tout ce qui précède, que la Commune de Gland estime finalement, après avoir testé cette solution, que celle-ci ne lui convient pas, elle pourra décider en tout temps de racheter les installations, par l'entremise des actions de la société propriétaire, et d'en faire ainsi un bâtiment communal.

Cette solution, qui permet en réalité toutes les possibilités, apparaît donc comme la plus opportune.

⁹ Selon modalités prévues par l'art. 3.7 Projet de convention de collaboration.

¹⁰ Ce montant sera défini au moment de l'octroi du permis d'exploiter. Art. 4.3 Projet de convention de collaboration.

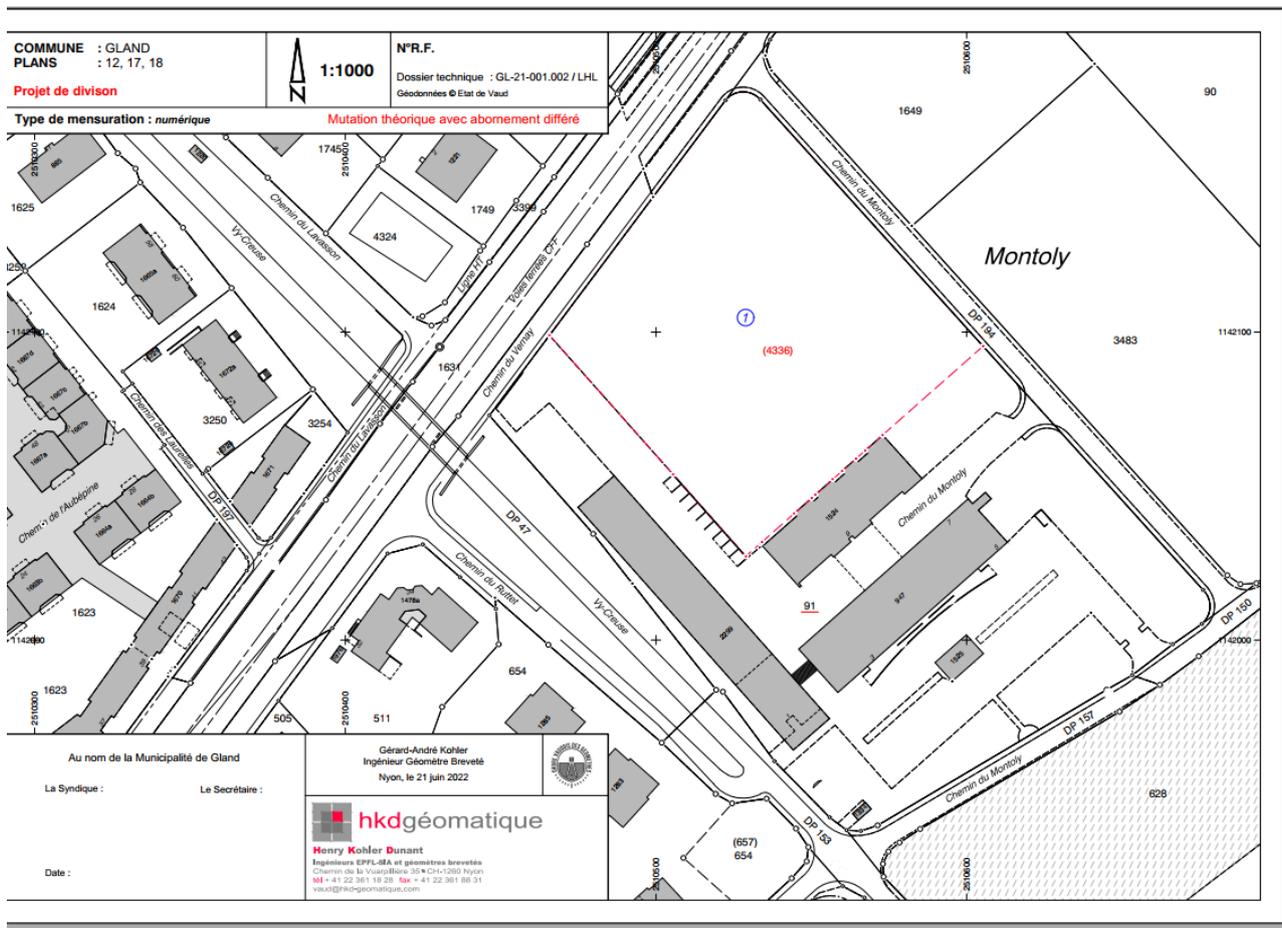
¹¹ Sous réserve du prix effectif du coût de construction de la patinoire, fixé au moment de l'octroi du permis d'exploiter et peut varier en fonction des besoins en matière de surface de glace.

5. DROIT DE SUPERFICIE

Le projet d'acte notarié est joint au présent préavis (*annexe 4*). Il détaille les conditions de mise à disposition du droit de superficie à Pol Arena Gland Construction SA, objet du présent préavis. Les éléments essentiels qui le constituent sont les suivants :

a. ASSIETTE DE LA SERVITUDE, DURÉE ET REDEVANCE

La parcelle n° 91 possède une surface totale de 28'246 m² sur laquelle se trouve plusieurs bâtiments administratifs. La servitude octroyée à Pol Arena Construction SA s'exerce sur une partie de la parcelle, soit sur une surface totale de 10'802 m², conformément au plan ci-dessous. La durée de cette servitude est prévue pour 30 ans dès la signature de l'acte notarié. La redevance est calculée sur la base de CHF 3.-/m²/an et s'élève à CHF 32'406.- (soumis à indexation). Elle est due dès le 1^{er} janvier qui suit l'année de la délivrance du permis d'exploiter.



b. OBLIGATIONS DE LA SUPERFICIAIRE

Pendant toute la durée du droit, la superficiaire doit :

- Maintenir la destination des constructions telle que définie ci-dessus (*cf. point 4 b – espaces fermés*) sous réserve de l'approbation de la superficiaire ;
- Entretenir convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
- Exploiter les installations selon les accords intervenus et les exigences fixées par la superficiaire (convention de partenariat) ;
- Soumettre à l'approbation préalable de la superficiaire, tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique de l'immeuble, soit notamment le transfert de tout ou partie du capital-actions de la société superficiaire ;

- Soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, toute location ou sous-location totale ou partielle de la surface grevée.

La Commune de Gland en sa qualité de superficiante pourra s'opposer valablement à l'opération envisagée si :

- La nouvelle affectation de tout ou partie des constructions ne correspond pas à ses souhaits ou volonté ;
- Les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvables ;
- Les nouveaux bénéficiaires ou locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone ;
- Les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant des présentes.

c. RETOUR DES CONSTRUCTIONS À L'ÉCHÉANCE ET INDEMNITÉ

A l'échéance, si la Commune de Gland ne prolonge ou ne reconduit pas le droit de superficie, une indemnité égale au prix sera due. Le prix sera calculé et fixé comme suit :

- Le prix de revient global (coût total des constructions) sera fixé contradictoirement entre la superficiante et la superficiaire, sur la base du décompte de construction établi par l'architecte de la construction et fera l'objet d'une convention signée par les deux parties à laquelle les justificatifs seront annexés ;
- Ce prix sera invariable les 5 premières années dès la signature de la convention arrêtant le prix et la mise en exploitation de la patinoire. En revanche, dès la 6^{ème} année et ainsi de suite dès chaque premier jour des années subséquentes, le prix sera réduit linéairement de 1,25%/année entamée, étant précisé que l'année s'entend du 1^{er} janvier au 31 décembre ;
- En cas de travaux à plus-value réalisés (engendrant une modification de la valeur d'assurance incendie), y compris durant les 5 première année, leur coût sera ajouté au prix de revient global, éventuellement amorti, et fera l'objet d'une nouvelle convention fixant l'indemnité due ;
- L'indemnité devra être payée au plus tard au jour de la radiation du droit de superficie, voire au jour de la cession du capital-actions de la superficiaire par son/ses actionnaires à la superficiante, si un accord dans ce sens devait intervenir. Dans ce dernier cas, l'indemnité sera limitée au montant comptabilisé aux titres de créances contre la société.

d. RETOUR ANTICIPÉ DES CONSTRUCTIONS

Si la superficiaire devait gravement excéder son droit réel ou ne devait pas respecter les obligations qui lui incombent, la superficiante pourrait résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le droit de superficie pour la fin d'une année civile. La résiliation pourrait également intervenir, sans aucun délai, si la superficiaire faisait l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillites. En cas de résiliation, les obligations des parties seront les mêmes que celles prévues ci-dessus (retour des constructions à l'échéance et indemnité).

6. CAUTIONNEMENT

La Municipalité sollicite conjointement au présent préavis l'autorisation de cautionner l'emprunt bancaire contracté par la superficiaire, Pol Arena Gland Construction SA, pour un montant maximal de CHF 14'000'000.- pendant la durée du DDP.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune, joint en annexe (*annexe 5*), permet de vérifier que ce cautionnement respecte la limite du plafond d'endettement ratifiée par le Conseil communal.

7. DÉVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable, au centre des préoccupations de la ville, sera ainsi respectée dans l'ensemble du processus de construction et d'exploitation. Les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte dans le projet.

➤ **Economique**

Ce projet participe à l'image innovante de la Ville de Gland et créera des emplois sur le territoire. Elle participera à l'attractivité de la ville.

➤ **Social**

Le projet de patinoire propose de multiples activités sportives et non sportives ; favorisant la cohésion sociale et les liens intergénérationnels.

➤ **Environnement**

La patinoire propose un projet novateur en termes d'utilisation et de stockage de surplus d'énergie renouvelable.

8. FRAIS D'EXPLOITATION

Le prix d'utilisation annuel de la surface de glace et de la halle dévolue au tennis de table et à la pétanque, à charge pour la Commune de Gland est estimé à CHF 600'000.- HT, soit CHF 646'200.-. A noter que la redevance de DDP s'élève à CHF 32'406.- la première année et est soumise à indexation.

Cet investissement ne générera pas d'autres frais de fonctionnement additionnels, en particulier, il n'induera aucune charge financière ni amortissement.

CONCLUSION

Fondé sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

vu	- le préavis municipal n° 7 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland en vue d'y construire une halle polyvalente incluant notamment une patinoire.
ouï	- le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet ;
ouï	- le rapport de la Commission technique chargée d'étudier cet objet ;
considérant	- que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

- I. - d'accepter le préavis n° 7 ;
- II. - d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Pol Arena Gland Construction SA sur une fraction de la parcelle n° 91 de la Commune de Gland pour une durée de 30 ans dès la signature de l'acte notarié en vue d'y construire une halle polyvalente incluant notamment une patinoire ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à cautionner l'emprunt bancaire contracté par la superficiaire, Pol Arena Gland Construction SA, pour un montant maximal de CHF 14'000'000.- pendant la durée du DDP.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

C. Girod

J. Niklaus

Annexes :

- Annexe 1 : Projet de convention de collaboration avec plannings et ses annexes
- Annexe 2 : Plans
- Annexe 3 : Présentation du système d'énergie conçu pour Pol Arena
- Annexe 4 : Projet d'acte notarié, droit de superficie
- Annexe 5 : Situation financière de la Commune

Projet du 26 juillet 2022

CONVENTION DE COLLABORATION

relative au partenariat dont l'objectif est l'attribution d'un droit de superficie pour la réalisation et l'exploitation d'une patinoire ainsi que d'un parking et la construction d'espaces pour le tennis de table et la pétanque

entre

Commune de Gland, dont l'adresse est Grand'Rue 38, case postale, à 1196 Gland, représentée par Mme Christine Girod-Baumgartner, Syndique, et M. Julien Niklaus, Secrétaire municipal

ci-après la «**Commune**»

et

Pol Arena Gland Construction SA, société anonyme en formation, dont le siège sera à [ADRESSE], 1196 Gland, représentée par M. Antoine Descloux, administrateur, et M. Stéphane Python, administrateur, avec la signature collective à deux

ci-après «**Pol Arena**»

Ci-après respectivement une « **Partie** » ou, collectivement, les « **Parties** »

PREAMBULE

1. La Commune est propriétaire de la parcelle 91 sise à Gland.
2. Le groupe de sociétés Pol Arena est actif dans le domaine de la construction et de l'exploitation de patinoires. Une des sociétés du groupe, Pol Arena Gland Construction SA, souhaite investir, construire et exploiter une patinoire sur la Commune de Gland. Pol Arena Gland Construction SA confiera l'exploitation de la patinoire à la société Pol Arena Gland Exploitation SA, une société appartenant au même groupe de sociétés.
3. La Commune souhaite octroyer une servitude de droit de superficie érigée en droit distinct et permanent sur la parcelle 91 à la société Pol Arena afin que celle-ci y construise un bâtiment avec une patinoire, des espaces pour le tennis de table et la pétanque ainsi que des installations liées à ces activités, tels que des vestiaires. Pol Arena exploitera la patinoire ainsi que les installations qui y sont liées et la Commune aménagera et exploitera elle-même les activités de tennis de table et de pétanque.
4. Pol Arena souhaite également construire un parking sur dite parcelle 91.
5. Les Parties entendent créer un partenariat qui définira les modalités de construction d'un bâtiment dans lequel seront construits puis exploités une patinoire, un espace pour le tennis de table et la pétanque ainsi qu'un parking sur la parcelle susmentionnée de la Commune ainsi que les modalités du financement des constructions susmentionnées (ci-après : le « Partenariat »).
6. Les Parties conviennent d'établir les conditions du Partenariat dans la présente convention de collaboration (la « Convention »), étant toutefois entendu que ce Partenariat devra faire l'objet d'actes juridiques séparés, dont un acte constitutif du droit de superficie érigé en droit distinct et permanent en faveur de Pol Arena au registre foncier.

Puis conviennent de ce qui suit :

Article 1 - Objet de la Convention

- 1.1 La Convention a pour objet de fixer les droits et obligations de chaque Partie dans le cadre du Partenariat qu'elles constituent ensemble pour la construction, sur la parcelle 91, d'un bâtiment dans lequel seront construits puis exploités une patinoire, un espace pour le tennis de table et la pétanque, des aménagements liés à ces activités et un parking (les « Installations »).
- 1.2 Les Installations sont décrites dans le descriptif figurant en **Annexe 1**. Les plans des Installations figurent en **Annexe 2**. Les plans et coupes de répartition des surfaces figurent en **Annexe 3**.

Article 2 – Principes de collaboration

- 2.1 La Commune peut en tout temps acheter les Installations moyennant le paiement des coûts tels que définis à l'article 3.7 et à condition de reprendre également l'exploitation de la Patinoire confiée initialement à Pol Arena Gland Exploitation SA. Les Parties conviendront des modalités de reprise des Installations et de l'exploitation de la Patinoire.
- 2.2 La Commune peut également reprendre uniquement l'exploitation de la Patinoire, sans acquérir les Installations, selon des modalités à convenir entre les Parties.
- 2.3 Les Parties constituent un comité d'exploitation composé de représentants de chacune d'entre elles. Pol Arena est en charge de l'organisation de deux séances du comité d'exploitation par année qui auront lieu dans le courant du mois de février et dans le courant du mois d'août dans le but de discuter du planning d'utilisation de l'espace de glace de la Saison suivante.

Article 3 – Droit distinct et permanent

- 3.1 La Commune s'engage à octroyer à Pol Arena une servitude de droit de superficie érigée en droit distinct et permanent (« DDP ») sur la parcelle 91. Les frais de constitution sont à la charge de Pol Arena. L'inscription du DDP aura lieu dans les meilleurs délais dès la ratification de la Convention et de l'acceptation du DDP par le Conseil communal.
- 3.2 La servitude aura une durée de trente ans qui commencera à courir à partir de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie.
- 3.3 Si l'une des Parties contrevient gravement aux obligations prévues dans la présente Convention, le DDP pourra être radié de façon anticipée, un an après une mise en demeure restée sans effet, pour la fin d'une année civile. La radiation pourra également intervenir de façon anticipée si Pol Arena est déclarée en faillite ou si l'exploitation de la Patinoire par Pol Arena subit des pertes cumulées qui rendent l'exploitation impossible. Dans le premier cas, la résiliation interviendra avec effet immédiat et dans le second cas, elle interviendra avec un préavis de six mois.
- 3.4 Les Parties pourront également radier d'un commun accord le DDP en cas de vente des Installations par Pol Arena Gland Exploitation SA à la Commune au sens de l'article 2.1 de la présente Convention.
- 3.5 Pol Arena s'engage à verser à la Commune, en contrepartie du DDP, une rente annuelle de CHF 32'406.- hors TVA pendant la durée du DDP. La rente sera due dès le 1^{er} janvier de l'année qui suit la délivrance du permis d'exploiter. La rente fera l'objet d'une indexation à l'IPC (100 = décembre 2020), la première fois à partir de la quatrième année qui suit l'année de délivrance du permis d'exploiter et à condition que le montant dû par la Commune selon l'article 6.1 soit indexé dans la même proportion, en vertu des articles 6.3 et 6.4 de la Convention.
- 3.6 A l'échéance du DDP, si les parties ne s'entendent pas sur un renouvellement du DDP, les Parties entreprendront toutes démarches utiles en vue de la radiation du DDP au registre foncier. Les frais y relatifs seront pris en charge par la Commune.
- 3.7 A l'échéance du DDP, de même qu'en cas de résiliation anticipée, la propriété des Installations sera cédée à la Commune qui devra verser une indemnité à Pol Arena dont le montant est défini comme suit (l'« Indemnité pour les Installations ») :
- De la première à la cinquième année à partir de la mise en service des Installations, l'indemnité sera égale au Coût des Installations tel que défini à l'article 4.3 ;
 - Dès le premier jour de la sixième année à partir de l'octroi du permis d'exploiter, le Coût des Installations sera réduit linéairement de un point vingt-cinq cent par année civile entamée (1.25%/an).
- 3.8 Les éventuelles plus-values qui augmentent le Coût des Installations en vertu de l'article 4.3 de la Convention n'auront pas d'incidence sur les règles établies dans le présent article et n'interrompront pas, ni ne réinitialiseront les périodes de calcul.
- 3.9 L'Indemnité pour les Installations sera versée au plus tard au jour de la radiation du DDP.
- 3.10 Pol Arena s'engage à octroyer à la Commune les servitudes ou autres autorisations nécessaires à l'exploitation des routes communales (par exemple l'élargissement de la chaussée ou la construction de trottoirs) et des réseaux communaux (éclairage, eau, assainissement). Les modalités d'octroi des servitudes seront convenues entre les Parties, en particulier une éventuelle rémunération.

Article 4 – Construction des Installations

- 4.1 Pol Arena finance et réalise les Installations. Au jour de la signature de la présente Convention, les travaux de construction sont estimés à CHF 14'000'000.-, sous réserve d'une augmentation ou diminution des coûts de construction.
- 4.2 Pol Arena agit en qualité de maître d'ouvrage pour la construction des Installations. A ce titre, Pol Arena s'engage à favoriser les entreprises locales, à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes.
- 4.3 Le coût des Installations (« Coût des Installations ») sera fixé au moment de l'octroi du permis d'exploiter et sera validé par les Parties sur la base d'un décompte établi par l'architecte en charge de la construction des Installations. Il sera consigné dans une convention séparée et les justificatifs y seront annexés. Les éventuelles plus-values liées à des travaux supplémentaires en cours d'exploitation seront ajoutées au Coût des Installations par le biais d'un avenant à la convention relative au Coût des Installations. En cas de désaccord sur le Coût des Installations, y compris sur les plus-values, les Parties feront appel à une société fiduciaire de renom qui agira en tant qu'expert pour la détermination du Coût des Installations.
- 4.4 Le matériel, notamment le mobilier, lié aux activités de pétanque et de tennis de table ne fait pas partie du Coût des Installations. En revanche, les travaux d'équipement du sol et du plafond (y.c. luminaires) font partie du Coût des Installations.
- 4.5 Pol Arena a pour objectif de se rapprocher au maximum de l'autonomie énergétique des Installations, notamment en installant des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment. Pol Arena intègre la notion de développement durable dans l'ensemble du processus de construction et d'exploitation. Pour l'énergie complémentaire, Pol Arena favorisera la société SEIC, Société Electrique Intercommunale de La Côte SA, à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes.
- 4.6 Concernant les aménagements paysagers, Pol Arena s'engage à présenter lors de la demande de mise à l'enquête un concept paysager qui intégrera dans la mesure du possible des principes d'optimisation des surfaces carrossables par des revêtements perméables, une arborisation importante ainsi qu'une gestion différenciée des surfaces vertes.
- 4.7 Pol Arena s'engage à réaliser une étude de mobilité pour déterminer le dimensionnement du parking (nombre de place, typologie et emplacement), intégrer du stationnement pour tous les types de mobilité, définir les différents accès (motorisé, piétonnier) et définir les cheminements précis des piétons à l'intérieur de la parcelle. Cette étude aura également pour objectif d'identifier les emplacements nécessaires à l'exploitation, notamment pour les livraisons et la collecte des déchets en intégrant une zone pour des container enterrés ou pour un local extérieur fermé.

Article 5 – Exploitation du bâtiment et des activités

- 5.1 Pol Arena Gland Exploitation SA, une société du même groupe de sociétés que Pol Arena, sera en charge de l'exploitation de la patinoire et des aménagements qui y sont liés, à savoir les vestiaires, les casiers, l'espace public, la buvette, et les locaux annexes tels qu'indiqués sur le plan en **Annexe 3** (la « Patinoire »).
- 5.2 L'exploitation de la Patinoire comprend l'entretien et la maintenance de la Patinoire ainsi que la mise à disposition de l'espace de glace aux utilisateurs. L'exploitation comprend également l'entretien et la maintenance de l'entier de la surface du DDP.
- 5.3 L'entretien de la Patinoire sera réalisé régulièrement en cours d'exploitation ainsi que durant un mois par année, période durant laquelle la patinoire sera fermée.

- 5.4 Pol Arena Exploitation Gland SA exploitera dans le bâtiment un espace public et une buvette, aux abords de la Patinoire et accessible aux utilisateurs de l'espace pétanque / tennis de table qui sera ouvert en fonction des horaires d'ouverture de la Patinoire et de la fréquentation des lieux.
- 5.5 La Patinoire sera exploitée 365 jours par an selon le modèle suivant :
- onze mois par les utilisateurs ;
 - un mois pour l'entretien.
- 5.6 Pol Arena a l'intention d'ouvrir la Patinoire 24 heures sur 24 avec toutefois une préférence pour un horaire de 06h00 à minuit. Pol Arena se conforme aux réglementations cantonales et communales en vigueur.
- 5.7 En cas de demande, des manifestations indépendantes des sports de glace pourront être organisées dans le bâtiment de la Patinoire telles que des conférences, des salons régionaux, expositions, foire et des événements privés.
- 5.8 L'utilisation de l'espace de glace est réglée comme suit :
- la planification pour l'utilisation est établie pour une saison qui débute le 1^{er} août et se termine le 31 juillet de l'année suivante (« Saison ») ;
 - la surface de l'espace de glace peut être divisée en trois segments qui peuvent être séparés par un système automatique ;
 - les tarifs et planning d'utilisation de l'espace de glace sont définis en **Annexes 4 à 8** ;
 - les réservations se feront par le biais d'un système en ligne ;
 - le planning d'utilisation de l'espace de glace sera établi au mois de février précédent le début de la Saison mais des modifications pourront être réalisées en cas de besoin.
- 5.9 La Commune de Gland aura la priorité pour les réservations de l'espace de glace et pour la réservation de la Patinoire pour l'organisation de manifestations indépendantes des sports de glace selon l'article 5.7 ci-dessus jusqu'à la fin février précédent le début de la Saison.
- 5.10 Le modèle de planning hebdomadaire d'utilisation de l'espace de glace est établi par période selon la répartition suivante :
- planning et tarif « Hiver école »- octobre à mars(**Annexe 4**)
 - planning et tarif « Hiver Vacances scolaires » - octobre à mars (**Annexe 5**)
 - planning et tarif « Hiver Club » - avril, août et septembre (**Annexe 6**)
 - planning et tarif « Eté privé » - juin et juillet (**Annexe 7**)
 - planning et tarif « Fermeture » - mai (**Annexe 8**)

Les différentes périodes figurent dans le tableau ci-dessous :

		SAISON											
		août	sept	oct	nov	déc	jan	fév	mar	avril	mai	juin	juillet
Semaine Type	HIVER			X	X	X	X	X	X				
	CLUB	X	X							X			
Semaine Type	ÉTÉ										X		
	PRIVE											X	X

- 5.11 La Commune aménage et exploite à ses frais les espaces pour le tennis de table et de pétanque et gère notamment les horaires d'ouverture et les conditions d'accès à ces espaces, en fonction des demandes des utilisateurs.
- 5.12 L'entretien et la maintenance de ces espaces de tennis de table et de pétanque, ainsi que des vestiaires qui y sont liés, sont effectués par la Commune, à sa charge, ce dont il est tenu compte dans le prix d'utilisation. Pol Arena ou Pol Arena Gland Exploitation SA n'assument aucune responsabilité à cet égard.
- 5.13 L'accès aux espaces de tennis de table et de pétanque est indépendant de celui de la Patinoire.

Il est cependant possible d'accéder à l'espace public et à la buvette tant depuis la Patinoire que depuis les espaces de tennis de table et de pétanque.

- 5.14 La Commune de Gland est libre de définir les règles relatives au sponsoring pour l'intérieur des espaces de tennis de table et de pétanque.
- 5.15 La Commune est libre d'établir les principes d'exploitation des espaces de tennis de table et de pétanque.
- 5.16 La Commune s'engage à conclure une assurance responsabilité civile pour les espaces de tennis de table et de pétanque dont la couverture devra être identique à celle de la société Pol Arena Exploitation SA. Une copie de la police d'assurance sera remise à Pol Arena.

Article 6 – Prix

- 6.1 La Commune s'engage à utiliser l'espace de glace, de pétanque et de tennis de table pour un montant minimum de CHF 600'000.- (six cent mille francs suisses), hors TVA, soit 646'200.- par année, lui donnant droit, au minimum, à l'utilisation suivante :
 - Espace glace : selon Planning annuel (Annexes 4 à 8) ;
 - Espace pétanque et tennis de table : 365 jours par an et 24 heures par jour.
- 6.2 Ce montant sera augmenté si la Commune demande une utilisation plus importante de l'espace de glace.
- 6.3 Le montant de la rémunération de l'utilisation de l'espace de glace, de pétanque et de tennis de table prévu à l'article 6.1 sera indexé à l'IPC (100 = décembre 2020) tous les deux ans, la première fois à partir de la quatrième année d'utilisation. Les conditions de l'indexation sont les suivantes :
 - 1° l'indexation implique une augmentation du montant dû selon l'article 6.1 de 2% au minimum ;
 - 2° le tarif d'utilisation de la glace pour les autres usagers augmente au minimum dans la même proportion que l'augmentation du montant dû par la Commune.
- 6.4 En lieu et place de l'indexation, la Commune peut également choisir de réduire la durée minimale d'utilisation prévue à l'article 6.1 et dans les annexes 4 à 8 afin que le montant pour l'utilisation de la glace et de l'espace pétanque et tennis de table demeure à CHF 600'000.-.
- 6.5 De plus, la rémunération prévue à l'article 6.1 sera adaptée en fonction de l'évolution du taux d'intérêt du prêt octroyé par un institut financier pour l'investissement lors de chaque renouvellement du prêt. La rémunération est calculée sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%. En cas de taux différent à la date de l'octroi du permis d'exploiter, le prix de l'utilisation de la glace et de l'utilisation de cet espace sera adapté en conséquence.
- 6.6 La facturation est effectuée par trimestre d'avance.
- 6.7 Les charges liées à l'utilisation des espaces de tennis de table et de pétanque (consommation d'eau, chauffage, électricité, déchets, etc.) sont facturées en sus à la Commune par le biais d'acomptes et de décomptes finaux.
- 6.8 Dans l'hypothèse où le Coût des Installations au sens de l'article 4.3 est supérieur de plus de 5% au coût pris en compte pour le calcul du nombre d'heures minimum d'utilisation par la Commune au jour de la signature de la Convention, en raison notamment de l'augmentation du coût des matériaux de construction, le tarif d'utilisation sera adapté en conséquence. Selon le même principe, dans l'hypothèse où le Coût des Installations au sens de l'article 4.3 est inférieur de plus de 5% au coût pris en compte pour le calcul du nombre d'heures minimum d'utilisation par la Commune au jour de la signature de la Convention, le tarif d'utilisation sera adapté en conséquence.

Article 7 – Nom du bâtiment et sponsoring

- 7.1 Pol Arena pourra choisir le nom du bâtiment en accord avec la Municipalité, qui ne pourra cependant refuser le nom proposé que s'il s'avère contraire aux valeurs véhiculées par la Commune en matière de promotion du sport et de la santé, notamment.
- 7.2 Pol Arena pourra proposer des surfaces publicitaires (par exemple bandes, murs, ronds sur la glace, etc.) à des sponsors dans les locaux de la Patinoire, selon le plan figurant en **Annexe 3** (surface en rouge).

Article 8 – Exploitation du parking

- 8.1 Le parking est exploité par Pol Arena. Les places de parc sont réservées aux usagers du bâtiment, avec une priorité pour les usagers de la Patinoire. Pol Arena se réserve le droit de rendre le parking payant.
- 8.2 En cas de manifestation extraordinaire qui requiert l'utilisation du parking par la Commune ou un tiers, les conditions financières sont à discuter avec Pol Arena (par ex. lors d'un championnat de pétanque, Pol Arena peut louer le parking pour des débits de boisson). Pol Arena se réserve le droit de facturer l'utilisation du parking pour ces manifestations.
- 8.3 L'entretien usuel du parking est à charge de Pol Arena, ce qui comprend notamment l'entretien de la végétation et le déneigement.

Article 9 – Cautionnement

- 9.1 La Commune s'engage à se porter caution envers les investisseurs des Installations, à savoir Pol Arena ou des tiers (par exemple instituts financiers) à hauteur du Coût des installations tels que définis à l'article 4.3 de la présente Convention.
- 9.2 Il s'agit d'un cautionnement solidaire à première demande au sens de l'article 496 du Code des obligations.

Article 10 - Responsabilité

- 10.1 Pol Arena assume seule toutes les obligations et responsabilités de droit privé lui incombant en sa qualité de propriétaire du DDP, ainsi que toutes les obligations et responsabilités de droit privé découlant des Installations, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. Elle répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens des articles 679 et 684 CC pour l'usage de la Patinoire.
- 10.2 La Commune assumera seule toutes les obligations et responsabilités de droit privé lui incombant en relation avec les espaces de tennis de table et de pétanque ainsi que des installations et aménagements qui y sont liés et répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage lié à l'utilisation de ces espaces.
- 10.3 Les Parties sont responsables de la bonne exécution de la présente Convention. La responsabilité est toutefois limitée au dol et à la faute grave. Toute responsabilité pour des dommages indirects ou consécutifs est exclue, y compris (à titre d'exemple et de manière non limitative) en cas de manque à gagner ou de perte d'opportunités subi par l'une des Parties.

Article 11 - Conditions résolutoires

La présente Convention est soumise à la réalisation des conditions résolutoires suivantes :

- a. la ratification de la présente Convention et la décision d'octroi du DDP, par le Conseil communal ;
- b. l'octroi du permis de construire pour la réalisation des Installations ainsi que du permis d'exploiter ;
- c. l'obtention du financement du Coût des Installations.

Article 12 – Durée et résiliation

- 12.1 La présente Convention entre en vigueur au jour de sa signature. Elle échoit simultanément au DDP, la radiation au registre foncier faisant foi. Un an avant son échéance, les Parties peuvent convenir de la renouveler pour une durée à déterminer.
- 12.2 La Convention ainsi que tout contrat signé en vue de la mise en œuvre de celle-ci pourront être résiliés de façon anticipée aux mêmes conditions que pour la radiation du DDP prévues à l'article 3.3 de la Convention. En cas de résiliation anticipée de la Convention, le DDP sera radié et réciproquement. La radiation sera à la charge de la Partie à qui la résiliation est imputable. Les dommages-intérêts éventuels sont réservés.

Article 13 – Dispositions finales

- 13.1 Toute disposition de la Convention qui serait, en tout ou partie, en contradiction avec le droit impératif suisse sera dissociable, et toute nullité, totale ou partielle, d'une telle clause n'affectera pas la validité du reste de la clause en question ni des autres clauses de la Convention.
- 13.2 La renonciation par l'une des Parties à faire valoir ses droits à la suite d'une inexécution par l'autre Partie de l'une de ses obligations ne pourra pas être considérée comme une renonciation à ses droits s'agissant de l'inexécution concernée ni d'une inexécution ultérieure.
- 13.3 La présente Convention ne pourra être amendée ou modifiée si ce n'est par accord écrit entre les Parties.
- 13.4 Aucune des Parties ne pourra céder à des tiers la présente Convention et/ou tout ou partie des droits et obligations qu'elle prévoit, sans le consentement écrit préalable de l'autre Partie, à moins qu'il en soit prévu autrement dans la présente Convention.
- 13.5 La présente Convention est soumise au droit suisse.
- 13.6 Tous litiges survenant au sujet de la Convention ou en rapport avec elle seront tranchés par les tribunaux ordinaires du Canton de Vaud. Le for est au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait, en deux exemplaires originaux, à _____, le _____

Au nom de la Commune de Gland

Christine Girod-Baumgartner, Syndique

Julien Niklaus, Secrétaire municipal

Au nom de Pol Arena Gland Construction SA

Antoine Descloux

Stéphane Python

Annexe 1 – Descriptif des Installations

Annexe 2 – Plans des Installations

Annexe 3 – Plans et coupes teintés de répartition des surfaces

Annexe 4 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver école

Annexe 5 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver vacances scolaires

Annexe 6 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver club

Annexe 7 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Eté privé

Annexe 8 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Fermeture

PROJET

Planning hebdomadaire - Semaine type "Hiver Ecole" - Octobre à Mars

- Buts du document**
- Présenter un planning hebdomadaire pour une semaine type "Hiver", soit du 1er octobre au 31 mars (hors vacances scolaires vaudoises) - équivalent à 21 semaines par année
 - Informer la Ville de Gland des tarifs d'utilisation de la glace et des plages horaires qui lui sont réservées

Informations générales

- La surface de glace est de 60m x 26m
- La glace est divisible en trois segments (sur les bandes bleues)
- Environ 30 personnes peuvent patiner en même temps sur un tiers de glace, env. 60 sur 2 tiers et env. 90 sur la glace entière
- Une réservation se fait pour minimum 1h, soit 60 minutes
- L'entretien de la glace est effectué sur une période de 15 minutes
- L'entretien annuel de la patinoire est effectué durant le mois de mai. La patinoire sera mise hors glace durant 4 semaines.

Tarifs pour l'utilisation de la glace

- CHF 260.-/heure : glace complète
- CHF 200.-/heure : 2 tiers de glace
- CHF 100.-/heure : 1 tiers de glace
- Un forfait par classe de CHF 60.-/heure est facturé pour les patins et le matériel d'apprentissage (ex : tintébin, etc.) pour les écoles
- Un vestiaire est inclus dans chaque utilisation de tier de glace.

Tarifs pour des manifestations indépendantes du sport de glace (ex : conférences, salons régionaux, événements privés, etc.)

- Durant la période de glace, un tarif journalier de CHF 3'600.- est facturé. Cela comprend les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil", mais également les protections de la glace (plancher isolant). En cas d'utilisation des vestiaires, la somme de CHF 1'000.- est ajoutée.
- La somme de CHF 1'200.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires
- Durant la période hors glace (mai-juin), le tarif journalier est de CHF 2'700.- pour les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil". Les vestiaires sont facturés à hauteur de CHF 1'000.- en sus.
- La somme de CHF 900.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

Légende

Réservation / facturation Ville de Gland

- Ecoles publiques Gland : correspond aux écoles publiques de la Ville de Gland
- Sport scolaire facultatif : correspond aux cours de sport scolaire facultatif de la Ville de Gland
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistique de Gland - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match / Entraînement HC Gland adolescents/adultes : correspond à un créneau dédié à l'entraînement ou au match pour les juniors et actifs du HC Gland
- Hockey libre public : correspond à un créneau dédié à la pratique du hockey par le public
- Patinage public : correspond à un créneau dédié à la pratique du patinage par le public

Réservation / facturation Pol Arena

- Autres écoles publiques : correspond à toutes les écoles hors écoles publiques de Gland
- Cours privés : correspond à des cours privés tel que pour un club de patinage artistique, de hockey, etc.
- Match ou tournoi corporatif : correspond à un créneau dédié aux match ou tournoi corporatif pour adolescents et adultes
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistiques du Hockey Club Nyon - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match de ligue ou coupe de district : correspond à un créneau dédié au match de ligue ou à la coupe de district (ex: pour le HC Gland adultes et le HC Nyon adultes, etc.)
- Corporatif ou match de district : correspond à toute équipe d'une ligue Corporative ou match de district
- Entretien : correspond à l'entretien de la glace

Planning type

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
06H00							
06H15							
06H30							
06H45							
07H00							
07H15							
07H30							
07H45							
08H00							
08H15							
08H30	Entretien						
08H45							
09H00							
09H15							
09H30							
09H45							
10H00							
10H15							
10H30							
10H45							
11H00							
11H15							
11H30							
11H45	Entretien						
12H00							
12H15							
12H30							
12H45							
13H00	Entretien						
13H15							
13H30							
13H45							
14H00							
14H15							
14H30							
14H45							
15H00							
15H15							
15H30							
15H45							
16H00							
16H15	Entretien						
16H30							
16H45							
17H00							
17H15							
17H30							
17H45							
18H00							
18H15							
18H30							
18H45	Entretien						
19H00							
19H15							
19H30							
19H45							
20H00	Entretien						
20H15							
20H30							
20H45							
21H00							
21H15							
21H30							
21H45							
22H00	Entretien						
22H15							
22H30							
22H45							
23H00							
23H15							
23H30							
23H45							
00H00	Entretien						

Planning hebdomadaire - Semaine type "Vacances scolaires Hiver" - Octobre à Mars

Buts du document

- Présenter un planning hebdomadaire pour une semaine type "Vacances scolaires Hiver", soit durant les vacances scolaires vaudoises d'octobre, de Noël, de février (correspond à 5 semaines)
- Informer la Ville de Gland des tarifs d'utilisation de la glace et des plages horaires qui lui sont réservées

Informations générales

- La surface de glace est de 60m x 26m
- La glace est divisible en trois segments (sur les bandes bleues)
- Environ 30 personnes peuvent patiner en même temps sur un tiers de glace, env. 60 sur 2 tiers et env. 90 sur la glace entière
- Une réservation se fait pour minimum 1h, soit 60 minutes
- L'entretien de la glace est effectué sur une période de 15 minutes
- L'entretien annuel de la patinoire est effectué durant le mois de mai. La patinoire sera mise hors glace durant 4 semaines.

Tarifs pour l'utilisation de la glace

- CHF 260.-/heure : glace complète
- CHF 200.-/heure : 2 tiers de glace
- CHF 100.-/heure : 1 tiers de glace
- Un forfait par classe de CHF 60.-/heure est facturé pour les patins et le matériel d'apprentissage (ex : tintébin, etc.) pour les écoles
- Un vestiaire est inclus dans chaque utilisation de tier de glace.

Tarifs pour des manifestations indépendantes du sport de glace (ex : conférences, salons régionaux, événements privés, etc.)

- Durant la période de glace, un tarif journalier de CHF 3'600.- est facturé. Cela comprend les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil", mais également les protections de la glace (plancher isolant). En cas d'utilisation des vestiaires, la somme de CHF 1'000.- est ajoutée.

- La somme de CHF 1'200.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires
- Durant la période hors glace (mai-juin), le tarif journalier est de CHF 2'700.- pour les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil". Les vestiaires sont facturés à hauteur de CHF 1'000.- en sus.
- La somme de CHF 900.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

Légende

Réservation / facturation Ville de Gland

- Ecoles publiques Gland : correspond aux écoles publiques de la Ville de Gland
- Sport scolaire facultatif : correspond aux cours de sport scolaire facultatif de la Ville de Gland
- EHCG : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistique de Gland - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match / Entraînement HC Gland adolescents/adultes : correspond à un créneau dédié à l'entraînement ou au match pour les Juniors et actifs du HC Gland
- Hockey libre public : correspond à un créneau dédié à la pratique du hockey par le public
- Patinage public : correspond à un créneau dédié à la pratique du patinage par le public

Réservation / facturation Pol Arena

- Autres écoles publiques : correspond à toutes les écoles hors écoles publiques de Gland
- Cours privés : correspond à des cours privés tel que pour un club de patinage artistique, de hockey, etc.
- Match ou tournoi corporatif : correspond à un créneau dédié aux matchs ou tournois corporatifs pour adolescents et adultes
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistiques du Hockey Club Nyon - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match de ligue ou coupe de district : correspond à un créneau dédié au match de ligue ou à la coupe de district (ex: pour le HC Gland adultes et le HC Nyon adultes, etc.)
- Corporatif ou match de district : correspond à toute équipe d'une ligue Corporative ou match de district
- Entretien : correspond à l'entretien de la glace

Planning type

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI	SAMEDI	DIMANCHE
06H00							
06H15							
06H30							
06H45							
07H00							
07H15							
07H30							
07H45	Entretien						
08H00	Entretien						
08H15							
08H30							
08H45							
09H00							
09H15							
09H30							
09H45							
10H00							
10H15	Entretien						
10H30							
10H45							
11H00							
11H15							
11H30							
11H45							
12H00							
12H15	Entretien						
12H30							
12H45							
13H00							
13H15							
13H30							
13H45							
14H00							
14H15							
14H30							
14H45							
15H00							
15H15							
15H30							
15H45							
16H00							
16H15							
16H30							
16H45							
17H00							
17H15							
17H30							
17H45	Entretien						
18H00							
18H15							
18H30							
18H45							
19H00							
19H15	Entretien						
19H30							
19H45							
20H00							
20H15							
20H30							
20H45							
21H00	Entretien						
21H15							
21H30							
21H45							
22H00							
22H15							
22H30	Entretien						
22H45							
23H00							
23H15							
23H30							
23H45	Entretien						
00H00	Entretien						

Planning hebdomadaire - Semaine type "Hiver Club" - Avril, Août et Septembre

Buts du document

- Présenter un planning hebdomadaire pour une semaine type "Hiver Club", soit durant les mois d'avril, août et septembre (correspond à 13 semaines)
- Informer la Ville de Gland des tarifs d'utilisation de la glace et des plages horaires qui lui sont réservées

Informations générales

- La surface de glace est de 60m x 26m
- La glace est divisible en trois segments (sur les bandes bleues)
- Environ 30 personnes peuvent patiner en même temps sur un tiers de glace, env. 60 sur 2 tiers et env. 90 sur la glace entière
- Une réservation se fait pour minimum 1h, soit 60 minutes
- L'entretien de la glace est effectué sur une période de 15 minutes
- L'entretien annuel de la patinoire est effectué durant le mois de mai. La patinoire sera mise hors glace durant 4 semaines.

Tarifs pour l'utilisation de la glace

- CHF 260.-/heure : glace complète
- CHF 200.-/heure : 2 tiers de glace
- CHF 100.-/heure : 1 tiers de glace
- Un forfait par classe de CHF 60.-/heure est facturé pour les patins et le matériel d'apprentissage (ex : tintébin, etc.) pour les écoles
- Un vestiaire est inclus dans chaque utilisation de tier de glace.

Tarifs pour des manifestations indépendantes du sport de glace (ex : conférences, salons régionaux, événements privés, etc.)

- Durant la période de glace, un tarif journalier de CHF 3'600.- est facturé. Cela comprend les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil", mais également les protections de la glace (plancher isolant). En cas d'utilisation des vestiaires, la somme de CHF 1'000.- est ajoutée.

La somme de CHF 1'200.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

- Durant la période hors glace (mai-juin), le tarif journalier est de CHF 2'700.- pour les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil". Les vestiaires sont facturés à hauteur de CHF 1'000.- en sus.

La somme de CHF 900.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

Légende

Réservation / facturation Ville de Gland

- Ecoles publiques Gland : correspond aux écoles publiques de la Ville de Gland
- Sport scolaire facultatif : correspond aux cours de sport scolaire facultatif de la Ville de Gland
- EHCG : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistique de Gland - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match / Entraînement HC Gland adolescents/adultes : correspond à un créneau dédié à l'entraînement ou au match pour les juniors et actifs du HC Gland
- Hockey libre public : correspond à un créneau dédié à la pratique du hockey par le public
- Patinage public : correspond à un créneau dédié à la pratique du patinage par le public

Réservation / facturation Pol Arena

- Autres écoles publiques : correspond à toutes les écoles hors écoles publiques de Gland
- Cours privés : correspond à des cours privés tel que pour un club de patinage artistique, de hockey, etc.
- Match ou tournoi corporatif : correspond à un créneau dédié aux matchs ou tournoi corporatif pour adolescents et adultes
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistiques du Hockey Club Nyon - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match de ligue ou coupe de district : correspond à un créneau dédié au match de ligue ou à la coupe de district (ex: pour le HC Gland adultes et le HC Nyon adultes, etc.)
- Corporatif ou match de district : correspond à toute équipe d'une ligue Corporative ou match de district
- Entretien : correspond à l'entretien de la glace

Planning type

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI	SAMEDI	DIMANCHE
06H00							
06H15							
06H30							
06H45							
07H00							
07H15							
07H30							
07H45							
08H00							
08H15							
08H30							
08H45							
09H00	Entretien						
09H15							
09H30							
09H45							
10H00							
10H15							
10H30							
10H45							
11H00							
11H15	Entretien						
11H30							
11H45							
12H00							
12H15							
12H30							
12H45							
13H00							
13H15							
13H30	Entretien						
13H45							
14H00							
14H15							
14H30							
14H45							
15H00	Entretien						
15H15							
15H30							
15H45							
16H00							
16H15	Entretien						
16H30							
16H45							
17H00							
17H15							
17H30							
17H45							
18H00	Entretien						
18H15							
18H30							
18H45							
19H00							
19H15	Entretien						
19H30							
19H45							
20H00							
20H15							
20H30							
20H45							
21H00	Entretien						
21H15							
21H30							
21H45							
22H00							
22H15	Entretien						
22H30							
22H45							
23H00							
23H15							
23H30							
23H45							
00H00	Entretien						

Planning hebdomadaire - Semaine type "Été Privé" - Juin et Juillet

Buts du document

- Présenter un planning hebdomadaire pour une semaine type "Été", soit du 1er juin au 31 juillet (correspond à 9 semaines)
- Informer la Ville de Gland des tarifs d'utilisation de la glace et des plages horaires qui lui sont réservées

Informations générales

- La surface de glace est de 60m x 26m
- La glace est divisible en trois segments (sur les bandes bleues)
- Environ 30 personnes peuvent patiner en même temps sur un tiers de glace, env. 60 sur 2 tiers et env. 90 sur la glace entière
- Une réservation se fait pour minimum 1h, soit 60 minutes
- L'entretien de la glace est effectué sur une période de 15 minutes
- L'entretien annuel de la patinoire est effectué durant le mois de mai. La patinoire sera mise hors glace durant 4 semaines.

Tarifs pour l'utilisation de la glace

- CHF 260.-/heure : glace complète
- CHF 200.-/heure : 2 tiers de glace
- CHF 100.-/heure : 1 tiers de glace
- Un forfait par classe de CHF 60.-/heure est facturé pour les patins et le matériel d'apprentissage (ex : tintébin, etc.) pour les écoles
- Un vestiaire est inclus dans chaque utilisation de tier de glace.

Tarifs pour des manifestations indépendantes du sport de glace (ex : conférences, salons régionaux, événements privés, etc.)

- Durant la période de glace, un tarif journalier de CHF 3'600.- est facturé. Cela comprend les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil", mais également les protections de la glace (plancher isolant). En cas d'utilisation des vestiaires, la somme de CHF 1'000.- est ajoutée.
- La somme de CHF 1'200.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires
- Durant la période hors glace (mai-juin), le tarif journalier est de CHF 2'700.- pour les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil". Les vestiaires sont facturés à hauteur de CHF 1'000.- en sus.
- La somme de CHF 900.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

Légende

Réservation / facturation Ville de Gland

- Ecoles publiques Gland : correspond aux écoles publiques de la Ville de Gland
- Sport scolaire facultatif : correspond aux cours de sport scolaire facultatif de la Ville de Gland
- EHCg : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistique de Gland - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match / Entraînement HC Gland adolescents/adultes : correspond à un créneau dédié à l'entraînement ou au match pour les juniors et actifs du HC Gland
- Hockey libre public : correspond à un créneau dédié à la pratique du hockey par le public
- Patinage public : correspond à un créneau dédié à la pratique du patinage par le public

Réservation / facturation Pol Arena

- Autres écoles publiques : correspond à toutes les écoles hors écoles publiques de Gland
- Cours privés : correspond à des cours privés tel que pour un club de patinage artistique, de hockey, etc.
- Match ou tournoi corporatif : correspond à un créneau dédié aux match ou tournoi corporatif pour adolescents et adultes
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistiques du Hockey Club Nyon - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match de ligue ou coupe de district : correspond à un créneau dédié au match de ligue ou à la coupe de district (ex: pour le HC Gland adultes et le HC Nyon adultes, etc.)
- Corporatif ou match de district : correspond à toute équipe d'une ligue Corporative ou match de district
- Entretien : correspond à l'entretien de la glace

Planning type

	LUNDI	MARDI	MERCI	VENREDI	SAMEDI	DIMANCHE
06H00						
06H15						
06H30						
06H45						
07H00						
07H15						
07H30						
07H45						
08H00						
08H15						
08H30						
08H45						
09H00						
09H15						
09H30						
09H45						
10H00						
10H15						
10H30						
10H45						
11H00						
11H15						
11H30						
11H45						
12H00						
12H00						
12H15						
12H30						
12H45						
13H00						
13H15						
13H30						
13H45						
14H00						
14H15						
14H30						
14H45						
15H00						
15H15						
15H30						
15H45						
16H00						
16H15						
16H30						
16H45						
17H00						
17H00						
17H15						
17H30						
17H45						
18H00						
18H15						
18H30						
18H45						
19H00						
19H15						
19H30						
19H45						
20H00						
20H00						
20H15						
20H30						
20H45						
21H00						
21H00						
21H15						
21H30						
21H45						
22H00						
22H15						
22H30						
22H45						
23H00						
23H15						
23H30						
23H45						
00H00	Entretien	Entretien	Entretien	Entretien	Entretien	Entretien

Toute option est envisageable pour la Ville de Gland, il lui est donc possible de réserver des plages horaires. L'exploitant est en charge de trouver des clients (ex : tournois, camps d'entraînement, formation, etc.)

Buts du document

- Présenter un planning hebdomadaire pour une semaine type "Fermeture", soit durant le mois de mai (correspond à 4 semaines)
- Informer la Ville de Gland des tarifs d'utilisation de la glace et des plages horaires qui lui sont réservées

Informations générales

- La surface de glace est de 60m x 26m
- La glace est divisible en trois segments (sur les bandes bleues)
- Environ 30 personnes peuvent patiner en même temps sur un tiers de glace, env. 60 sur 2 tiers et env. 90 sur la glace entière
- Une réservation se fait pour minimum 1h, soit 60 minutes
- L'entretien de la glace est effectué sur une période de 15 minutes
- L'entretien annuel de la patinoire est effectué durant le mois de mai. La patinoire sera mise hors glace durant 4 semaines.

Tarifs pour l'utilisation de la glace

- CHF 260.-/heure : glace complète
- CHF 200.-/heure : 2 tiers de glace
- CHF 100.-/heure : 1 tiers de glace
- Un forfait par classe de CHF 60.-/heure est facturé pour les patins et le matériel d'apprentissage (ex : tintébin, etc.) pour les écoles
- Un vestiaire est inclus dans chaque utilisation de tier de glace.

Tarifs pour des manifestations indépendantes du sport de glace (ex : conférences, salons régionaux, événements privés, etc.)

- Durant la période de glace, un tarif journalier de CHF 3'600.- est facturé. Cela comprend les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil", mais également les protections de la glace (plancher isolant). En cas d'utilisation des vestiaires, la somme de CHF 1'000.- est ajoutée.

- La somme de CHF 1'200.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires
- Durant la période hors glace (mai-juin), le tarif journalier est de CHF 2'700.- pour les espaces "Patinoire", "Buvette" et "Accueil". Les vestiaires sont facturés à hauteur de CHF 1'000.- en sus.
- La somme de CHF 900.- est facturée pour tout jour supplémentaire pour les espaces principaux et CHF 500.- pour les vestiaires

Légende

Réservation / facturation Ville de Gland

- Ecoles publiques Gland : correspond aux écoles publiques de la Ville de Gland
- Sport scolaire facultatif : correspond aux cours de sport scolaire facultatif de la Ville de Gland
- E-HCG : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistique de Gland - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match / Entraînement HC Gland adolescents/adultes : correspond à un créneau dédié à l'entraînement ou au match pour les juniors et actifs du HC Gland
- Hockey libre public : correspond à un créneau dédié à la pratique du hockey par le public
- Patinage public : correspond à un créneau dédié à la pratique du patinage par le public

Réservation / facturation Pol Arena

- Autres écoles publiques : correspond à toutes les écoles hors écoles publiques de Gland
- Cours privés : correspond à des cours privés tel que pour un club de patinage artistique, de hockey, etc.
- Match ou tournoi corporatif : correspond à un créneau dédié aux matchs ou tournoi corporatif pour adolescents et adultes
- EHCN : correspond aux écoles de hockey et de patinage artistiques du Hockey Club Nyon - les sessions du dimanche matin sont à privilégier pour le patinage artistique
- Match de ligue ou coupe de district : correspond à un créneau dédié au match de ligue ou à la coupe de district (ex: pour le HC Gland adultes et le HC Nyon adultes, etc.)
- Corporatif ou match de district : correspond à toute équipe d'une ligue Corporative ou match de district
- Entretien : correspond à l'entretien de la glace

Planning type

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
06H00							
06H15							
06H30							
06H45							
07H00							
07H15							
07H30							
07H45							
08H00							
08H15							
08H30							
08H45							
09H00							
09H15							
09H30							
09H45							
10H00							
10H15							
10H30							
10H45							
11H00							
11H15							
11H30							
11H45							
12H00							
12H15							
12H30							
12H45							
13H00							
13H15							
13H30							
13H45							
14H00							
14H15							
14H30							
14H45							
15H00							
15H15							
15H30							
15H45							
16H00							
16H15							
16H30							
16H45							
17H00							
17H15							
17H30							
17H45							
18H00							
18H15							
18H30							
18H45							
19H00							
19H15							
19H30							
19H45							
20H00							
20H15							
20H30							
20H45							
21H00							
21H15							
21H30							
21H45							
22H00							
22H15							
22H30							
22H45							
23H00							
23H15							
23H30							
23H45							
00H00							

POL'ARENA

Construction d'une patinoire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

ECHELLE : 1:500 DATE : 26.09.2022 - ms/sr MODIF :

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse

+41 26 51 33 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch

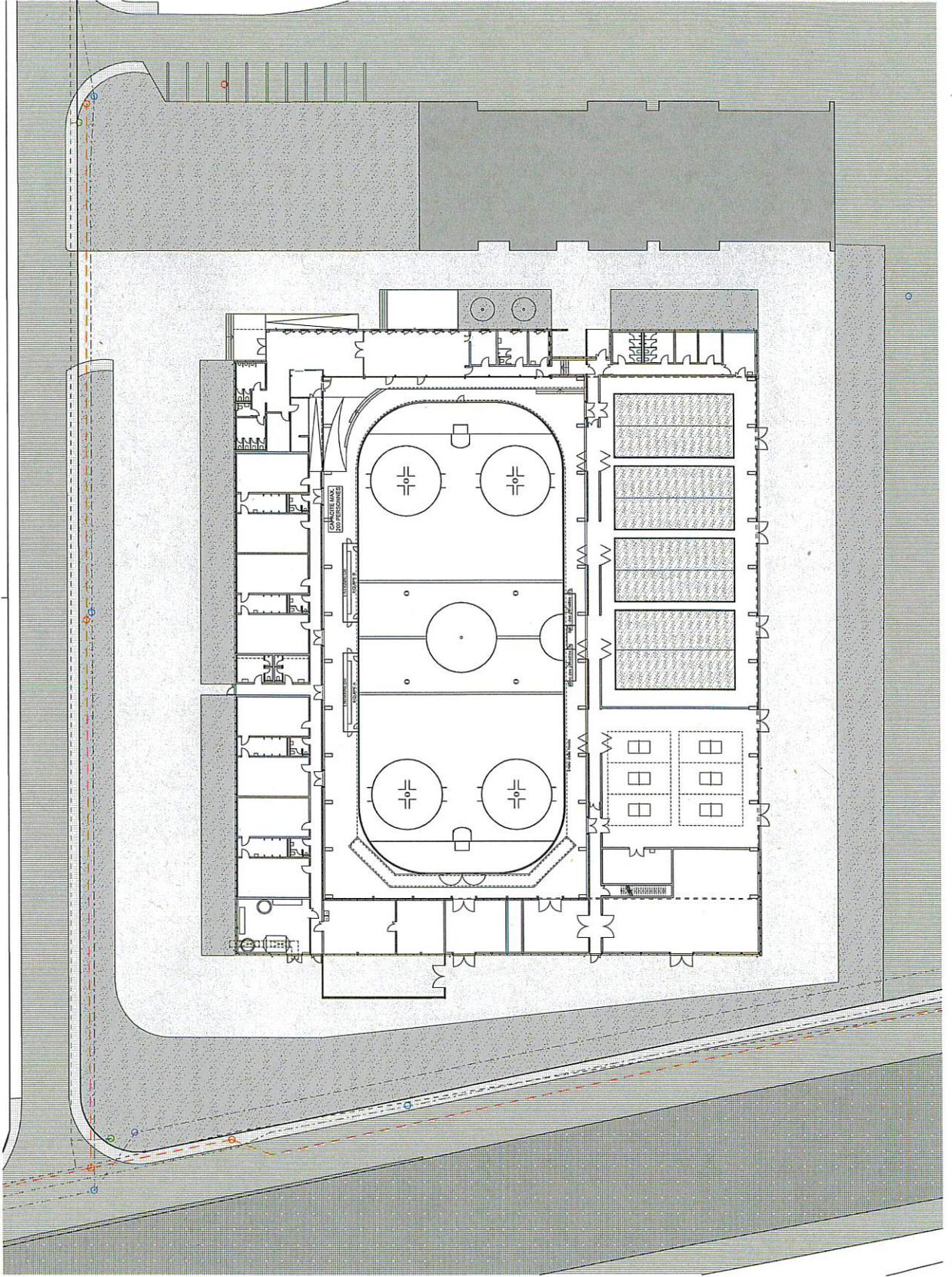
SECRET | coretra | e c t u r e

ENQ 01

NIVEAU 0 = 413.40

PARCELLE N° 91

PROVISOIRE



POL'ARENA

Construction d'une patinoire
REZ-DE-CHAUSSEE
ECHELLE : 1:400 DATE :26.09.2022 - mslr MODIF :
coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse

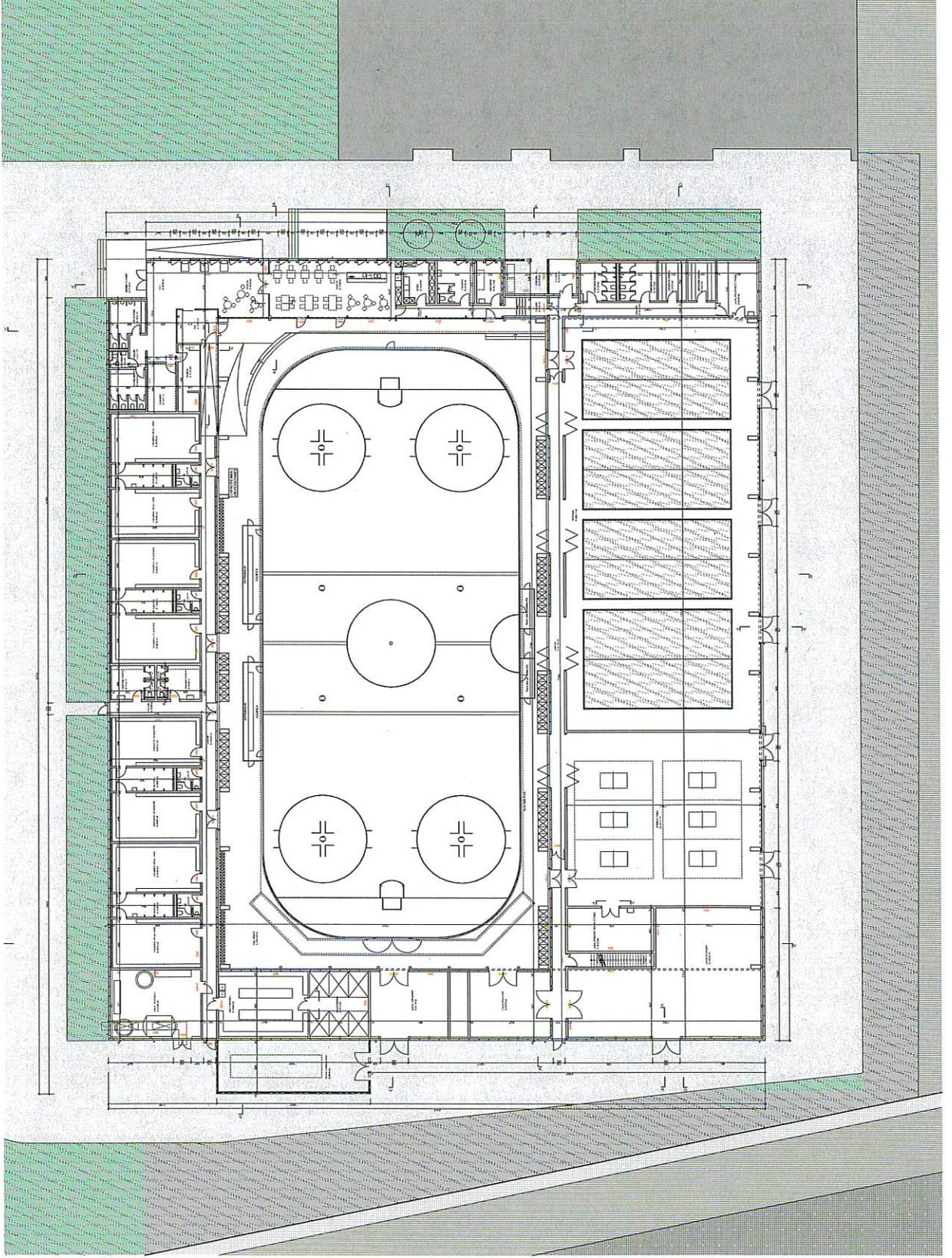
architecte **coretra**ecture

ENQ 02

PARCELLE N° 91

NIVEAU 0 = 413.40

PROVISOIRE
FORMA AB
+41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch



POL'ARENA

Construction d'une patinoire

ETAGE

coretra sa | DATE : 08.10.2021 - mslr | MODIF :

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse

FORNIT. PAR
+41 22 651 39 69
PROMISORE

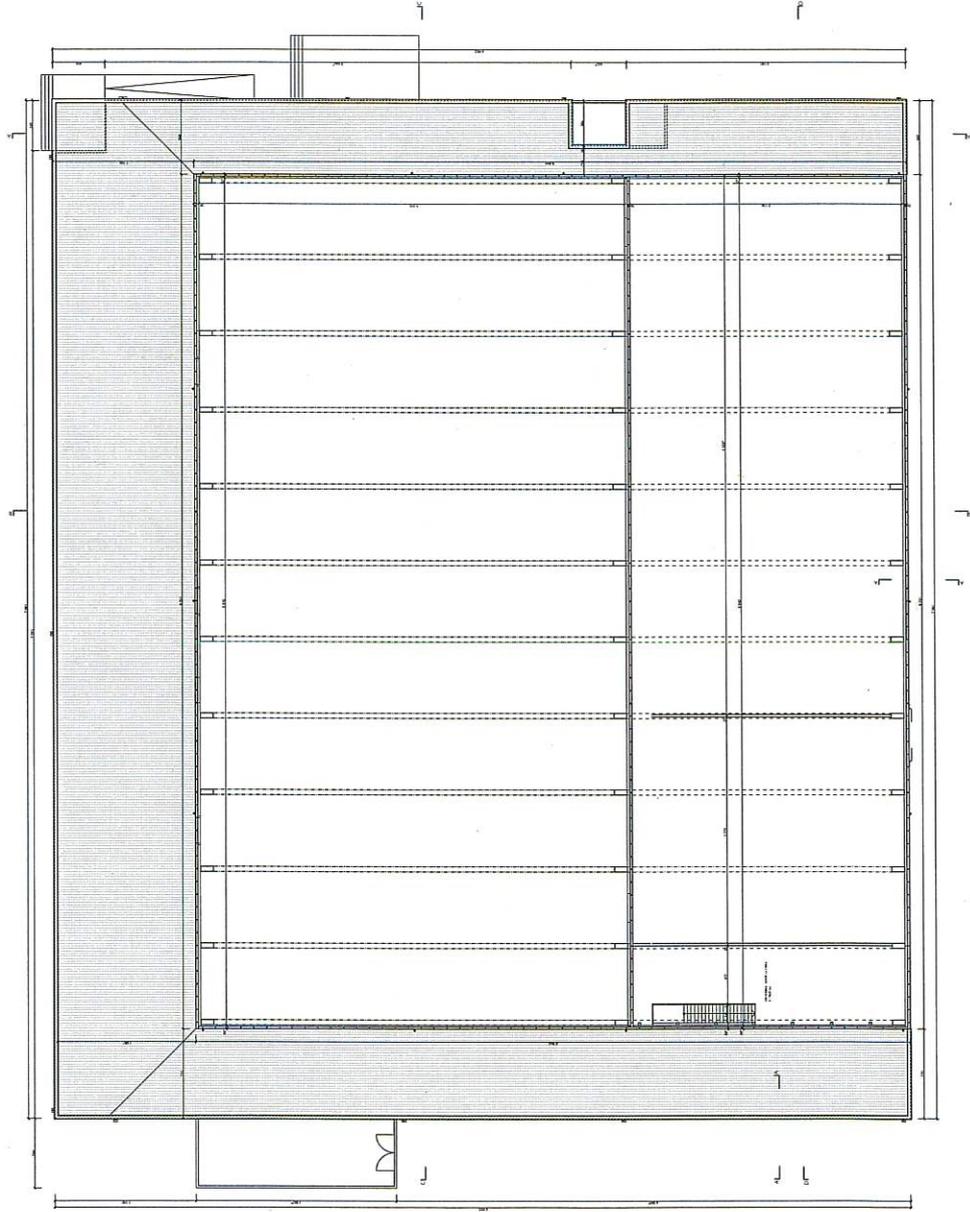
NIVEAU 0 = 413.40

PARCELLE N° 91

ENQ 03

archit coretra eature

info@coretra.ch | www.coretra.ch



POL'ARENA

Construction d'une patinoire

TOITURE

ECHELLE : 1:400

DATE 08.10.2021 - ms/sr

MODIF :

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse

41 21 65 39 67

PROVISOIRE

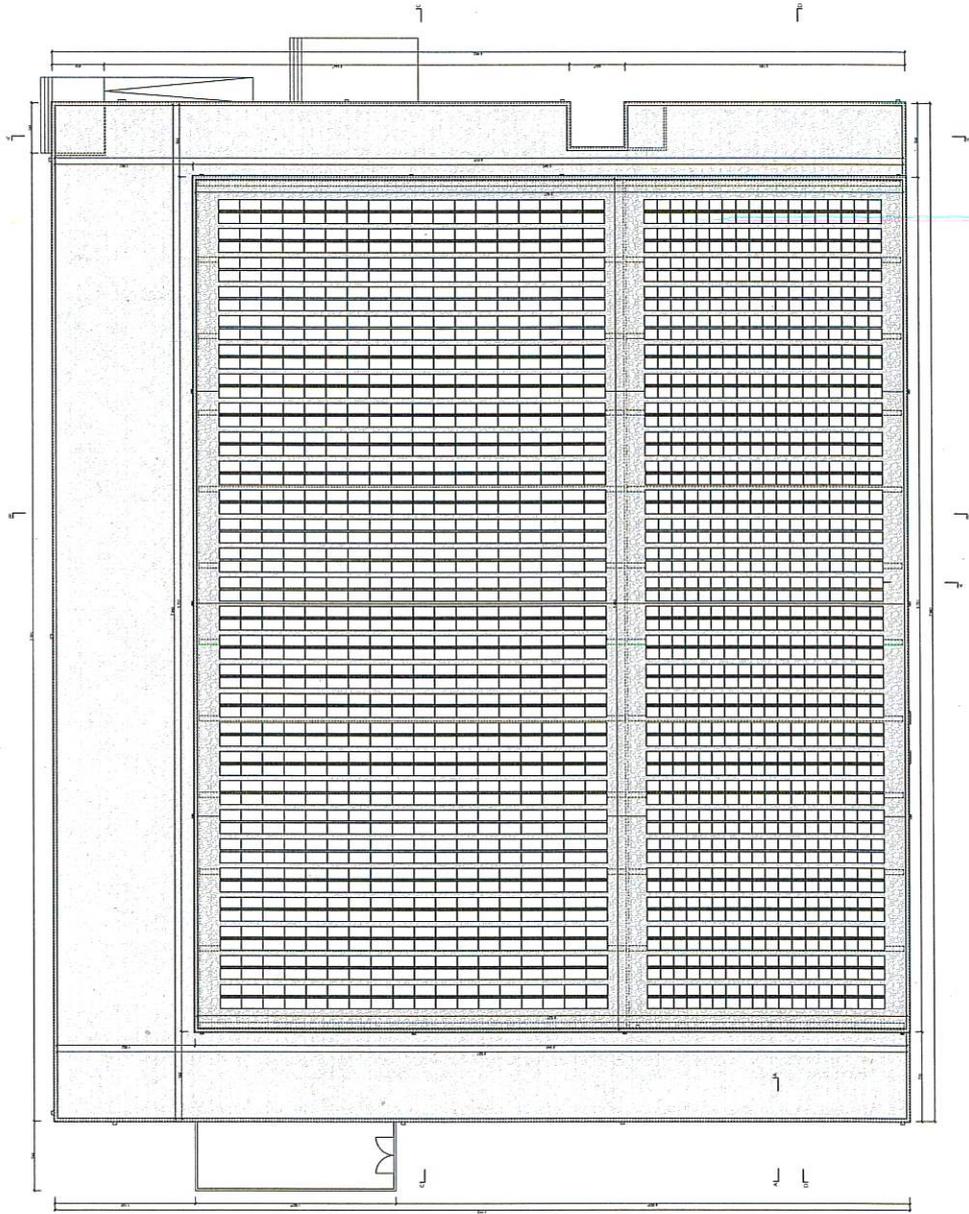
NIVEAU 0 = 413.40

PARCELLE N° 91

info@coretra.ch | www.coretra.ch

archit | coretra | ecture

ENQ 04



POL'ARENA

Construction d'une patinoire

COUPES AA, BB, CC ET DD

ECHELLE : 1:400

DATE : 08.10.2021 - ms/sr

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | Suisse

architecte **coretra** | e c t u r e

ENQ 05

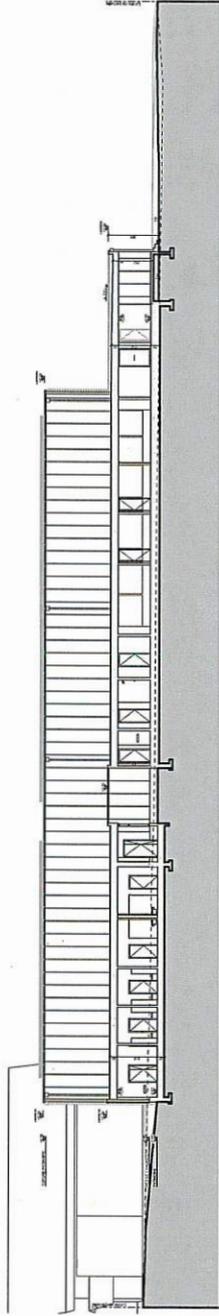
PARCELLE N° 91

NIVEAU 0 = 413.40

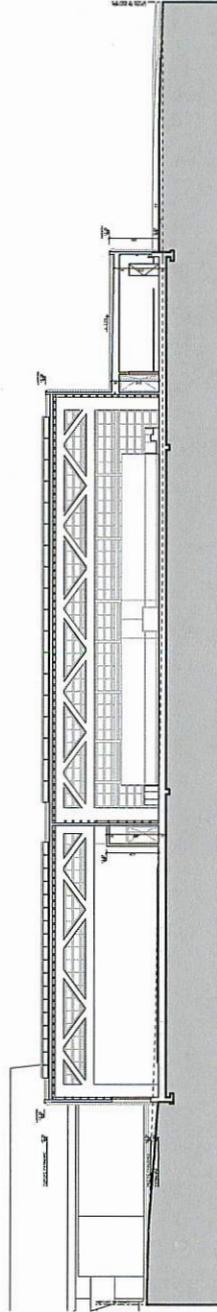
info@coretra.ch | www.coretra.ch

FORMA 162
417 22 661 39 65
PROVISOIRE

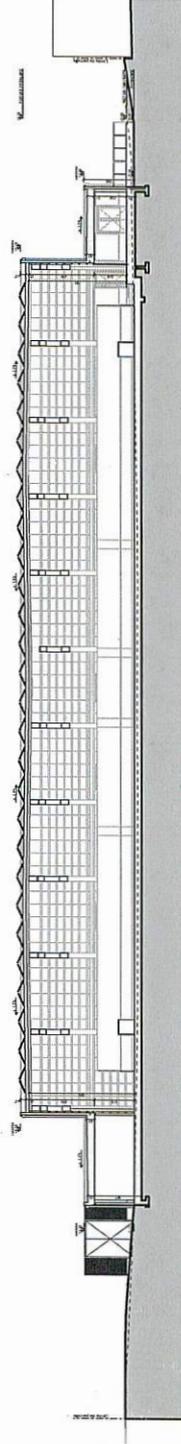
T +41 22 369 30 82



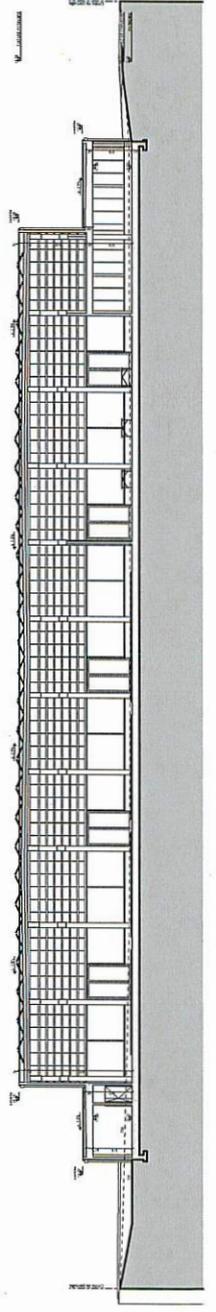
COUPE AA



COUPE BB



COUPE CC



COUPE DD



POL'ARENA

Construction d'une patinoire

FACADES NORD, SUD, EST ET OUEST

ECHELLE : 1:400 DATE 08.10.2021 - ms/kr MODIF :

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | sus@coretra.ch | +41 22 65 30 82

agence | coretra | ecture

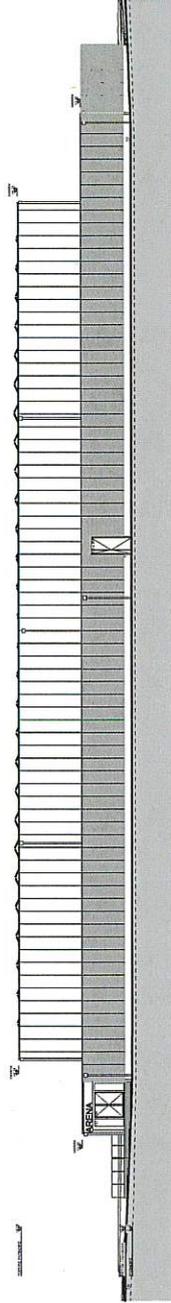
ENQ 06

PARCELLE N° 91

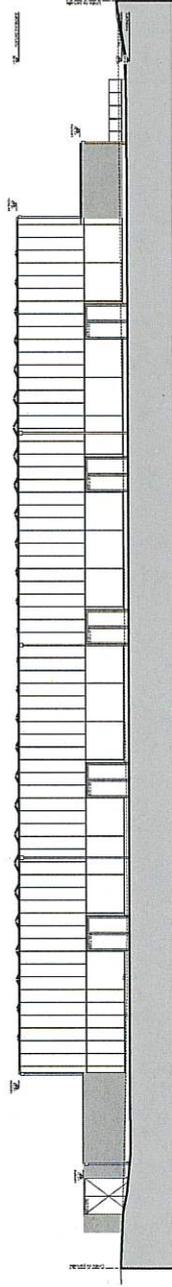
NIVEAU 0 = 413.40

info@coretra.ch | www.coretra.ch

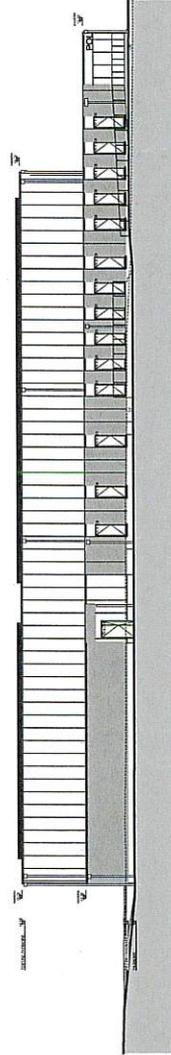
PROVISOIRE



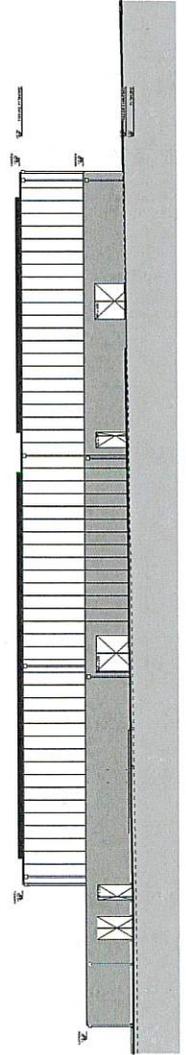
FACADE NORD



FACADE SUD



FACADE EST



FACADE OUEST



POL'ARENA

Construction d'une patinoire

REPARTITION DES SURFACES ENTRE POL'ARENA SA ET COMMUNE DE GLAND

ECHELLE : 1/500 DATE : 01.09.2021 - sr MODIF : 09.09.2021 - sr FORMAT : A3 NIVEAU 0 = 413.40 PARCELLE N° 91
coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch

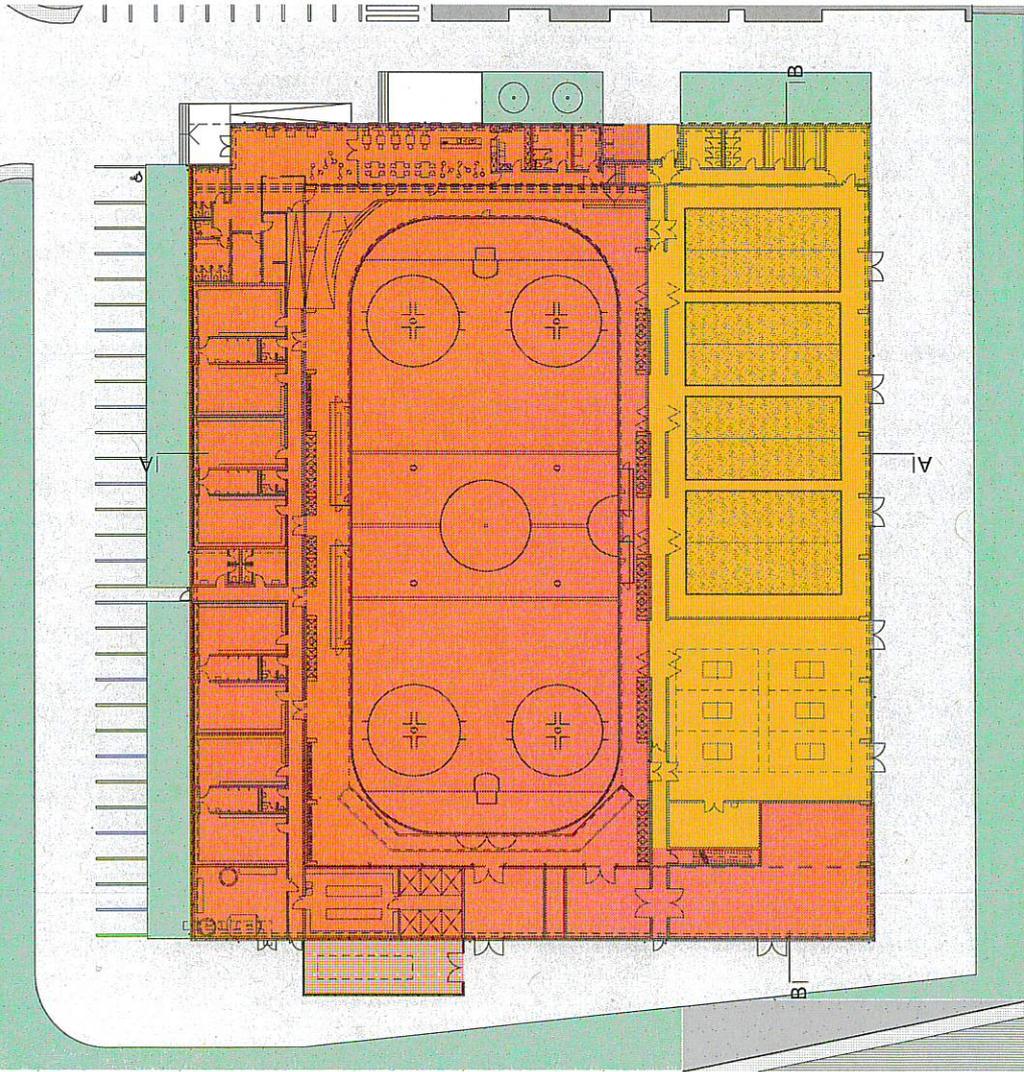
architecte **coretra**ecture



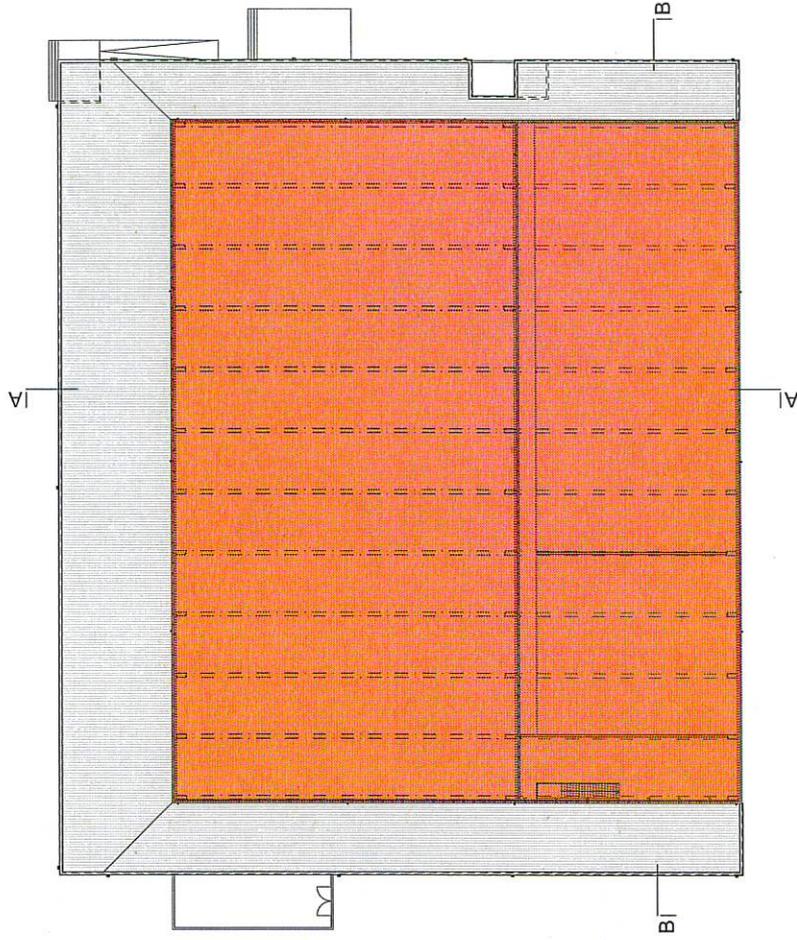
POL'ARENA



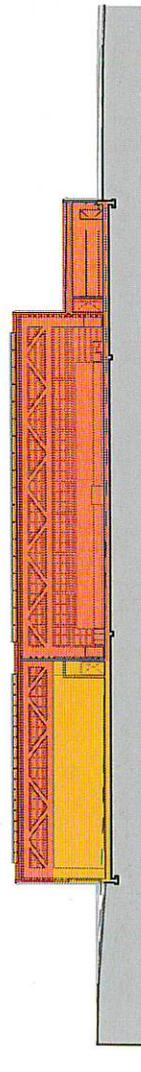
PETANQUE / TENNIS DE TABLE



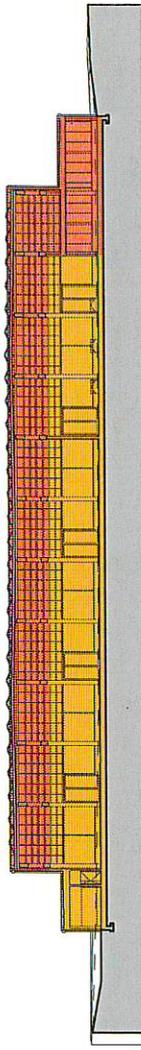
REZ-DE-CHAUSSEE
1/500



ETAGE
1/500



COUPE AA
1/500



COUPE BB
1/500

POL'ARENA

Construction d'une patinoire
REPARTITION DES SURFACES ENTRE POL'ARENA SA ET
COMMUNE DE GLAND

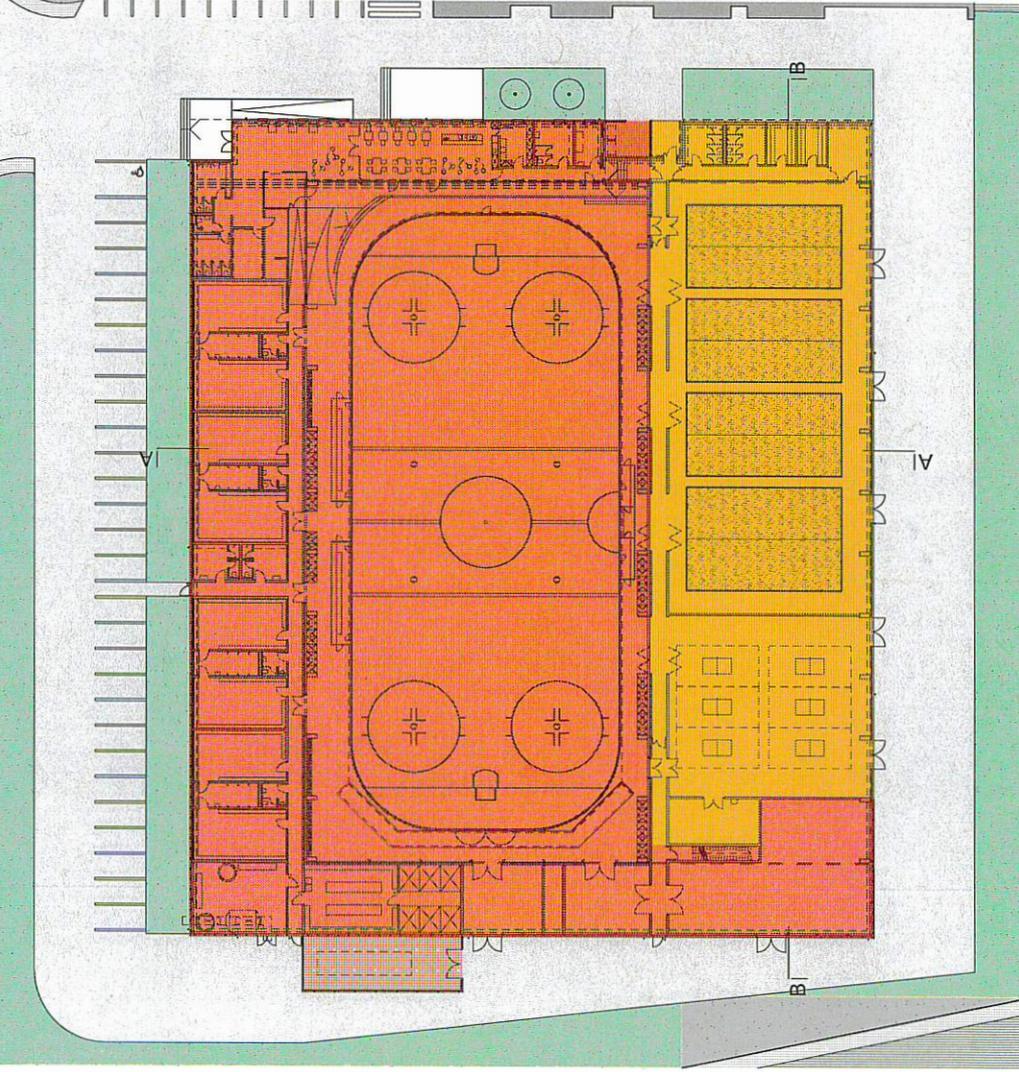
coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch
DATE : 01.09.2021 - sr MODIF : 09.09.2021 - sr FORMAT : A3 NIVEAU 0 = 413.40 PARCELLE N° 91

architecte **coretra** ecture

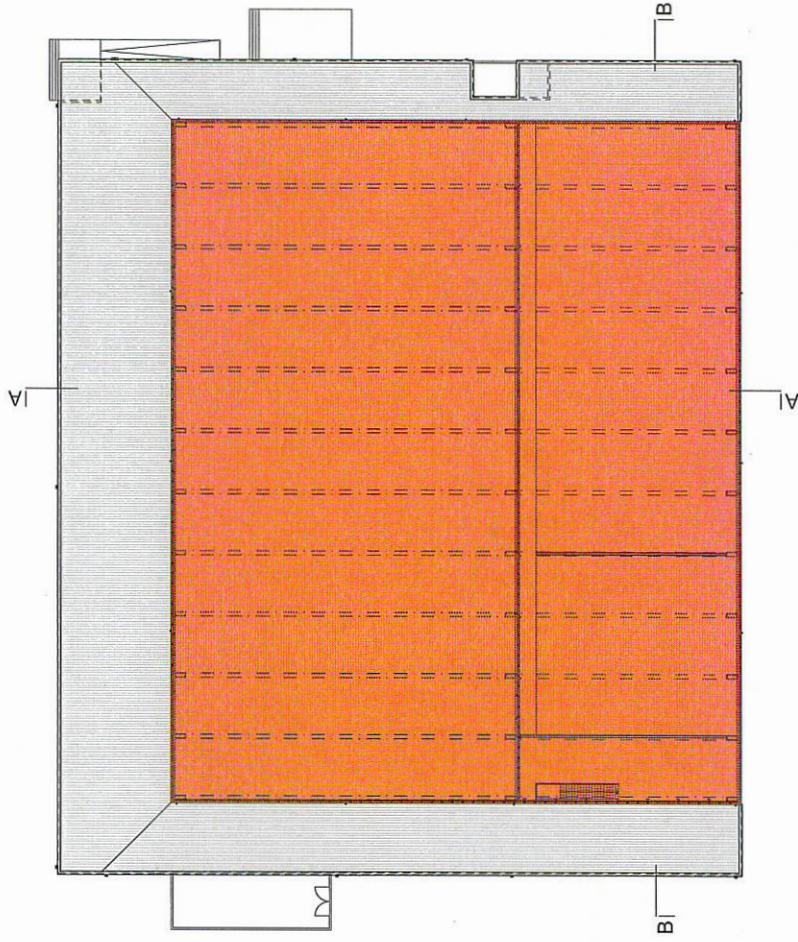


POL'ARENA

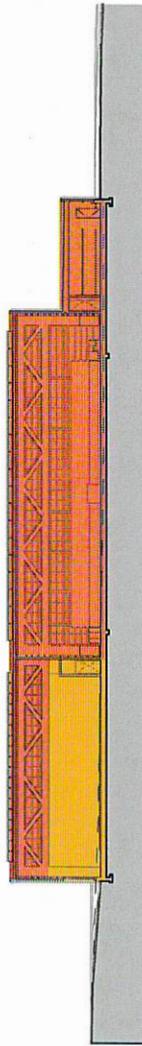
PETANQUE / TENNIS DE TABLE



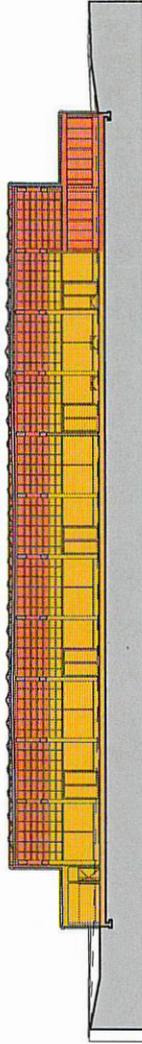
REZ-DE-CHAUSSEE
1/500



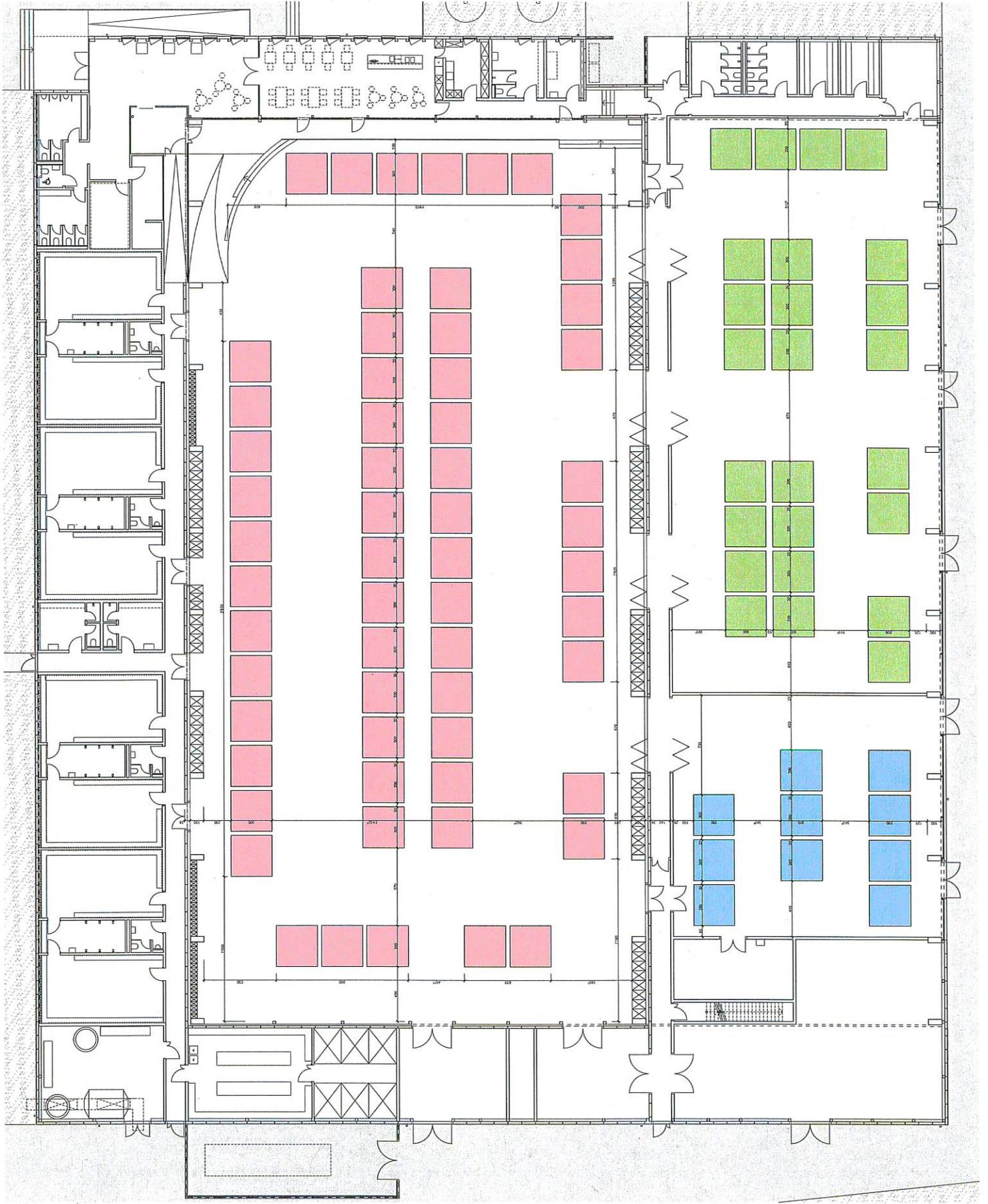
ETAGE
1/500



COUPE AA
1/500



COUPE BB
1/500



-  60 STANDS (3x3m)
 -  10 STANDS (3x3m)
 -  25 STANDS (3x3m)
- TOTAL = 95 STANDS





POL'ARENA

Construction d'une patinoire

IMAGE

ECHELLE : 1:1 DATE 26.09.2023 - ms/kr MODIF :

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse

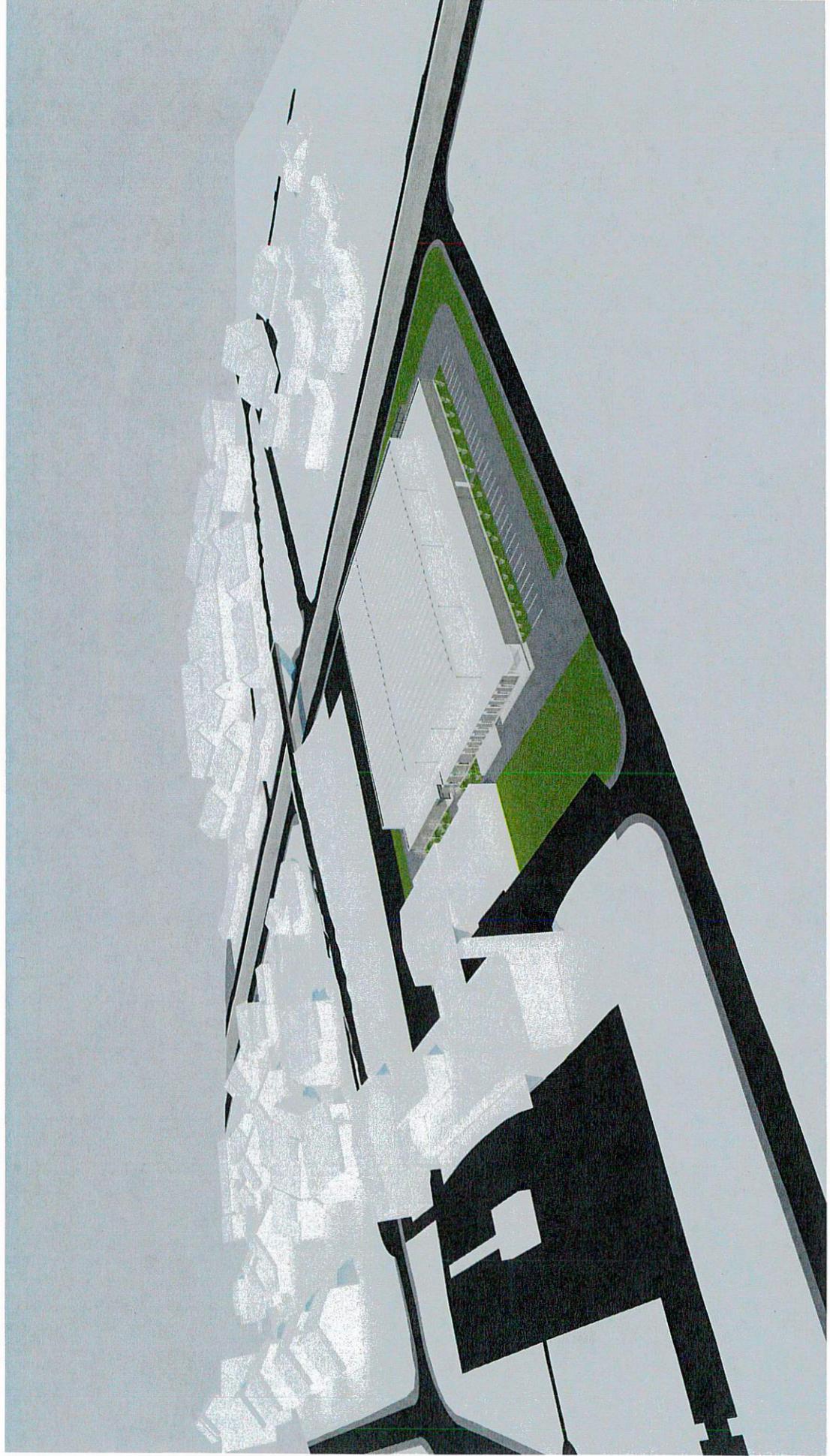
PERMANENT
PROVISOIRE

NIVEAU 0 = 413.40 PARCELLE N° 91

+41 22 665 30 89 f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch

architecte | coretra | bureau

PERSPECTIVE 01



Présentation du Système d'énergie conçu pour Pol'Arena

Par rapport aux besoins en énergie

L'énergie est nécessaire au bon fonctionnement de la patinoire est uniquement du courant. En effet, toutes les machines fonctionnent en utilisant du courant pour s'activer.

Ces besoins en courant sont maîtrisés par les concepteurs de la patinoire notamment à travers la connaissance de la glace et du fonctionnement des machines de production de la glace.

La consommation de courant annuelle est estimée à 390'540 kWh. Il s'agit de l'énergie primaire nécessaire qu'il s'agira de produire et fournir sur place en synchronisation avec les besoins.

L'énergie secondaire est celle qui est récupérable sur le site. Cette énergie est disponible sous forme de chaleur, particulièrement l'été lorsque les besoins en froid sont élevés mais que les besoins en chaleur du bâtiment sont faibles. Cette chaleur pourra être transmise aux bâtiments voisins.

Par rapport à la production de courant authentique

Il est prévu que le courant soit produit sur place par un dispositif photovoltaïque recouvrant la totalité de la toiture du bâtiment.

Ces panneaux produiront 685'070 kWh soit 1,75 fois plus de courant produit que de courant consommé en moyenne sur l'année.

Par rapport à l'approvisionnement immédiat en courant

Le courant produit sur place sera en priorité autoconsommé par le bâtiment pour couvrir ses besoins en manière immédiate.

Voici le bilan d'autoconsommation :

Courant produit sur place	685'070 kWh
Courant autoconsommé sur place	197'250 kWh
Surplus de courant	487'820 kWh

Autoconsommation de courant produit sur place	197'250 kWh
Consommation d'électricité achetée au GRD	193'290 kWh
Consommation totale	390'540 kWh

Taux d'autoconsommation ¹	28,8 %
Taux d'indépendance ²	50,5 %

¹ C'est le ratio entre la quantité de courant consommé sur place et la quantité totale de courant produit sur place à travers le dispositif photovoltaïque. L'intérêt de ce ratio est de s'assurer que la majeure partie du courant produit sur place est bien utilisée sur place.

² C'est le ratio entre la quantité totale de courant autoconsommé à partir du dispositif photovoltaïque et les besoins totaux des utilisateurs de votre bâtiment en courant par année.



Par rapport à l’approvisionnement en courant à court terme

Afin d’augmenter l’autonomie du bâtiment, nous avons ajouté un sous-ensemble d’approvisionnement en courant à court terme constitué de batteries au sel-fondu de fabrication suisse.

Nous avons simulé les résultats avec un dispositif d’une capacité de stockage de 300 kWh.

Résultats des simulations : Bilan d'autoconsommation avec stockage court terme

Courant produit sur place	685'070 kWh
Courant autoconsommé sur place	281'490 kWh
Surplus de courant	403'590 kWh

Autoconsommation de courant produit sur place	281'490 kWh
Consommation d'électricité achetée au GRD	115'950 kWh
Consommation totale	390'540 kWh

Taux d'autoconsommation ¹	41,1 %
Taux d'indépendance ²	70,8 %

¹ C'est le ratio entre la quantité de courant consommé sur place et la quantité totale de courant produit sur place à travers le dispositif photovoltaïque. L'intérêt de ce ratio est de s'assurer que la majeure partie du courant produit sur place est bien utilisée sur place.

² C'est le ratio entre la quantité totale de courant autoconsommé à partir du dispositif photovoltaïque et les besoins totaux des utilisateurs de votre bâtiment en courant par année.



Par rapport à l’approvisionnement en courant à long terme

Afin d’augmenter l’autonomie de votre bâtiment, nous avons ajouté un sous-ensemble d’approvisionnement en courant à long terme à hydrogène

Voici les résultats des simulations du dispositif à hydrogène :

Le surplus de courant disponible pour extraire de l’hydrogène est de 403'590 kWh.

Cette quantité de courant permettra de produire 6'000 kilogrammes d’hydrogène par année.

Cette quantité d’hydrogène stockée, permettra de produire 120'000 kWh de courant et 192'000 kWh de chaleur (ce qui réduira la consommation de courant).

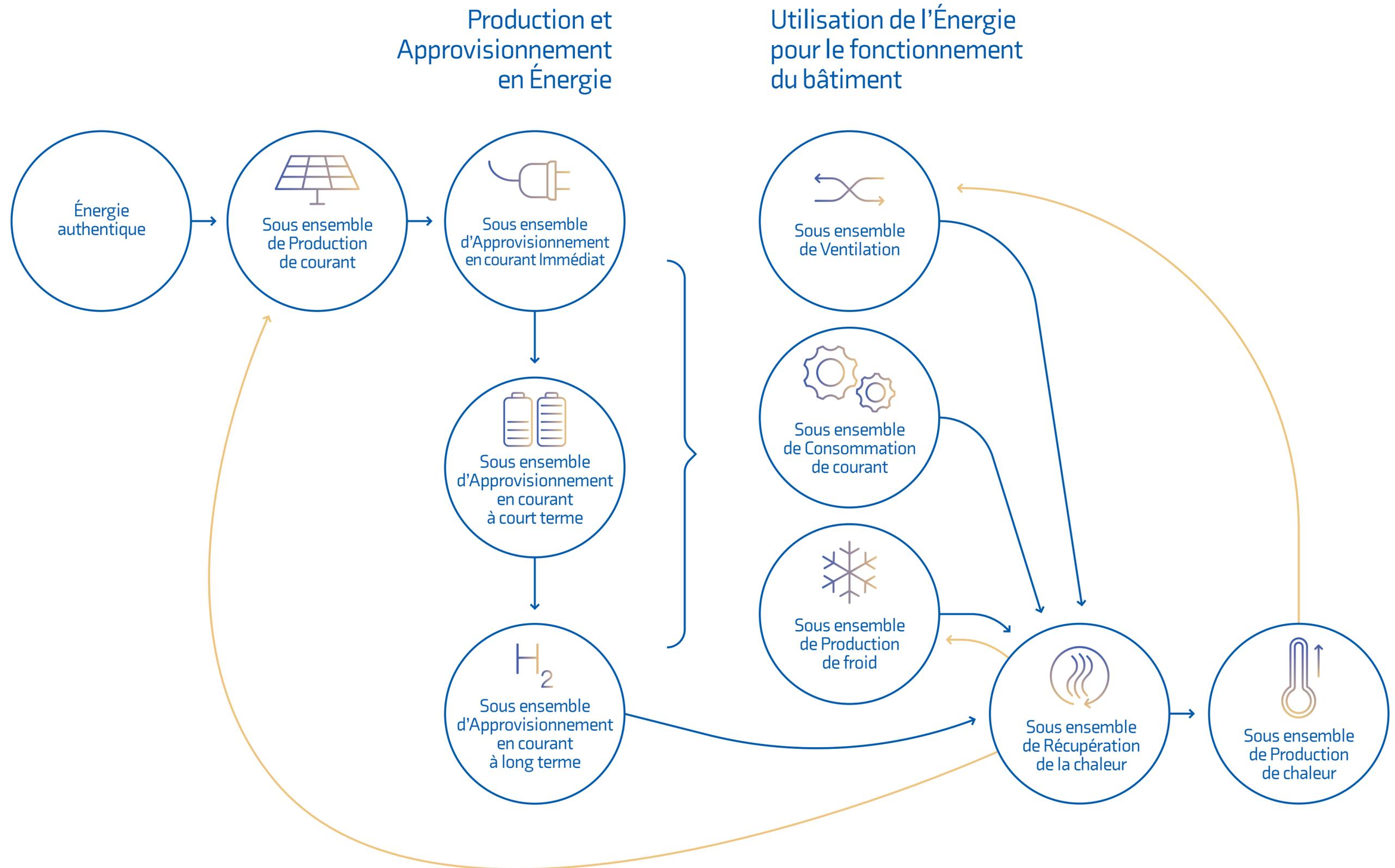
Or la consommation de courant électrique du GRD était de 115'950 kWh après fonctionnement de l’approvisionnement en courant immédiat et à court terme.

Par conséquent, la patinoire possède le potentiel pour être totalement autonome en énergie.

Nyon, le 15 juin 2022

Thomas Filipetto

Visuel du Système d'Énergie en mode autonome



Projet du 30 août 2022/EC**p. 1 et 3 : à compléter en fonction de la date de signature****p. 4 et 8 : voir modifications et/ou compléments****DROIT DE SUPERFICIE**

Par devant **Elio Civitillo, notaire**, pour le Canton de Vaud,
avec étude à Aubonne,
comparaissent :

d'une part :

la constituante du

droit :

La **Commune de Gland**,
représentée par sa syndique Christine Girod-Baumgartner à
Gland et son secrétaire municipal **Julien Niklaus à ******
qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux.

Autorisation produite :

Extrait certifié conforme du procès-verbal de la séance du
Conseil communal de Gland du ********, pièce ci-annexée.

et d'autre part :

la bénéficiaire du

droit :

Pol Arena Gland Construction SA, société anonyme dont le
siège est à Gland, représentée par Antoine Descloux, à
Ecuvillens (Fribourg) et Stéphane Python à Nyon (Vaud), tous
deux administrateurs et qui l'engagent valablement par leur
signature collective à deux.

I.**Exposé :**

a) La Commune de Gland est propriétaire de l'immeuble suivant :

Description de l'immeuble

Commune politique	5721 Gland
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	91
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 67458 15883 35
Surface	28'246 m ² , numérique

Mutation	29.04.2014 012-2014/2219/0 Cadastration 20.10.2016 012-2016/6002/0 MN95	
Autre(s) plan(s):	17, 18	
No plan:	12	
Désignation de la situation	Chemin de Montoly No 1 Chemin de Montoly No 3 Chemin de Montoly No 5 Chemin de Montoly No 9 Montoly	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 4094 m ² Jardin, 16'907 m ² Trottoir, place piétonnière, 33 m ² Accès, place privée, 7'212 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, N° d'assurance: 2299, 1627 m ² Bâtiment public, N° d'assurance: 947, 1398 m ² Bâtiment public, N° d'assurance: 1524, 942 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 1525, 111 m ² Bâtiment, (station transformatrice "CFA"), N° d'assurance: 1334, 16 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	760'000.00	2014 (27.05.2014)
Propriété		
Propriété individuelle		
Gland la Commune, Gland ,	18.12.1986 012-216882 Achat	
Mention		
Aucun(e)		
Servitude		
27.06.1975 012-188535	(C) Superficie avec droits accessoires ID.012- 2004/011725	
Charge foncière		
Aucun(e)		
Annotation		
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)		
Aucun(e)		
Exercices des droits		
selon le registre foncier		
Droits de gage immobilier		

Aucun(e)

- Note : Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas mentionnées au registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent découler des dispositions sur la police des constructions et sur les rapports de voisinage.
- b) Les parties souhaitent constituer un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle 91 de Gland.
- Convention** : Ceci exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :
- I.**
- Servitude**
- personnelle** : Elles constituent une servitude personnelle de
- Intitulé : **Superficie.**
- Plan et tableau de mutation : Datés, signés des parties en cet instant et déposé en original au registre foncier à l'appui du présent acte.
- Auteur des plans : HKD Géomatique Vaud SA à Nyon.
- Date des plans : Le vingt et un (21) juin deux mille vingt-deux (2022).
- Bases légales : Articles sept cent septante-neuf à sept cent septante-neuf I) du Code civil.
- Bénéficiaire : Pol Arena Gland Construction SA.
- Fonds grevé : Parcelle 91 de Gland.
- Assiette : Cette servitude grèvera et s'exercera sur une surface de dix mille huit cent deux mètres carrés (10'802 m²), entourée de liseré rouge sur le plan spécial daté et signé des parties en cet instant.
- Durée : Trente ans (30 ans) dès ce jour, soit jusqu'au deux mille cinquante-deux (2052).
- Immatriculation : Le présent droit de superficie sera immatriculé au registre foncier à titre de droit distinct et permanent tel qu'il figure sur le tableau de mutation et portera le numéro d'immeuble 4'336 de Gland.
- Exercice du droit - destination des constructions : Le présent droit de superficie est accordé dans le but de construire un complexe sportif comprenant :
- une patinoire couverte répondant aux normes en vigueur à ce jour et fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIHF) pour

- des matchs de championnat (soit de type Olympic et dimensions de 56-60 mètres x 26-30 mètres), considérée achevée lorsqu'elle sera prête à être exploitée et utilisée;
- un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de tennis de table, destiné à accueillir six (6) tables de tennis de table, espace remis brut, chapes lissées, et qui sera équipé par la ou les sociétés utilisatrices;
- un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de Pétanque, destiné à accueillir huit (8) pistes de jeu de boules, espace remis brut, chapes lissées, et qui sera équipé par la ou les sociétés utilisatrices;
- tous les locaux annexes, connexes et de services, ainsi que les locaux et installations techniques nécessaires;
- un parking extérieur aménagé de vingt-cinq (25) places au minimum, comprenant les zones de stationnement, de circulation et tous les services techniques nécessaires (évacuation des eaux pluviales par exemple), **le nombre de places final dépendant de l'étude de mobilité qui sera réalisée et déposée dans le cadre du permis de construire.**

Dès lors, et sur toute la surface d'emprise du droit de superficie, la superficiaire peut procéder à tous travaux de construction et d'aménagements nécessaires, ainsi qu'à l'entretien et au maintien des dites, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, notamment celles résultant de la loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire et du règlement communal sur la police des constructions.

Mobilité douce :

La Commune de Gland s'engage à favoriser la mobilité douce dans le cadre de l'accès à la patinoire et aux installations annexes, notamment par la création et/ou l'extension de lignes de transports publics ou de tout autre moyen de transport à bilan carbone nul ou positif.

Pour sa part, la superficiaire s'engage d'ores et déjà à permettre la construction d'une halte-abri sur l'emprise du droit de superficie et à permettre les aménagements et/ou passages nécessaires, de même qu'à créer les droits réels restreints qui en découlent.

Site pollué :

La superficiaire, soit la Commune de Gland, assumera tous les frais d'étude et de dépollution éventuelle du sol qui pourraient s'avérer nécessaires.

Rente:

1. Montant : Calculée sur la base de trois francs par mètre carré et par année (fr. 3.--/m2/an), les parties fixent le montant de la rente annuelle à la somme de
trente-deux mille quatre cent six francs (fr. 32'406.--)
2. Exigibilité : La rente n'est due que dès le premier (1er) janvier de l'année qui suit la délivrance du permis d'exploiter.
3. Paiement : La rente est payable par trimestre d'avance, le premier de chaque mois trimestriel, la première fois le premier (1er) janvier suivant la délivrance du permis d'exploiter.
4. Indexation : La rente est indexée sur l'Indice suisse des Prix à la Consommation (IPC), la première fois pour la rente due à partir du premier (1er) janvier de la quatrième (4e) année qui suivra la délivrance du permis de construire, définitif et exécutoire, tous délais de recours étant échus.
L'indice de base de référence sera celui en vigueur en décembre deux mille vingt (100 = IPC décembre 2020).
- Cession et transmissibilité: Le présent droit de superficie est cessible et transmissible, sous réserve de l'approbation préalable de la superficiante.
- Obligations du superficiaire : Pendant toute la durée du droit, le superficiaire doit :
 - maintenir la destination des constructions telle que définie au paragraphe "Exercice du droit -destination des constructions" ci-dessus, sous réserve d'une approbation préalable et expresse de la superficiante;
 - entretenir convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
 - à exploiter les installations selon les accords intervenus et les exigences fixées par la superficiante;
 - soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique de l'immeuble, soit notamment le transfert de tout ou partie du capital actions de la société superficiaire;
 - soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, toute location ou sous-location totale ou partielle de la surface grevée.
- Approbation préalable : Pour les cas où elle est prévue, la superficiaire avertira la

superficiante, par lettre recommandée contre signature, de son intention.

Elle fournira les indications qui seront nécessaires à la détermination de la superficiante, selon les renseignements préalables qu'elle lui aura communiqués.

Celle-ci se déterminera dans un délai de trente jours dès la notification.

Elle pourra s'opposer valablement à l'opération envisagée si :

- la nouvelle affectation de tout ou partie des constructions ne correspond pas à ses souhaits ou volonté;
- les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvables ;
- les nouveaux bénéficiaires ou les locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone ;
- les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant des présentes.

Retour des constructions
à l'échéance
et indemnité :

Si à l'échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé ou reconduit, la superficiante devra une indemnité égale au prix à PolArena (Gland) SA, lequel prix sera calculé et fixé comme suit :

- a. le prix de revient global (coût total des constructions) sera fixé contradictoirement entre la superficiante et la superficiaire, sur la base du décompte de construction établi par l'architecte de la construction et fera l'objet d'une convention signée par les deux parties à laquelle les justificatifs seront annexés;
- b. les cinq (5) premières années dès, cumulativement :
 - la signature de la convention arrêtant le prix
 - et
 - que la patinoire aura été achevée, soit prête à être exploitée et utilisée,
 ce dernier sera invariable;
- c. dès le premier jour de la sixième année, et ainsi de suite dès chaque premier jour des années subséquentes, le prix sera réduit linéairement de un point vingt-cinq pour cent par année (1.25%/an) entamée, étant précisé que l'année s'entend du premier janvier au trente et un décembre;
- d. si, dans l'intervalle, des travaux à plus-value étaient réalisés (soit ceux engendrant une modification de la valeur