

**Rapport de majorité de la Commission technique chargée
d'étudier le préavis municipal n° 07 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**

Monsieur le président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission était composée de :

Léonie Wahlen – PLR	1er membre / Rapporteur
Catherine Sicuranza – GDG	
Pierre Joye – GDG	
Jean-Philippe Genoud – GDG	
Stéphane Rosset – GDG	
Michel Girardet – PLR	
Yves Froidevaux – PS – Les Verts – POP	
Dominique Pernet – PS – Les Verts – POP	
Maurizio Di Felice - UDC	

La Commission s'est réunie le mardi 11 octobre 2022 à 19 heures, à la salle 2 du bâtiment de Montoly 3 et le lundi 7 novembre 2022 à la salle Mont-Blanc. La Municipalité était représentée lors de la première séance par Monsieur Gilles Davoine et Madame Arlinda Lokaj. Antoine Descloux est également venu afin de répondre à nos questions techniques. La Commission en profite pour les remercier de leurs explications détaillées ainsi que de leurs réponses à nos questions.

Développement :

Antoine Descloux participe au développement de différentes patinoires. Avec sa société, ils font également des audits dans ce même domaine, ils s'occupent de patinoires mobiles, rénovent des patinoires comme celle de Vallorbe et en construisent, mais n'ont, jusqu'à présent, jamais fait de gestion. Ce projet serait vraiment une nouveauté. Selon ce prestataire, il n'y a aucune entreprise qui propose un projet clé en main comme celui-ci en Suisse.

Les associés de ce projet, dont six sociétés d'ingénieurs, viennent du monde des finances, du monde de la construction, du monde de la gestion événementiel et sportif. Antoine Descloux leur a promis que les dix prochaines patinoires, ils les construiront ensemble. Pol Arena a déjà fait une présélection d'entreprises locales qui viennent des cantons romands. Cependant ce projet permet d'éviter les marchés publics. C'est un projet innovant, la ville de Morat prévoit également un projet similaire avec Pol Arena.

Dans le préavis, il est mentionné qu'il y aura deux sociétés ; Pol Arena Construction SA et Pol Arena Exploitation SA. La société qui construit continuera d'exister même lorsque le bâtiment sera terminé, elle louera la patinoire, les vestiaires et la buvette à Pol Arena Exploitation qui versera un loyer. La commune aménagera et exploitera elle-même la salle pour le tennis de table et la piste de pétanque. Sur proposition d'un membre de la commission, le municipal en charge de ce dossier a annoncé que la municipalité aura un siège consultatif au conseil d'administration de Pol Arena Construction SA.

Ce projet doit encore être validé par les CFF, car il se situe aux abords des voies de chemin de fer, normalement cette validation n'est effectuée que dans le timing du permis de construction, mais Pol Arena a déjà pris les devants et il a été validé.

Le coût de la salle pour le tennis de table et de la piste de pétanque ne sont pas connus, mais sont inclus dans les quatorze millions de départ. La salle du tennis de table permettra d'y faire beaucoup d'autres activités, les tables pour le tennis de table seront la propriété du club Glandois le CTT et normalement ne resteront pas en libre-service. Les modalités n'ont pas été encore discutées. Ce club aura la priorité pour réserver cette salle (actuellement les membres du CTT s'entraînent dans les abris du collège des Perrerets), mais celle-ci pourrait être réservée pour d'autres sociétés locales. Les locaux de stockage seront suffisamment grands pour contenir le matériel essentiel des deux salles. Ces dernières seront entretenues par la voirie et l'extérieur de la halle sera entretenu par la société Pol Arena, y compris le déneigement.

Pour la gestion de la patinoire, il est prévu 3,5 d'EPT à plein temps. La glace doit être refaite toutes les heures et demie. Certains membres de la commission

estiment que cette dotation est insuffisante en regard des heures d'ouverture annuelles de la structure.

Une partie de la glace de la patinoire sera réservée pour la ville de Gland uniquement durant la période comprise entre octobre et mars (le reste de l'année est prévu pour des réservations facturées par Pol Arena – cours privé, autres écoles, match et tournoi...). Le planning n'est pas définitif, mais voici ce que stipule le préavis :

Durant les 5 semaines de vacances, la glace sera réservée pour la ville de Gland (1/3 de la glace pour le hockey libre public et 2/3 de la glace pour le patinage public) entre 10h15 et 17h45 et ceci tous les jours du lundi au dimanche (soit 52.5 heures sur les 126 heures d'ouverture).

Durant les périodes scolaires, réparties dans la semaine, 25.75 heures la glace en entier et 33 heures les 2/3 de la glace (soit une possibilité de 58.75 heures de glace sur les 126 heures d'ouverture). Ces heures seront utilisées pour l'école publique de Gland (21h), les sports facultatifs (3h), école de hockey, club et patinage artistique de Gland (24.25h), le hockey et patinage public (10.5h).

Sur les 6 mois, 1496.25 heures de glace seront réservées pour la ville de Gland sur les 3276 heures d'ouverture (les temps d'entretien n'ont pas été inclus).

Les heures réservées au HC Gland/patinage artistique sont en prévision de futurs clubs Glandois, pour l'instant il y a uniquement un club de hockey, les Pingouins rapides. Les heures réservées par la ville de Gland (école, clubs Glandois, public) seront gratuites pour le public, glandois et non glandois. D'après M.Descloux, il sera toujours possible de rendre l'entrée payante dans un second temps ou d'imaginer un système de carte gratuite uniquement pour les Glandois. Lors des discussions, il a été mentionné que « installer un système d'entrées payantes reviendrait plus cher que de laisser l'entrée gratuite et serait beaucoup plus compliqué point de vue logistique ». Cette option impliquerait probablement l'engagement de personnel supplémentaire.

Si la ville souhaite augmenter le nombre d'heures d'utilisation, le tarif annuel devra être revu et négocié avec l'exploitant.

La patinoire pourra également être transformée en salle de spectacle. M.Descloux estime que c'est trop cher pour un privé (8'000.- pour un week-end) et que seule la ville de Gland pourrait être intéressée. Dans le forfait prévu du préavis, deux week-ends de réservation par année sont compris. Une surface de stockage est prévue pour ranger le matériel de spectacle. La quantité de personnes maximum pour un spectacle est limitée par les normes incendies, à environ 1'350 personnes sur toute la halle ou à 900 personnes si on utilise uniquement la partie patinoire.

Les horaires de la buvette sont erronés dans le préavis. Encore une fois, ils s'adapteront à la demande. Un automate sera à disposition du public.

Concernant le parking, Pol Arena devra, selon les informations transmises, se plier aux exigences communales, étant donné que ce sera un parking communal qui deviendra payant uniquement si les autres parkings de la commune le deviennent. Lors des matchs, les utilisateurs devront parquer leurs véhicules le long de la route d'accès comme lors de manifestations actuelles. La question de la sécurité avec la caserne des pompiers à proximité, notamment la garantie d'un espace suffisant pour laisser sortir les camions lors des interventions, n'a pas été intégrée.

Le projet d'une patinoire au centre sportif d'En Bord a été étudié, mais selon le municipal, l'augmentation de la circulation aurait été problématique. Une autre option discutée est le terrain dit «des pommiers», mais ce dernier est inondable.

Point de vue énergie. Le principe de base est de rendre le bâtiment entièrement autonome en électricité sur l'année afin d'éviter les hausses des coûts de l'énergie. Pour ce faire, 2'500m² de panneaux photovoltaïques seront installés sur le toit, ce qui représente environ 685'000 kWh de production annuelle - puissance totale : 600 KWc. Si cela s'avère nécessaire dans le futur, il y aura encore la possibilité de rajouter environ 1'200m² de panneaux.

Annuellement, cette production représente environ 1,75 fois les besoins annuels de la patinoire en électricité (estimation à 390'000 kWh).

L'autoconsommation directe de l'énergie produite a été estimée à environ 197'250 kWh/an. Afin de pouvoir utiliser la production tout au long de la journée et de manière annuelle, il est donc primordial de pouvoir la stocker.

Voici les solutions proposées :

- Stockage à court terme. 300 kWh de batteries au sel de fabrication suisse se chargeront tous les jours grâce à la production des panneaux photovoltaïques qui n'auront pas été autoconsommée directement. Durée de vie estimée de la batterie entre 16 ans et 30 ans selon leurs cycles d'utilisation (entre 4'500 et 8'500 cycles). La batterie au sel est recyclable facilement. Les batteries vont augmenter l'autoconsommation d'environ 90'000 kWh.
- Stockage à long terme. Grâce au surplus de production photovoltaïque (estimé à environ 400'000 kWh/an) il sera possible de produire environ 6'000 kg d'hydrogène. Ce dernier servira comme réserve d'électricité

pour compléter le travail des batteries. L'électrolyse de l'eau (séparation de l'hydrogène à l'eau) consomme beaucoup d'énergie.

En réalisant les transformations : électricité à hydrogène et hydrogène à électricité nous allons avoir au final environ 30% d'électricité et 70% de chaleur (120'000kWh d'électricité et 280'000kWh de chaleur). Donc, en théorie, grâce à ce procédé, la consommation estimée prise sur le réseau devra être compensée.

Du point de vue de l'utilisation de cette chaleur produite lors de ces procédés, l'étude n'a pas été approfondie pour déterminer les besoins dont pourraient avoir les bâtiments voisins. En revanche l'idée directrice prévue par le partenaire est de constituer un réservoir d'eau chaude pouvant aller jusqu'à 80°C servant de stockage de chaleur pour les besoins en chauffage ou ECS.

Le système à hydrogène sera installé à l'extérieur du bâtiment pour que, en cas de défaut, le gaz soit dissipé dans l'air.

Le recul sur l'utilisation de l'hydrogène pour stocker l'énergie électrique existe au niveau industriel, car l'hydrogène est utilisé très couramment depuis les années 1960 (notamment dans l'espace). C'est son utilisation pour les bâtiments qui est « innovante » du fait que nous sommes habitués à utiliser les réseaux électriques et les carburants fossiles plutôt que d'avoir une démarche d'autonomisation des bâtiments. Au niveau européen plusieurs projets ont déjà été réalisés d'après le bureau Optimalway.

Durée de vie du système estimée à 20 ans.

- S'il reste une production photovoltaïque non utilisée, surtout en cas de pic de production ou lors des travaux d'entretien, l'énergie sera revendue au réseau GRD.

Durant la période de fermeture, le courant sera utilisé en priorité pour fournir les appareils de maintenance, puis il sera stocké dans les batteries ou servira à extraire de l'hydrogène par électrolyse afin de constituer le stock hivernal.

L'épaisseur de la glace de patinage fait entre 2,5 cm et 4 cm d'épaisseur, la dalle doit être parfaitement plate. Cela demande environ 400 litres d'eau chaude pour un surfaçage, il faut en compter environ 12 par jour ce qui nous donne 5 mètres cubes d'eau chaude par jour environ, en sachant que le week-end il y aura sûrement plus de surfaçage. Il y aura une installation de récupération d'eau .

Selon le municipal, ce préavis n'a pas de lien avec la patinoire mobile déjà existante, le financement de cette dernière est voté par le Conseil Communal

lors du préavis sur le budget. Selon M.Davoine, la municipalité a la volonté de garder cette patinoire, car elle ne s'adresse pas au même public et ne se trouve pas dans le même quartier.

Conclusion de la Commission

Les membres de la commission sont partagés sur ce projet, il a fallu reporter à plusieurs reprises le rapport, car de nombreuses clarifications ont été nécessaires

Pour la majorité de la commission, c'est une opposition au projet proposé et non à une patinoire qui milite pour un refus de ce projet.

Les motifs de ce refus sont les suivants :

- Un emplacement discutable : D'autres emplacements, plus proches de la population, par exemple le complexe de Grand-Champ n'ont pas été étudiés. Ce dernier, à proximité directe des écoles, déjà desservies par les transports publics, permettrait de remplacer également la patinoire provisoire et d'engendrer une économie significative en conséquence. L'emplacement choisi pose de potentiels problèmes importants avec la caserne des pompiers. Ces derniers n'ont jamais été pris en compte dans ce projet.
- Une meilleure utilisation de l'énergie produite est indispensable : Si la majorité de la commission salue le principe prévu d'une autonomie en matière d'électricité, nous ne comprenons pas que la gestion de la chaleur ne soit pas plus aboutie, notamment pour une réutilisation pour chauffer d'autres bâtiments. Une patinoire située à Grand-Champ aurait permis un raccordement au réseau de chauffage à distance. Le projet très hypothétique d'une piscine, évoqué par le municipal, ne nous semble pas convaincant actuellement.
- Une gouvernance de l'exploitation inquiétante : La majorité de la commission est très inquiète de la future gouvernance de l'exploitation de la patinoire. Il a fallu de trop nombreuses semaines pour obtenir des informations essentielles, notamment le business plan. Ce dernier est très flou en matière de chiffres et ne rassure pas la majorité de la commission. Dans ce cadre, le nombre d'EPT nous semble faible au vu des vacances, des congés, des absences et du travail qui sera nécessaire. Un membre de

la commission a obtenu l'engagement du municipal que la convention, inacceptable en l'état, sera modifiée sur les conditions de reprise de la patinoire en cas de faillite ou de pertes régulières. Cela montre un manque de réflexion sur les questions financières. Il convient de rappeler que la commune prend un risque important, notamment de reprise, sans soutien de la région, de cette infrastructure.

- L'absence d'implication de la région : Ce projet est indéniablement régional. La Municipalité, avec ce projet, propose une solution uniquement glandoise alors que l'accès à la glace sera gratuit pour tout le public, y compris les habitants d'autres communes. L'annonce de l'arrivée probable du HC Nyon sur notre territoire pose la question de savoir si c'est la commune qui devra, en plus des montants déjà annoncés, financer, tout ou en partie, les nombreuses heures de glace de ce club.

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande à la majorité de refuser les conclusions du préavis n°7 soit :

- De refuser 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 ;
- De refuser 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.

Signatures des membres de la majorité de la Commission

Léonie Wahlen, 1^{er} membre / rapporteur

Stéphane Rosset

Maurizio Di Felice

Yves Froidevaux

Dominique Pernet