

Préavis municipal no 64 concernant :

- **l'extension du droit de superficie en faveur du Tennis Club de Gland pour la construction d'une halle de tennis au lieu-dit En Bord ;**
- **l'autorisation de cautionner un emprunt que pourrait contracter la dite société.**

Date proposée pour la séance de la commission :

- Mercredi 14 mai 2014 à 20h00
Bâtiment communal : salle de conférences Lausanne

Municipal responsable : M. Daniel Collaud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Les derniers débats liés à l'entretien du centre sportif ont suscité quelques interrogations quant à l'avenir de celui-ci.

Ainsi que nous le mentionnions dans le préavis no 51 (acquisition de la parcelle n° 1549 jouxtant le centre sportif) nous ne disposons pas d'un programme définissant la future utilisation de cette nouvelle surface. Il s'agit simplement d'assurer l'avenir des sociétés sportives en place avec les possibilités d'ouvrir ce centre à d'autres sports.

Néanmoins, voici quelques réflexions municipales sur l'avenir du centre sportif :

Les installations réservées aux activités des sociétés locales

Un sondage réalisé dans le courant du mois de novembre dernier a notamment permis d'enregistrer les souhaits et les besoins en matière d'infrastructures au centre sportif. Ils se résument comme suit :

- Extension de la halle de tennis.
- 1 terrain de football américain (91.44 m x 48,8 m : 4'465 m²) et pour la pratique du rugby sans les vestiaires (100 m x 70 m). Surface nécessaire : 7'000 m².
- 1 terrain de football supplémentaire (100m x 64 m). Surface nécessaire 6'400 m².
- Utilisation plus importante du centre sportif par le FC Lusitano.
- 1 piste d'athlétisme d'une longueur de 400 m. La largeur et le nombre de couloirs sont variables (habituellement de six à huit couloirs de 1,22 mètre de large, le couloir 8 faisant 453,03 m de long). La piste d'athlétisme est souvent associée à d'autres aires de sports (football, rugby à XV, etc.). Une piste de 2 à 4 couloirs serait souhaitée.
- La construction d'une halle fermée sur la moitié des 8 aires de jeu de pétanque sollicitées par VIVAG (Vivre ensemble à Gland).
- Une augmentation du nombre de vestiaires pour les utilisateurs du centre sportif.

Les installations à disposition de la population

Les équipements sportifs mis à disposition du public au centre sportif à savoir la piste finlandaise, la piste Vita, le skatepark, les terrains de pétanque, parcours de Nordic walking sont performants, très utilisés et appréciés.

Nous souhaitons maintenir cette attractivité en proposant notamment de nouvelles activités à définir (par exemple : un minigolf, un beach football, un 2^{ème} beach volley etc.)

L'accès au centre sportif

Il convient de rappeler que le chemin d'accès au centre sportif via le chemin du Lavasson se situe à l'intérieur de l'emprise nécessaire aux CFF pour la construction de la 3^{ème} voie. Si

cette réalisation se concrétise, d'autres dispositions devront être prises pour assurer un accès au centre sportif avec une éventualité de déplacer le parking existant.

Le terrain à disposition

La superficie à disposition pour envisager une extension du centre sportif se présente comme suit :

Surface sise en zone d'équipements publics	18'314 m2
./. Surface droit de superficie extension halle de tennis	473 m2
Solde à disposition	17'841 m2

Au regard des dimensions des terrains de jeu nécessaires aux sports d'équipes en plein air, nous devons nous rendre à l'évidence que les possibilités d'extension demeurent très limitées.

La synergie entre le football club et le tennis club

Une telle synergie ne peut pas s'appliquer par une utilisation commune :

- des vestiaires
- d'une buvette/ restaurant

Théoriquement possible, elle n'est pas envisageable dans la pratique principalement pour les raisons suivantes :

Les vestiaires

La capacité

La capacité des vestiaires n'est pas identique pour les deux sociétés:

- Le tennis est en premier lieu un sport qui se pratique à 2 ou 4 joueurs par court et entre 6 à 9 joueurs pour des rencontres interclubs. Une capacité de 15 personnes par vestiaire est suffisante. En sus, la tenue pour pratiquer ce sport permet un déplacement au domicile privé pour y prendre une douche.
- Une équipe de football est composée en règle générale de 18 à 20 personnes tant pour les entraînements que pour les matches.

La disponibilité

- l'utilisation des vestiaires ne nécessite pas de réservation particulière ceci à l'exception pour les rencontres interclubs (mai-juin).
- une planification de l'occupation des vestiaires est indispensable pour le FC Gland (32 équipes dont une équipe féminine) pour les entraînements, les quelques 350 matches à domicile et l'école de football.

L'usage

- le tennis n'est pas un sport salissant à contrario du football suivant les conditions atmosphériques.

Buvette - restaurant

Les approches sont également différentes entre les deux clubs au niveau des prestations.

Le tennis

Dans son projet d'extension, le tennis club envisage de créer un restaurant d'env. 70 places et un bar/buvette d'une superficie de 50 m² pour recevoir ses 920 membres et une clientèle régionale pas nécessairement attirée par ce sport.

Le football

Tout au long de la saison de football, la buvette demeure le lieu de rassemblement et d'attente d'un nombre considérable de personnes, à savoir :

- les joueurs,
- les parents des juniors,
- les parents de l'école de foot (104 enfants),
- les membres et accompagnants des équipes visiteuses,
- les spectateurs,
- le groupe (43 membres inscrits) pétanque de VIVAG,
- les promeneurs, etc.

La clientèle ne cherche pas nécessairement une place assise car elle est régulièrement en mouvement notamment pour suivre les entraînements, les rencontres.

Elle est ouverte env. 140 heures par mois durant les périodes de septembre à novembre et de mars à juin. Elle propose une petite restauration telle que crêpes, hot dog, sandwiches etc. L'apport financier de la buvette est très important pour la viabilité du FC Gland.

Le tennis club en quelques chiffres

Le Tennis Club de Gland compte actuellement:

- 903 membres actifs dont 391 juniors ;
- 13 équipes (9 équipes de femmes et d'hommes et 3 équipes de juniors) participent aux championnats interclubs.

La construction d'une halle

Dans le courant de l'année 2002, les dirigeants du Tennis Club émettaient le vœu de réaliser une halle de tennis permettant de compléter les aires de jeux à disposition et de pratiquer ce sport tout au long de l'année.

En soumettant ce projet à la municipalité, son comité entendait poursuivre les objectifs suivants :

- assurer la pérennité d'un club en pleine expansion ;
- répondre à une demande de plus en plus accrue de courts ;
- garantir l'avenir et le développement du mouvement junior ;
- permettre la pratique de ce sport tout au long de l'année.

Le projet

Il s'agissait de construire une halle comprenant notamment

- trois courts de tennis
- des vestiaires - douches, WC

- une buvette, une salle à boire de 32 places, une terrasse de 30 places.

Le coût – le financement

Le coût de cette construction était estimé à 2'080'000 fr. et son financement était assuré par un emprunt bancaire de 1'750'000 fr., une subvention du Sport-toto et l'apport de fonds propres du tennis club.

L'exploitation

Les charges d'exploitation seront compensées notamment par les cotisations des membres et le produit des locations des courts.

La requête du Tennis Club

Ainsi, la requête soumise à la municipalité était la suivante :

- mise à disposition d'un terrain par l'intermédiaire d'un droit de superficie ;
- octroi d'une caution pour prêt bancaire.

La décision du conseil communal

En date du 25 mars 2004, le conseil communal décidait :

- d'autoriser la municipalité à constituer, gratuitement, un droit de superficie d'env. 2'500 m² sur la parcelle no 1548 sise au lieu-dit « En Bord » en faveur du Tennis Club de Gland ;
- d'autoriser la municipalité à engager la commune par le cautionnement, ceci jusqu'à concurrence de 1'750'000 fr. de l'emprunt contracté par le Tennis Club pour la construction d'une halle de tennis.

Cette halle fut mise en exploitation le 17 janvier 2005.

L'extension de la halle existante

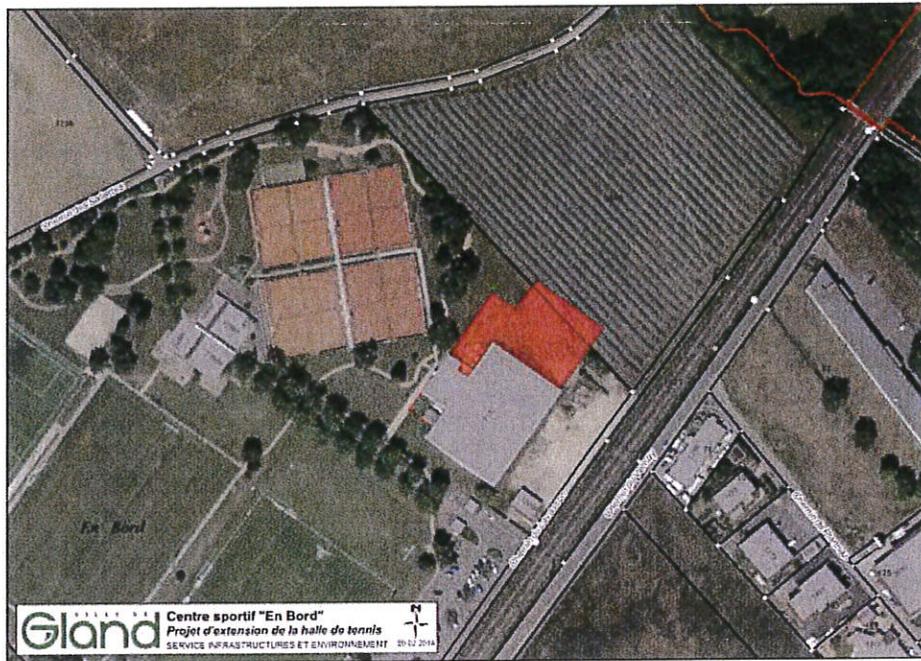
Les motifs du TCG

En soumettant ce nouveau projet à la municipalité, son comité entend poursuivre des objectifs pratiquement similaires à ceux de 2002 à savoir :

- assurer la pérennité d'un club en pleine expansion à l'image de la commune ;
- répondre à une demande de plus en plus accrue de courts en octobre - avril ;
- garantir l'avenir et le développement du mouvement junior ;
- permettre la pratique de ce sport tout au long de l'année ;
- disposer d'heures supplémentaires pour les cours et les entraînements des 391 juniors.

Le programme

Vous trouverez ci-dessous un tableau présentant la situation actuelle et l'extension projetée.



Locaux	Existant	Extension	Total
Courts	3	2	5
Entrée	1	2	3
Réception, accueil		1	1
Dégagement	1	2	3
Vestiaires	2	1	3
Douches	2	1	3
WC séparé	2	1	3
Administration	1		
Professeurs, Infirmerie	1		1
Techniques	1		1
Cuisine, économat, chambre froide	1		1
Buvette	1		extension
Salle visiteurs	1		1
Salle-Restaurant 92m ²		1	1
Sanitaires dames	1		1
Sanitaires hommes	1	1	2

WC Handicapés/dames		1	1
Salle d'attente		1	1
Détente-jeux		1	1
Salle théorie-conférence		1	1
Dépôt-équipement		1	1
Rangement		1	1
Concierge		1	1

Récapitulatif :

Surface du bâtiment existant	2'254 m ²
Surface bâtie projetée sur la parcelle no 1548	1'462 m ²
Surface projetée sur la parcelle no 1549	265 m ²
Surface totale du bâtiment	3'981 m ²

Le coût

Le coût de cette construction est devisé à 2'950'000 fr.

Le financement

Il est le suivant :

Sport-Toto – subvention	550'000.00
Club – fonds propres	900'000.00
Emprunt bancaire	1'500'000.00
Total	2'950'000.00

L'exploitation

Les charges d'exploitation estimées à 182'000 fr. seront compensées par les locations des courts, du restaurant, les sponsors annonceurs.

La requête du Tennis Club

La requête soumise à la municipalité est la suivante :

- mise à disposition du terrain nécessaire par l'intermédiaire d'une extension du droit de superficie existant ;
- octroi d'un cautionnement de l'emprunt contracté par le tennis club.

Le droit de superficie existant

En sus des obligations usuelles caractérisant un droit de superficie, les principales clauses de celui-ci sont les suivantes :

Durée

Le droit de superficie est constitué pour une durée initiale de trente ans à partir de son inscription au registre foncier jusqu'au 31 décembre 2044

Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre gratuit.

Financement des constructions

La construction est entièrement financée par le superficiaire en l'occurrence le TCG.

Entretien des constructions

Le Tennis-Club s'engage à assumer l'entretien du dit ouvrage.

Frais

Les honoraires du notaire, les émoluments du registre foncier et tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation, la modification ou l'extinction du droit de superficie, les éventuels droits de mutation, les frais de géomètre, d'abornement et de cadastration sont à la charge du superficiaire.

Entrée en possession

L'entrée en jouissance et la prise de possession du terrain grevé a lieu le jour de la signature du droit de superficie. Le propriétaire du sol n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.

Divers

Les frais d'assurances en rapport avec le bâtiment à construire sont à la charge du superficiaire. Tous impôts, taxes, contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur la construction seront à la charge du superficiaire.

L'extension du droit de superficie existant

Les conditions de base de ce droit de superficie demeurent toutes applicables. L'extension et la modification de celui-ci portent sur les deux points suivants :

1. l'augmentation de la surface de ce droit de superficie ;
2. la modification de la durée du droit de superficie existant.

L'augmentation de la surface du droit de superficie

Il s'agit d'étendre le périmètre de ce droit afin d'y intégrer l'agrandissement projeté de la halle de 1'727 m² selon le plan de situation ci-joint.

Droit de superficie existant	2'711 m ²
Extension droit de superficie	2'271 m²
Surface totale du droit de superficie projeté	4'982 m ²
Surface du droit de superficie sur la parcelle no 1548	4'509 m ²
Surface du droit de superficie sur la parcelle no 1549	473 m ²

La modification de la durée du droit de superficie existant

La durée du droit de superficie est de trente ans à partir son inscription au registre foncier à savoir le 14 mai 2004. Celui-ci arrivera à son terme le 13 mai 2034.

L'extension de ce droit de superficie débiterait en été 2014 pour également une durée de trente ans.

S'agissant de l'extension d'un bâtiment existant, il convient d'aligner la durée initiale du droit de superficie à celle fixée pour l'extension de ce droit à savoir dès son inscription au registre foncier prévue, sous réserve de l'accord du conseil communal soit dans le courant de l'été 2014.

Le cautionnement

Le cautionnement de la commune est indispensable pour qu'un établissement bancaire octroie un emprunt au Tennis Club En outre, ce cautionnement permettra à ladite société d'obtenir certainement un taux d'intérêt favorable.

Situation actuelle

Cautionnement octroi selon décision du CC du 25.3.2004	1'750'000.00
Emprunt du TCG solde - situation au 31.12. 2013	930'000.00
Notre cautionnement pourrait être réduit à	820'000.00

Nouveau cautionnement :

Cautionnement sollicité par le TCG	1500'000.00
------------------------------------	-------------

Récapitulatif

Cautionnement octroi selon décision du CC du 25.3.2004	1'750'000.00
Cautionnement sollicité par le TCG	1500'000.00
Total	3'250'000.00

Proposition municipale

Cautionnement global	3'250'000.00
A déduire remboursement partiel du prêt par le TCG	820'000.00
Nouveau cautionnement	2'430'000.00
Soit une augmentation du cautionnement actuel de	680'000.00

Ce cautionnement sera amorti linéairement sur une durée de 30 ans dès la fin des travaux.

Les risques pour la commune de Gland sont relativement limités. En effet, ce cautionnement ne pourrait être activé que si :

- le Tennis Club ne peut plus assurer ses obligations financières vis-à-vis du prêteur ;
- cette société sportive est dissoute.

Dans ces deux situations, la commune devra reprendre le solde de la dette et deviendrait propriétaire de cette halle de sports.

Plafond d'endettement

En date du 15 décembre 2011, le conseil communal a validé un plafond de cautionnement de 20'000'000 fr.

Situation actuelle

Cautionnements engagés à ce jour	12'543'018.00
Nouveau cautionnement	680'000.00
Total	13'223'018.00

Nous constatons que ce cautionnement entre dans le cadre du plafond d'endettement.

Convention

La municipalité a élaboré une convention définissant les responsabilités, les droits et les devoirs du Tennis Club pour la construction et l'exploitation de cette halle.

Celle-ci, ratifiée par les deux parties, précise notamment ce qui suit :

Financement

Le financement de

- l'élaboration du projet de base et de son extension
- la procédure inhérente à l'obtention des permis de construire
- la construction de la halle de tennis
- la réalisation de l'extension de cette halle

demeure entièrement à la charge du TCG.

Cautionnement pour le prêt bancaire

La réalisation de cette construction et de son extension implique un important investissement financier et le TCG a recours à un emprunt. Ainsi, avec l'accord du conseil communal, la Ville de Gland cautionnera ces emprunts pour un montant de 2'430'000 fr.

Ce cautionnement sera amorti linéairement sur une durée de 30 ans dès la fin des travaux.

Contrôle du planning financier des travaux

La municipalité peut en tout temps contrôler le respect du planning financier.

Propriétaire

Le TCG demeure matériellement et juridiquement propriétaire de la halle de tennis et des aménagements intérieurs.

En sa qualité de propriétaire, il conclura les assurances indispensables et obligatoires (RC, ECA) ou celles qu'il jugera utiles et assumera le paiement des primes y relatives.

Exploitation

Le TCG est seul habilité à utiliser, exploiter et gérer cette halle de tennis.

Par contre, l'organisation de manifestations publiques ou privées (concert, exposition, etc.) ceci à l'exception de celles liées à la pratique du sport (badminton, foot, volley, etc.) devra faire l'objet d'autorisations municipales.

La Ville de Gland, ceci à titre exceptionnel et en accord avec le TCG, peut disposer de cette halle de tennis.

Conciergerie

La conciergerie des locaux mentionnés ci-dessus est assurée par le TCG, ceci entièrement à ses frais.

Entretien – réfection - transformation

L'entretien, la réfection des locaux des installations techniques et des cinq courts mentionnés dans l'exposé préliminaire de la présente convention sont assurés par le TCG à ses frais exclusifs.

Il sollicite l'accord préalable de la municipalité avant de procéder à une transformation. En sus, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions demeurent applicables.

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont entretenus par la Ville de Gland, ceci à l'exception de la terrasse.

Eau

L'eau est fournie gratuitement par la commune de Gland.

En outre, le TCG est exonéré du paiement des taxes communales en la matière (épuration, etc.).

Electricité - gaz

Les frais de fonctionnement (gaz, chauffage, électricité) sont pris en charge par le TCG.

Installations sportives - heures de fermeture

Les installations sportives (courts de tennis) peuvent être exploitées chaque soir jusqu'à 24h00.

Buvette - restaurant – exploitation

La buvette et le restaurant sont exploités par le TCG conformément aux dispositions de la loi sur les auberges et les débits de boissons du 26 mars 2002.

Buvette - heures de fermeture

Buvette : Heure de fermeture : 24h00 au plus tard.

Des permissions spéciales permettant de prolonger ces heures d'ouverture de la buvette peuvent être délivrées, de cas en cas, par la municipalité.

Restaurant - heures de fermeture

Les heures d'ouverture sont fixées par le règlement de police (art. 114 et suivants).

Dispositions particulières

Abonnements - tarifs horaires

Le prix des abonnements et les tarifs horaires concernant l'utilisation de la halle de tennis sont arrêtés par le TCG.

Cotisations - Commentaire

Dans la convention du 1^{er} janvier 1990 qui nous lie avec le Tennis club, il est mentionné ce qui suit :

La cotisation perçue par le Tennis-Club auprès de ses membres sera raisonnable. Le Tennis-Club doit garder un caractère populaire.

Toute augmentation substantielle de la cotisation devra être préalablement autorisée par la municipalité.

Contrôle de la gestion - Comptes

Les frais effectifs d'exploitation, y compris l'amortissement usuel des installations, font l'objet de comptes annuels spécifiques tenus et bouclés au 31 décembre de chaque année et approuvés par le comité et audité par une fiduciaire.

En sa qualité de cautionnaire, la Ville de Gland reçoit un exemplaire des comptes annuels. Elle pourra en tout temps solliciter des renseignements d'ordre financier.

Conditions particulières

La Ville de Gland, ceci à titre exceptionnel et en accord avec le TCG, peut disposer de cette halle de tennis.

La Ville de Gland peut utiliser la salle théorie/conférence plusieurs fois par année avec l'accord du tennis

Un vestiaire - douche est mis à disposition des personnes pratiquant un sport individuel (piste finlandaise, etc.)

Position de la municipalité

Le développement de nos sociétés locales est pour partie due à l'évolution de notre cité. Cependant, la présence de plus de 50 sociétés locales au sein d'une agglomération est l'un des symptômes du dynamisme d'une commune.

Nous nous sommes toujours efforcés de conjuguer, dans un même temps, habitat, travail et loisirs, afin que chacun puisse y trouver les meilleures conditions d'existence. Dès lors, nous estimons que nous devons contribuer au développement des infrastructures destinées aux sports et aux loisirs.

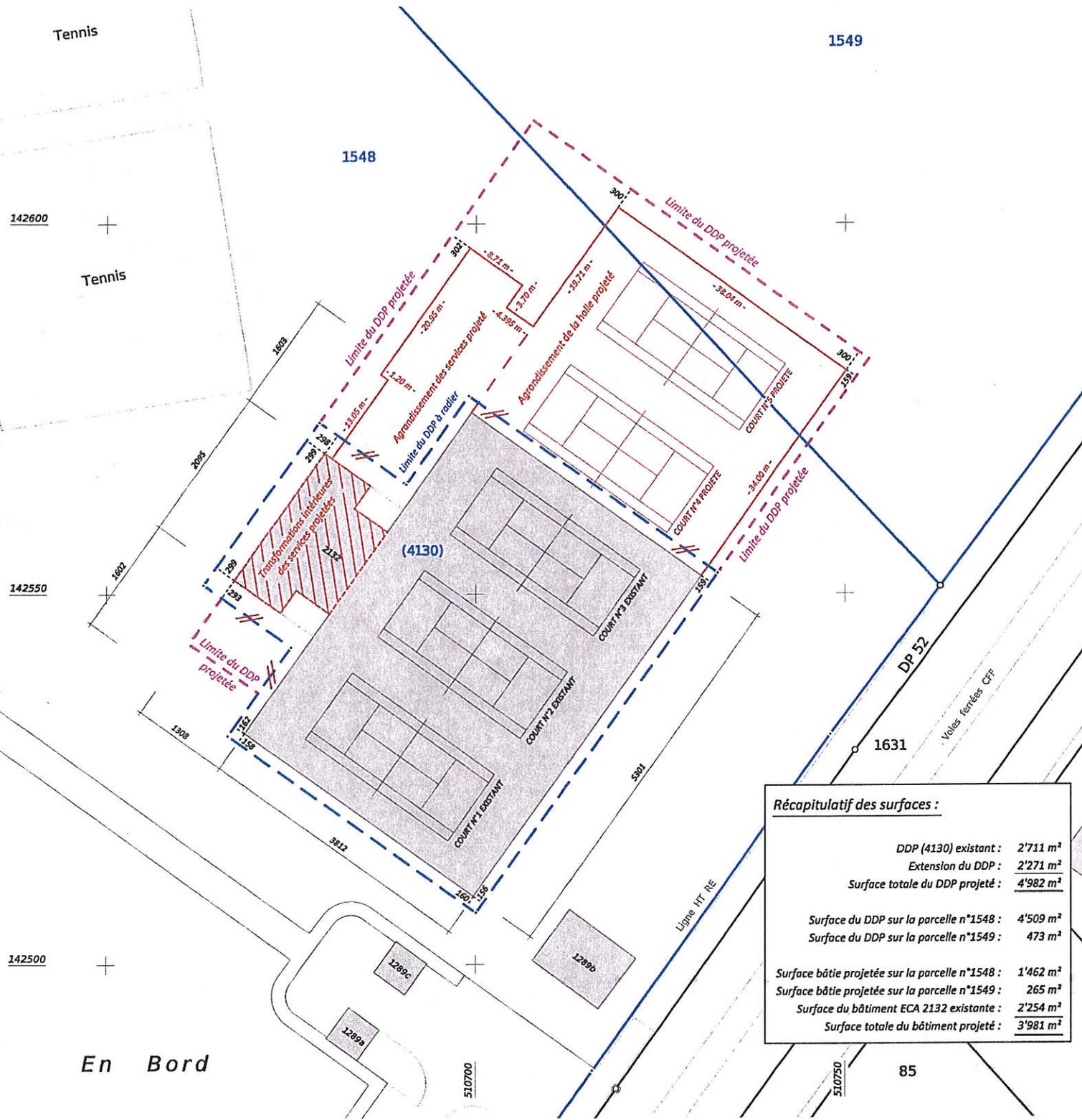
D'autre part, l'octroi de ce droit de superficie ne génère aucun coût direct pour la commune.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

PLAN DE SITUATION / AVANT PROJET

Propriétés de : - Commune de GLAND, parcelles n°1548 et 1549
 - Le Tennis-Club de Gland, DDP (4130)



Récapitulatif des surfaces :

DDP (4130) existant :	2'711 m ²
Extension du DDP :	2'271 m ²
Surface totale du DDP projeté :	4'982 m²
Surface du DDP sur la parcelle n°1548 :	4'509 m ²
Surface du DDP sur la parcelle n°1549 :	473 m ²
Surface bâtie projetée sur la parcelle n°1548 :	1'462 m ²
Surface bâtie projetée sur la parcelle n°1549 :	265 m ²
Surface du bâtiment ECA 2132 existante :	2'254 m ²
Surface totale du bâtiment projeté :	3'981 m²

En Bord

Echelle 1:500

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Etabli à Gland, le 3 avril 2014
 sur la base de la mensuration cadastrale

GEODONNEES © ETAT DE VAUD

	1170 AUBONNE Ch du Mont-Blanc 9 Tél. : 021 821 12 80 Fax : 021 821 12 85 info@rossier-geom.ch	1196 GLAND Rte des Avouillons 16 Tél. : 022 364 25 52 Fax : 021 821 12 85 www.rossier-geom.ch	Cl. : GL/117/PS-Proj Couche : GL/117/Couche-PS Plume : GL/117/Plume		N° du plan 1
			Date : 28.02.2014 NF Contr. : 03.03.2014 LS	Modif. : A3	

510650