

P R E A V I S No 5

Modification du droit de superficie du Tennis Club de Renens (TCR)

Renens, le 28 août 2006

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de permettre au Tennis Club de Renens d'obtenir de meilleures conditions d'emprunt hypothécaire, grâce à la prolongation de son droit de superficie.

Historique

La société coopérative Tennis Club Renens a été constituée le 20 novembre 1980. Elle a notamment pour but de mettre à disposition de ses membres des courts de tennis, ainsi que les installations y relatives.

Pour lui permettre de réaliser ce but, la Commune lui a octroyé, par acte signé devant notaire le 29 septembre 1982, sur décision du Conseil Communal du 18 mars de la même année, un droit de superficie distinct et permanent portant sur la parcelle No 306, d'une surface de 14'422 m², située au lieu-dit « Au Bugnon ». Le droit est concédé pour quarante-neuf ans, il échoit donc le 28 septembre 2031.

En contrepartie, le Tennis Club doit verser à la Commune une redevance annuelle de Fr. 30'000.--, indexée sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) dès la troisième année d'exploitation (une augmentation d'un pour cent de l'IPC entraîne une augmentation d'un demi pour cent de la redevance). Dans les faits, pour ne pas étrangler la société qui, dès le départ devait faire face à des difficultés financières, cette indexation n'a eu lieu que depuis 1995. Ainsi, la redevance pour 2006 se monte à Fr. 36'131.75, soit environ Fr. 2.50 le m².

La Commune a également consenti à cautionner les emprunts nécessaires à la construction des infrastructures jusqu'à concurrence de Fr. 2'400'000.--, la caution se montant actuellement à Fr. 1'330'000.--. De plus, la Commune a pris à sa charge la construction du parking et la pose des canalisations jusqu'à concurrence de Fr. 35'000.--.

Situation actuelle

La situation financière du Club présente un déséquilibre entre les charges et les revenus. Les raisons principales sont les suivantes :

- baisse de la fréquentation ;
- diminution des apports publicitaires ;
- baisse du loyer du restaurant ;
- redevance du droit de superficie élevée selon eux;
- amortissement de la dette hypothécaire à hauteur de 2% sur Fr. 2'250'000.--.

Par ailleurs, le Club doit faire face à court et moyen terme à des travaux d'entretien indispensables et assez conséquents, tels que :

- le changement de l'éclairage et la réfection du restaurant ;
- le remplacement de la chambre froide du restaurant ;
- la mise en conformité du chauffage ;
- le remplacement des translucides sur les façades Est et Ouest ;
- la rénovation des vestiaires ;
- la réfection des courts extérieurs.

Prolongation du droit de superficie

Dans la pratique, les établissements bancaires pénalisent les emprunteurs qui ne sont pas propriétaires du terrain qu'ils occupent en exigeant d'eux un amortissement proportionnel à la durée du droit de superficie. Ainsi, la dette doit être amortie à une échéance proche de l'extinction du droit.

C'est pourquoi, la Banque Cantonale Vaudoise a exigé, lors du renouvellement d'un contrat de prêt hypothécaire en décembre 2005 un amortissement de 2% sur le montant initial de Fr. 2'250'000.-- et non sur le montant restant d'environ Fr. 1'120'000.-- conformément à la pratique utilisée ces dernières années. Ce revirement de pratique a mis le Club dans une situation financière à laquelle il ne peut faire face.

En janvier 2006, le Président s'est approché de l'Exécutif pour tenter de trouver une solution qui permette la survie du Club.

Grâce à l'intervention des services communaux auprès de l'établissement bancaire, l'amortissement de la dette a pu être ramené à 1%, à condition que la durée du droit de superficie soit prolongée de 50 ans, soit jusqu'en 2081 conformément à l'article 779 I du Code civil suisse qui prévoit une durée maximum de cent ans dès son octroi.

Place de jeux

Lors de la séance du Conseil communal du 18 mai 2006, Mme la Conseillère Rose-Marie Prêtre a posé la question suivante :

Entre le bâtiment du tennis de Renens et le chemin nouvellement aménagé conduisant à la halte de bus de la route de Cossonay se trouve un carré de ver-

dure plat qui pourrait être mis à disposition de la population, notamment des jeunes, pour par exemple taper dans un ballon.

Cet emplacement, qui selon mes informations, ferait partie de la parcelle cédée en droit de superficie au tennis, pourrait-il être détaché et mis à disposition du public ?

Cela permettrait à la population de bénéficier d'un espace vert, sans aménagement particulier, où des jeux spontanés entre les habitants des différents quartiers pourraient se dérouler ou s'improviser. Comme la densification du territoire de la commune à tendance à augmenter considérablement, la mise à disposition de tels endroits devient importante et nécessaire.

Dès lors, la Municipalité étudie la possibilité de créer une place de jeux pour adolescents sur la partie engazonnée située entre le tennis et l'UBS. Si ce projet devait aboutir, il aurait pour conséquence une diminution de la surface louée au Tennis, la réduction proportionnelle de la redevance constituant une économie pour les finances du club.

Conclusions

Le rôle important joué par les clubs sportifs en général et le Tennis Club en particulier dans la formation des jeunes et pour la santé des moins jeunes n'est plus à prouver ; c'est pourquoi la Municipalité tient à soutenir leurs efforts.

Les solutions proposées sont simples, efficaces et sans incidence sur les finances communales. Ainsi, tous les éléments sont réunis pour aider une société qui ne baisse pas les bras.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis No 5 de la Municipalité du 28 août 2006,

Ouï le rapport de la Commission nommée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

AUTORISE

la Municipalité à prolonger de cinquante ans aux conditions actuelles, soit jusqu'en 2081, le droit de superficie en faveur du Tennis Club de Renens (TCR), grevant la parcelle communale No 306, sise au lieu-dit « Au Bugnon ».

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 25 août 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (L.S.)

Jean-Daniel Leyvraz

Membres de la Municipalité concernés : - Mme Tinetta Maystre
- M. Jean-François Clément