

P R E A V I S N° 79-2009

Modification du droit de superficie du Tennis Club Octroi d'un droit de superficie à UBS SA

Renens, le 24 août 2009

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de mettre en droit de superficie une emprise en faveur d'UBS SA pour permettre l'accès à son futur parking, dans le cadre de la location à un tiers de l'un de ses bâtiments. En conséquence, il y a lieu de modifier le droit de superficie du Tennis Club de Renens (TCR). Ces deux décisions permettent, d'une part à l'UBS d'augmenter le nombre de places de parc à disposition de l'entreprise et de ses locataires et, d'autre part, de mettre à disposition du public des surfaces supplémentaires aux alentours du tennis.

Il s'articule de la manière suivante :

- Genèse du projet
- Situation du Tennis Club Renens
- Diminution du droit de superficie
- Modification du parking du Tennis
- Incidences financières pour le club
- Aménagement de la parcelle
- Incidences du projet d'axe fort transport public en site propre sur la rue de Cossonay
- Projet d'UBS SA
- Cheminement piéton
- Mise en droit de superficie d'une emprise en faveur d'UBS SA
- Conclusions

Genèse du projet

Depuis plusieurs années, UBS SA, propriétaire de la parcelle N° 309, située à l'avenue des Baumettes, envisage de mettre en location à des tiers le bâtiment le plus à l'est du complexe, car il n'est pas utilisé pour les besoins de la banque. Pour assurer cette location, rendue difficile en raison du manque de places de stationnement, le propriétaire a fait une demande d'augmentation du nombre de places.

Se basant sur le plan cantonal des mesures OPAIR sur la protection de l'air applicable dans l'Ouest lausannois, la Commune et le Canton se sont montrés restrictifs face à la création de places de parc supplémentaires, en raison notamment de la bonne desserte en transports publics. La prétention initiale a ainsi dû être réduite pour finalement aboutir à une demande de 60 places.

Le projet, décrit plus loin, est complété par des mesures contraignantes en matière de mobilité, comme l'existence d'un plan de mobilité d'entreprise et la réalisation de cheminements piétons par le propriétaire ainsi que la modification du régime de stationnement sur le domaine public. Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 29 avril au 28 mai 2009 et n'a pas soulevé d'oppositions. Le préavis favorable des services cantonaux a été transmis le 22 juin.

Il faut mentionner que la banque a une politique restrictive pour l'attribution de places de stationnement à ses collaborateurs, qu'elle a mis sur pied un transport du personnel de la gare de Renens à l'entreprise et retour plusieurs fois par jour et qu'elle a participé financièrement à la ligne TL N° 18.

La Municipalité, dans le cadre de sa politique en matière de promotion économique, est attentive à la venue de nouvelles entreprises et à la création de places de travail. Dès lors, elle a considéré que la clause du besoin était remplie et a accepté la proposition de l'UBS.

Pour expliquer la suite, il convient de préciser que ce projet nécessite un passage en voiture et à pied sur le bord de la parcelle voisine, propriété communale frappée d'un droit de superficie au bénéfice du Tennis Club Renens.

Situation du Tennis Club Renens

La société coopérative Tennis Club Renens (TCR) a été constituée le 20 novembre 1980, avec pour but de mettre à disposition de ses membres des courts de tennis.

Pour lui permettre de réaliser son objectif, 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 sur la parcelle communale N° 306, d'une surface de 14'422 m², située au lieu-dit "Au Bugnon". Le droit était initialement concédé pour quarante-neuf ans.

Dans sa séance du 6 octobre 2006, le Conseil communal a accepté de proroger ce droit jusqu'en 2081, afin de permettre au TCR de renouveler un emprunt hypothécaire.

En contrepartie, le TCR 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 (ISPC), dès la troisième

année d'exploitation. La redevance, indexée pour 2009, se monte à Fr. 36'660.80, soit Fr. 2.54/m².

A cette charge, que le club trouve conséquente, il convient d'ajouter les frais d'entretien de la parcelle qui chaque année grèvent le budget de la société.

Diminution du droit de superficie



Approché dans un premier temps pour la diminution de son droit de superficie de la seule emprise destinée à permettre le passage des véhicules à destination du parking projeté, la Municipalité a réfléchi avec le TCR à une solution permettant au club de réaliser des économies substantielles à la fois sur la redevance liée au droit de superficie et sur l'entretien de la parcelle. Il s'en est suivi un processus de négociations entre la Commune et le club pour aboutir à la réduction du droit de superficie à la seule surface utilisée par le tennis. Ainsi, le terrain mis en droit de superficie en faveur du TCR passe de 14'422 m² à 6'630 m².

Modification du parking du Tennis



Par ailleurs, la Municipalité a pris dernièrement un certain nombre de mesures concernant les places de parc à l'avenue des Baumettes. La question du parking du tennis s'est alors aussi posée.

Dès lors, la Municipalité a saisi l'occasion des modifications du droit de superficie pour régler également le statut de ce parking. Ainsi, la partie inférieure d'une surface de 533 m² (18 places) sera affectée au domaine public. Ces places sont limitées à 3h00, à l'instar de l'ensemble de l'avenue des Baumettes. Cette mesure, permet d'éviter le trafic pendulaire, ne défavorise pas le club sportif, étant entendu qu'en 3h00, il est possible de faire une partie de tennis, comme de manger au restaurant. Par contre, la partie supérieure (16 places) est réservée au club. Cette emprise fait partie des 6'630 m² de droit de superficie ci-dessus.

Incidences financières pour le club

Comme précisé précédemment, ce projet de modification du droit de superficie occasionne une économie pour le club à deux niveaux. D'une part, l'entretien des espaces verts constitue chaque année des frais importants, notamment pour la taille des arbres et des buissons pour lesquels il est fait appel à des entreprises spécialisées. Rompue à l'exercice de l'entretien de grandes surfaces et équipée en matériel adéquat pour ce travail, l'équipe communale des espaces verts sera mieux à même d'effectuer ce travail.

D'autre part, la redevance pour le droit de superficie passera (année de référence 2009) de Fr. 36'660.-- à Fr. 16'853.--, soit une diminution de près de Fr. 20'000.-- de la charge. Il n'est pas prévu de modifier l'échéance du droit au-delà de son terme actuel de 2081.

Par ces deux mesures, la Municipalité entend accorder un soutien à un club sportif qui fait des efforts pour maintenir une situation financière saine. Ces dernières années, la pratique du tennis s'est démocratisée. Ce sport fait des adeptes dans toutes les couches de la population et attire de nombreux jeunes. Actuellement, le TCR compte 350 membres actifs, dont 116 juniors.

Aménagement de la parcelle

En devenant à nouveau en partie maître des lieux, soit de presque 7'800 m² de terrain autour du tennis, la Ville retrouvera un espace vert à disposition du public et pourra profiter de les réaménager en fonction de ses besoins et de ses moyens logistiques.

Le concept prendra en compte la facilité d'entretien par les Services communaux, bénéficiant d'une infrastructure adaptée aux grands espaces.

Ainsi, une surface plane à l'ouest de la halle couverte pourrait accueillir favorablement un espace ludique et récréatif pour les enfants et les familles, avec par exemple à l'intention des adolescents, un terrain de basket ou multisports. Ces éventualités devront être étudiées en collaboration avec la Direction Culture-Jeunesse-Sport.

Le reste de la parcelle devrait être traité en prairie fleurie, agrémentée de quelques arbustes indigènes, voire de quelques fruitiers, avec un cheminement piétonnier amenant à une zone de repos. Ces aménagements demanderont moins de travaux d'entretien.

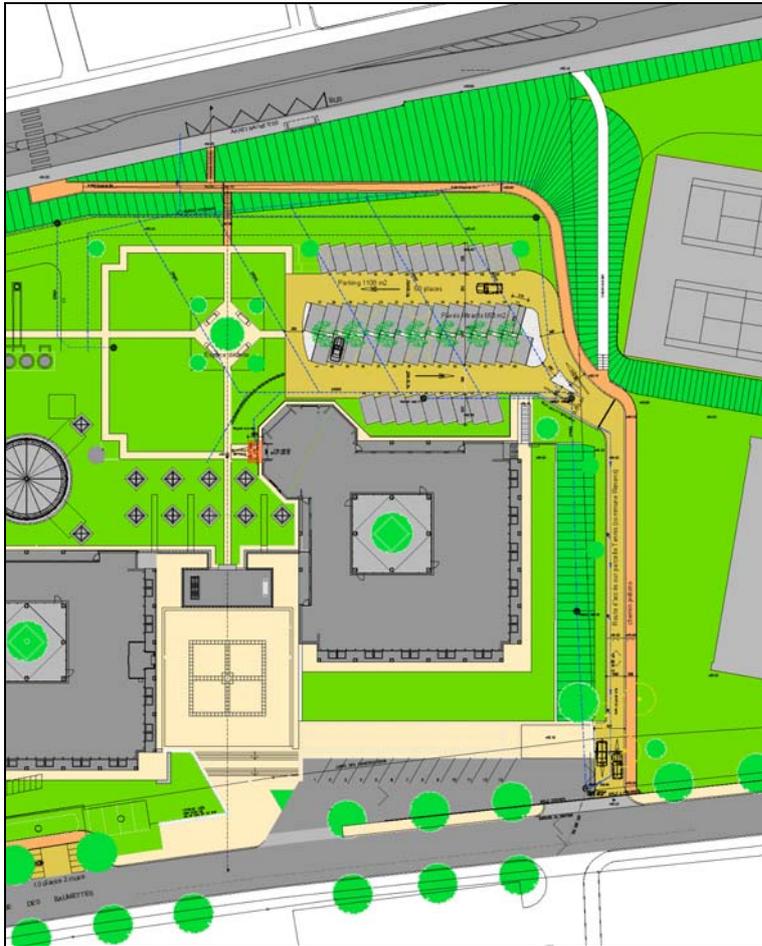
Le TCR s'est d'ores et déjà engagé à accepter les décisions de la Commune en matière d'aménagement.

Suivant l'option choisie, les nouveaux aménagements seront portés au budget sur le compte "Entretien et aménagement des espaces verts" ou un préavis sera déposé au Conseil communal.

Incidences du projet d'axe fort transport public en site propre sur la rue de Cossonay

Dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et des axes forts de transports publics en milieu urbain, il est prévu de créer une ligne de bus en site propre en direction de Crissier sur la rue de Cossonay qui nécessitera l'élargissement de cette artère. Le retour dans le patrimoine communal des emprises nécessaires à cet ouvrage facilitera grandement sa mise sur pied le moment venu.

Projet d'UBS SA



Désireuse de valoriser le bâtiment sous-utilisé, UBS SA a présenté une demande de création de 60 places de stationnement à l'arrière de l'immeuble concerné. La demande de l'institut bancaire était initialement beaucoup plus importante. Tant la Commune que le Canton les ont enjointes de réduire leurs prétentions en fonction de la volonté d'encourager l'usage des transports publics et de préserver la qualité de l'air.

Il convient encore de préciser que le parking sera agrémenté de seize arbres nouveaux, plantés en deux rangées, soit neuf sujets, le long de la rue de Cossonay et sept au centre de la place.

Pour accéder à cette future zone de stationnement, le propriétaire doit construire une voie d'accès qui monte de l'avenue des Baumettes. En raison de la présence d'un talus en bordure du bâtiment, la voie projetée, d'une largeur de 11.80 m., empiète sur la parcelle communale voisine sur une surface de 645 m².

Cheminement piéton

A la suite de la suppression du passage du bus sur l'avenue des Baumettes, au moment de l'introduction de la ligne TL 18, la Municipalité avait reçu une pétition de citoyens s'insurgeant contre ce changement de prestation. Afin de faciliter l'accès au bus, un cheminement piétonnier avait été réalisé par les services communaux en bordure de la parcelle du tennis. Certes pratique et agréable, ce passage n'est toutefois pas aux normes pour l'accès des personnes à mobilité réduite, en raison de l'importance de la pente.

Le plan prévoit ainsi la réalisation aux frais d'UBS sur l'emprise qui lui est mise à disposition d'un chemin pour piétons qui emprunte le même tracé que l'existant dans sa partie inférieure, puis longe le nouveau parking pour gagner la rue de Cossonay et l'arrêt du bus 18 par un plan incliné avec une pente de moins de 6%, accessible aux personnes en chaise roulante. Cet ouvrage sera doublé d'une rampe d'escaliers. Ainsi, ce projet crée des places de stationnement, mais favorise également l'accès aux transports publics pour le personnel de la banque et pour les autres usagers.

Le tracé de ce cheminement fera l'objet de l'inscription d'une servitude de passage à pied pour le public, afin de préserver l'avenir.

Mise en droit de superficie d'une emprise en faveur d'UBS SA

Pour permettre la réalisation du chemin d'accès aux places de parc et du chemin pour piétons public, sans diminuer le patrimoine communal, la Municipalité a choisi de mettre l'emprise nécessaire à disposition de la société bancaire par un droit de superficie distinct et permanent au prix du marché pour une durée de 60 ans.

Ainsi, l'aliénation portera sur une emprise de 645 m² à Fr. 22.--/m² par année, soit une redevance annuelle de Fr. 14'190.--, indexée au 1^{er} janvier de chaque année sur l'indice suisse des prix à la consommation.

Conclusions

Dans ce préavis, la Municipalité favorise l'emploi en permettant l'arrivée d'une ou de plusieurs nouvelles entreprises dans les locaux d'UBS SA qui, dans le cadre de la construction de ses accès offre à la population un chemin piéton adapté aux personnes à mobilité réduite pour rejoindre la ligne TL 18 et au-delà le nord de la Commune.

La modification du droit de superficie permet au Tennis Club Renens de réduire ses charges en compensant partiellement la perte financière par l'octroi à UBS SA d'un droit de superficie au prix du marché.

En reprenant dans son patrimoine les terrains situés autour des infrastructures du tennis, la Municipalité se donne la possibilité de créer des aménagements, par exemple pour les adolescents et d'ouvrir un chemin de promenade public dans un espace vert.

La problématique des emprises nécessaires à la mise en site propre du futur axe fort et les droits de chacun sur le parking du Tennis sont réglés.

Au vu de tous ces avantages, la Municipalité est persuadée d'avoir saisi les bonnes opportunités afin que le Conseil communal puisse la suivre dans cette démarche.

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

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis N° 79 de la Municipalité du 24 août 2009,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

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

1. **Autorise** la Municipalité à modifier le droit de superficie du Tennis Club Renens en le diminuant de 14'422 m² à 6'630 m², aux mêmes conditions que celles en vigueur sans modification de l'échéance.
2. **Autorise** la Municipalité à accorder à UBS SA un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 60 ans, portant sur une emprise de 645 m², pour une redevance annuelle de Fr. 22.--/m² indexée annuellement sur l'indice suisse des prix à la consommation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 août 2009

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (LS)

Jean-Daniel Leyvraz

Municipaux concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément
M. Michel Perreten