

P R E A V I S No 19-2012

Augmentation du cautionnement communal en faveur de la Société coopérative de la piscine de Renens pour permettre une rénovation importante de la piscine – Prolongation de la durée du droit de superficie accordé à la Société coopérative de la piscine de Renens

Renens, le 11 juin 2012

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour l'octroi d'un nouveau cautionnement accordé à la Société coopérative de la piscine de Renens afin de permettre une rénovation importante de la piscine après plus de 40 ans d'activités. Elle sollicite également l'accord du Conseil communal pour prolonger le droit de superficie en relation avec la durée de vie des installations rénovées.

La piscine de Renens jouit d'une notoriété certaine et ceci depuis de nombreuses années. Elle est fréquentée par des habitants de Renens, de la région mais aussi de l'étranger. Il s'agit d'un équipement de loisirs et sportif aux qualités indéniables. La Municipalité avec le Comité ont procédé à un examen minutieux des rénovations à entreprendre. Les montants à engager ont été analysés sérieusement et les conséquences financières examinées en conséquence.

Dans le but de faciliter la lecture de ce préavis, celui-ci se décompose de la manière suivante :

Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Historique.....	2
3. Etat des installations	3
4. Développement des installations ludiques.....	6
5. Descriptifs des travaux et calcul des coûts.....	6
5.1 Descriptifs des travaux.....	6
5.2 Calcul des coûts.....	9
6. Incidences financières	11
6.1 Cautionnement.....	11
6.2 Incidences sur la subvention communale annuelle.....	11
7. Prolongation du droit de superficie.....	12
8. Conclusions	14

2. Historique

L'idée de la construction d'une piscine à Renens résulte d'une motion déposée au Conseil communal le 29 octobre 1959, par MM. Bernard Guibat et consorts.

Cette motion ayant été accueillie favorablement par la Commune. Un groupe de 8 citoyens s'est réuni le 18 novembre 1960 et a décidé la création de la Société coopérative de la piscine de Renens. Cette voie avait été voulue par le Conseil communal et la Municipalité, afin d'intéresser la population et les entreprises au financement des installations, mais aussi pour pouvoir bénéficier de divers subsides, dont celui du Sport Toto, qui, à l'époque, n'étaient accordés que pour aider au financement de projets privés.

L'offre publique des parts sociales a permis de récolter un capital de Fr. 203'125.--, souscrit par 524 coopérateurs, montant auquel se sont ajoutés Fr. 500'000.-- de parts achetées par la Commune de Renens en plus de sa contribution à fonds perdu de Fr. 500'000.--.

Une convention dont le texte a été approuvé par le Conseil communal a été passée avec la Société coopérative de la piscine, réglant tous les points : droit de superficie, contribution financière, couverture du déficit annuel, cautionnement des emprunts, politique des prix d'entrée, etc. Le coût définitif des travaux s'est élevé à Fr. 4'512'350.--. Son financement a été assuré par les fonds propres de la société et par des emprunts bancaires avec cautionnement de la Commune de Renens.

La piscine a été inaugurée le 28 juin 1969.

Les liens entre les autorités et la coopérative ont toujours été très étroits. Durant de nombreuses années, le président de la Coopérative était le syndic, le secrétaire était le secrétaire municipal et le caissier le boursier communal. Ceci a permis de mener les projets en toute intelligence avec une collaboration parfaite.

Actuellement, sur le plan structurel, la Société coopérative de la piscine est composée d'une assemblée générale, d'un comité et d'une commission d'exploitation. Le comité est présidé par un ancien conseiller municipal, le secrétariat est toujours assumé par un ancien secrétaire municipal et le caissier est le chef du service des finances de la Commune. La conseillère municipale, responsable de Culture-Jeunesse-Sport, fait partie du comité et, avec le conseiller municipal responsable de Bâtiments et Environnement, ils font tous deux partie de la commission d'exploitation. Au comité il y a encore un conseiller municipal.

Cette organisation mixte, avec la structure d'une société coopérative et des liens très étroits avec la Commune, a permis et permet encore de mener des projets novateurs. Signalons encore ici l'importance du couple responsable des lieux dont le dynamisme et les compétences ne sont plus à démontrer.

En 1983, pour faire face à la concurrence des autres piscines construites entretemps, un tournant a été amorcé dans l'exploitation de la piscine par la construction du premier toboggan géant, 100 m dans les gazons. Cette installation enregistre environ 350'000 descentes par année, soit environ 9'500'000 à ce jour. Le coût du toboggan d'un montant de Fr. 520'000.-- a été financé par un emprunt bancaire avec cautionnement de la Commune de Renens.

En 1994, de gros travaux d'entretien ont été réalisés : le revêtement intérieur des bassins par un film en PVC sur les anciennes mosaïques de verre devenues instables et coupantes, le chemisage de toutes les conduites en mauvais état, la consolidation des vestiaires, l'installation de nouvelles clôtures et l'amélioration de l'offre ludique par l'installation du toboggan large, jaune, dans le bassin non-nageurs et du toboggan « dragon » pour éloigner les 5-8 ans de la pata-

geoire réservée aux tout-petits. Le coût des travaux d'entretien d'un montant de Fr. 1'500'000.- a été financé par un emprunt bancaire avec cautionnement de la Commune de Renens.

En 1998, un nouveau grand pas vers l'essor ludique a été entrepris par la construction de la tour des toboggans géants, attraction unique en Suisse à l'époque pour une piscine de plein air. L'accès à la tour est payant à raison de Fr. 5.-- pour 6 descentes (montant actuel). A ce jour plus de 2'200'000 descentes ont été enregistrées pour un total de recettes générées de Fr. 1'860'000.--. Une personne sur cinq entrant à la piscine achète une carte de toboggans. Le coût des toboggans géants d'un montant de Fr. 1'700'000.-- a été financé par un prêt accordé par la Commune de Renens sur une durée de 15 ans.

En 2009, le BabySplash, la dernière attraction en date a été aménagée sur la toiture inutilisée du local des filtres, a connu d'emblée un grand succès. Il a permis de réserver l'ancienne pataugeoire pour les plus petits des petits, séparant bien les diverses zones d'utilisation. Cette installation d'un montant de Fr. 250'000.-- a été financée par le fonds de réserve constitué avec l'accord de la Municipalité pour les rénovations et améliorations.

Depuis quarante ans, de nombreuses manifestations sportives ont été organisées à la piscine tant au niveau national qu'international; pour la petite histoire, elle a accueilli deux Conseillers fédéraux, Monsieur Pierre Graber, en 1973, lors de la Coupe d'Europe féminine de plongeon, retransmise par la Télévision suisse et l'Eurovision et Monsieur Kurt Furgler, lequel a joué au basketball avec les jeunes de Renens, en 1977, à l'occasion de l'ouverture officielle des Journées Sport Pour Tous, une action de la Confédération s'étendant à l'ensemble du pays.

Cette mixité entre l'offre sportive et ludique développée tout au long de ces années a permis à la piscine de Renens, plus connue maintenant sous le nom commercial "AquaSplash" d'être appréciée dans et hors des frontières communales si l'on en croit le nombre de clients venant de la région genevoise ou d'autres cantons, ainsi que de France voisine.

Depuis son ouverture en 1969 et jusqu'à la fin de la saison 2011, la piscine de Renens a enregistré 6'902'757 entrées.

Finalement, et ce n'est pas moindre, la piscine de Renens est l'infrastructure sportive la plus importante de la Ville de Renens. Elle contribue non seulement à l'apprentissage de la natation des enfants en particulier mais elle représente également un lieu de rencontre pour une grande partie de la population renanaise, notamment les adolescents, jouant ainsi un rôle important de lien social. Parallèlement, grâce aux activités et au succès du Renens-Natation, elle contribue à véhiculer l'image positive de la Ville de Renens dans la région et au-delà.

3. Etat des installations

Situation générale

Comme évoqué dans l'historique, la piscine de Renens "AquaSplash" a été construite il y a plus de 40 ans, comme la grande majorité des piscines de la région lausannoise. Depuis sa construction, la piscine a été régulièrement entretenue et les réparations nécessaires à son exploitation effectuées. Les années ont passé et les contraintes saisonnières ont participé à l'usure normale des installations. Celles-ci sont maintenant prêtes pour une réfection totale.

Bassins, plages, gradins, conduites d'alimentation et installations de filtration

La piscine comprend quatre bassins, un espace de jeux aquatiques pour les petits et une pataugeoire. Le revêtement en PVC des parois et des fonds a maintenant 17 ans et s'est déformé. Les plages en mauvais état ont déjà été raccommodées un peu partout et se sont affaissées;

elles ne peuvent plus être nettoyées correctement et sont par endroits dangereuses pour les utilisateurs (blessures aux pieds). Les joints reliant les plages entre elles sont fendus. De nombreuses têtes de bassins sont cassées. Les gradins sont aussi en très mauvais état.

En revanche, le bassin d'enseignement sis dans la partie inférieure de la piscine est moins sollicité que les autres et son revêtement est encore dans un état acceptable. Sa rénovation peut être différée quelque peu mais au plus d'une dizaine d'années. L'espace de jeux aquatiques "BabySplash" dont l'installation est neuve, ainsi que la pataugeoire des tout-petits vers le restaurant, qui a été rénovée ces dernières années, sont en bon état.

Quant aux conduites d'alimentation, elles sont dans un état préoccupant, avec des risques élevés de rupture. Dans un tel cas, les dégâts seraient importants de par les écoulements d'eau et en surface également. En saison, cela conduirait certainement à la fermeture temporaire de la piscine.

Le bassin tampon du système de traitement de l'eau doit être agrandi, car il ne respecte plus les normes actuelles.

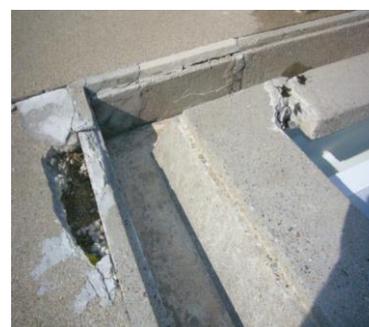
L'eau traitée pour les bassins, filtrée dans le local au bas de la piscine, fait aujourd'hui un détour d'environ 100 m avec une remontée d'environ 7 m pour être désinfectée et chlorée avant de redescendre dans les 4 bassins. Cette configuration, valable lors de la construction, avec le système de traitement de l'eau qui avait été adopté, ne correspond plus aux exigences et normes actuelles.

Les photos ci-dessous, prises en 2010 illustrent ce qui a été dit précédemment :

- Etat des revêtements en PVC des parois et des fonds :



- Etat des plages et des têtes de bassins :



- Etat des conduites d'alimentation :



Toboggans

Tous les toboggans de la piscine, récents ou plus anciens, sont régulièrement entretenus et améliorés; ils ne nécessitent aucuns travaux importants.

Bâtiments, vestiaires & restaurant

Bâtiments & vestiaires :

L'état des bâtiments et vestiaires a préoccupé la Société coopérative de la piscine, en raison de la dégradation des bétons dans certaines parties, notamment sur les éléments porteurs de la galerie du premier étage. Un rapport d'expertise a été demandé au Bureau Boss, ingénieurs à Renens, et les consolidations nécessaires ont été effectuées sous contrôle du mandataire. La société garde un œil sur les éléments à risque et, si nécessaire, les travaux de renforcement se feront dans le cadre du budget annuel d'entretien.

Restaurant :

Le restaurant est actuellement loué au même tenancier depuis le 1^{er} mai 2008

Ce bâtiment a été implanté sur le remblai d'une ancienne décharge destinée en son temps à combler le trou laissé par une gravière longtemps exploitée à cet endroit. Il en résulte une certaine instabilité, connue depuis toujours. Des mesures ont été prises au fil des ans pour stabiliser le bâtiment au moyen de vérins.

Dans ce cas aussi, un rapport a été demandé au Bureau Boss, ingénieurs, à Renens, en 2007. Le rapport a conclu sur des mesures à prendre rapidement au sous-sol du bâtiment, afin d'en garantir la stabilité. Les travaux nécessaires ont été réalisés dans le cadre du financement normal d'entretien et la situation est contrôlée régulièrement par le personnel de la piscine.

Le bureau Boss a d'autre part émis des suggestions pour résoudre le problème à moyen ou long terme, évoquant dans ce but un remplacement des fondations, voire la démolition pure et simple et la reconstruction du restaurant.

La société de la piscine pense que la solution passe peut-être par une démarche commerciale, en revoyant par exemple le principe des prestations à offrir en priorité à la clientèle de la piscine. Ceci pourrait conduire dans le futur à une utilisation différente des lieux. La Municipalité suit ce dossier avec la Société coopérative de la piscine de Renens.

4. Développement des installations ludiques

En dehors de l'aspect technique, il faut se rendre à l'évidence que la clientèle a changé par rapport à 1970. Les attentes et habitudes ne sont également plus les mêmes qu'autrefois.

A l'époque, les rives de nos lacs étaient souvent polluées et impropres à la baignade. Les loisirs étaient limités. Les vacances balnéaires pas encore généralisées. La piscine était un élément de la vie sociale, on y venait en famille rencontrer ses amis et d'autres familles. On avait sa piscine, on y était attaché. On s'en contentait.

Aujourd'hui, les loisirs sont à la portée du plus grand nombre et les vacances à l'étranger aussi. L'offre est vaste en distraction de tous genres. On fait des choix pour son temps libre. Avec l'amélioration de la mobilité, l'attachement à « sa piscine » se perd. On parcourt parfois de grandes distances pour trouver une installation plaisante. Les lacs sont aussi redevenus plus accueillants; il y a plusieurs piscines dans la région ; la clientèle est devenue exigeante; il y a concurrence.

La réputation et le succès de la piscine de Renens tiennent dans la mixité des prestations qu'elle offre "sports et loisirs" et se doit d'être innovante pour se démarquer des autres piscines de même importance qui pour la plupart, ont un accès direct au lac.

Partant de ce constat, la Société coopérative de la piscine de Renens est d'avis que conjointement à la rénovation, il faut poursuivre les investissements dans la voie ludique, sans pour autant négliger l'aspect sportif. Celui-ci se concrétise déjà à Renens par un important appui au Renens-Natation (entraînements, bassin et plongeon homologués pour les compétitions et cours de natation) ainsi que par la fréquentation de la piscine par les élèves des établissements scolaires. Ces prestations sont accordées gratuitement.

Afin d'augmenter encore l'attrait de la piscine de Renens, il est prévu de transformer le bassin non-nageurs en bassin ludique. La superficie de l'eau sera augmentée d'environ 200m². Une grande partie de l'agrandissement de ce bassin est prévue pour l'installation d'une rivière à courant, avec de nouveaux jeux aquatiques et l'installation d'un appareil à vagues. Le nouveau bassin contiendra les éléments de loisirs créatifs recherchés par les clients d'aujourd'hui.

5. Descriptifs des travaux et calcul des coûts

5.1. Descriptifs des travaux

Mandat d'études

Mise au courant de cette situation l'an dernier, la Municipalité a autorisé la Société coopérative à mandater un bureau spécialisé dans la construction et la rénovation de piscines, Jenzer + Partner, à Aarberg, afin de procéder à un check-up complet de la piscine et de faire l'état des travaux à réaliser. Ce bureau a rendu son rapport à mi-mars 2011 et ses conclusions sont reprises ci-dessous.

Bassin olympique et bassin de plongeon

Le bassin olympique et le bassin de plongeon seront transformés en bassins avec rigoles de surverse. Indépendamment de l'aspect purement esthétique, le système à surverses présente des avantages certains dans le processus de traitement de l'eau.

Pour installer ces nouvelles rigoles, les éléments en béton préfabriqués des têtes de bassin vont être démolis et remplacés par des goulottes en acier inox avec grille de recouvrement

en PVC. L'acier inox descendra de 70 cm. Le long des parois, ce qui protégera le liner. Ce dernier est en effet beaucoup plus sensible à l'air qu'à l'eau; le nouveau système apportera une amélioration certaine à ce sujet, tant durant la saison qu'en hiver où le liner est plus sollicité par les intempéries.

Avec un changement du système de surverse, le niveau de l'eau du bassin de plongeon s'élèvera approximativement de 20 cm, ce qui pourrait poser problème en cas de compétitions de haut niveau, pour lesquelles les hauteurs entre les points de départ et l'eau doivent être respectées avec précision. Pour résoudre ce problème, il a été prévu un dispositif technique permettant d'abaisser le niveau d'eau de la fosse de plonge en cas de compétition le nécessitant. Le reste du temps, le niveau sera à surverse comme pour tous les autres bassins, ce qui créera un aspect esthétique de bon aloi, sur l'ensemble de la piscine.

Toutes les nouvelles conduites pour l'alimentation des bassins avec de l'eau traitée seront installées dans un socle en béton qui longe les parois au fond des bassins.

Le liner existant dans les deux bassins, en mauvais état, va être enlevé et totalement remplacé.

Les goulottes seront connectées à un nouveau système de tuyaux pour que l'eau puisse se déverser dans le nouveau bassin tampon.

Les plages en béton seront démolies et remplacées par un pavage en béton. L'eau de lavage des plages sera récoltée dans un nouveau système de rigoles à raccorder sur le système séparatif à créer.

Les gradins seront traités et munis d'un nouveau revêtement à base de ciment.

Bassin non-nageurs

Ce bassin beaucoup plus sollicité que les autres nécessite aussi une réfection complète. Conjointement à cela, le bassin sera transformé et agrandi pour en faire un vaste espace ludique. Une grande partie de l'agrandissement du bassin est prévue pour l'installation d'une rivière avec courant. S'ajoutera à cela, de nouveaux jeux aquatiques et l'installation d'un appareil à vagues. Dans ce but, la superficie de l'eau sera augmentée d'environ 200 m².

Le toboggan aquatique existant reste à sa place. Les éléments en polyester en mauvais état seront remplacés. Par ailleurs, le nouveau bassin aura la profondeur recommandée aujourd'hui pour ce type de toboggan, soit 1 m.

En raison de la forme du bassin, avec beaucoup de parois arrondies, sa construction est prévue en acier inox avec un système de rigoles surverses, avec grilles de recouvrement en PVC tout autour du bassin.

Pour alimenter ces différentes installations, un nouveau local souterrain pour placer les pompes et les installations de régulation doit être construit à proximité.

Les plages en béton propre seront démolies et remplacées par un pavage en béton. L'eau de lavage des plages sera récoltée dans un nouveau système de rigoles (cunette avec grille), à raccorder sur le système séparatif à créer.

La surface de gazon supprimée par cet agrandissement du bassin sera compensée en procédant à un remaniement des surfaces de cheminement aujourd'hui en dur dans le secteur.

L'accès au bassin pour les personnes handicapées sera maintenu sans changement.

Traitement de l'eau

Comme dit plus haut, l'eau filtrée pour les bassins fait aujourd'hui un détour d'environ 100 m avec un dénivellement d'approximativement 7 m pour être traitée et chlorée avant de redescendre dans les 4 bassins.

Avec la transformation des bassins et l'installation de nouveaux tuyaux pour l'alimentation des bassins en eau traitée, il s'agira de chlorer l'eau près des filtres. Pour cette raison, un nouveau local des réactifs est prévu sous la construction métallique de la tour des toboggans, près du local filtres actuel.

Les filtres ont été complètement renouvelés avant la saison 2002. Leur superficie doit cependant être agrandie pour le filtrage additionnel provoqué par l'agrandissement du bassin non-nageurs et les nouveaux éléments de loisirs et de jeux.

Les installations dans l'armoire de commande pour le traitement de l'eau doivent être adaptées à la nouvelle situation.

En raison du déplacement au bas de la piscine, du local de traitement de l'eau au chlore et l'installation de conduites directes vers les différents bassins, certaines conduites et armatures de régulation doivent être modifiées dans le local des filtres.

Selon les normes actuelles, le bassin tampon est insuffisant pour garantir un bon fonctionnement de l'ensemble du complexe; il sera complété par un nouveau dont les dimensions permettront d'accueillir l'eau de tous les bassins, sauf celle du bassin d'enseignement qui s'écoulera directement dans le bassin tampon existant. Dans les bassins tampons, l'eau à traiter, provenant des zones de baignade, est stockée pour permettre une meilleure régulation des flux vers les filtres. Il est donc primordial qu'ils soient de dimensions suffisantes.

Evacuation des eaux claires et usées

Le système actuel ne permet pas de séparer facilement les eaux claires des eaux de lavage des plages, ni de les séparer lors de la vidange des bassins au printemps.

En raison d'une pollution de la Chamberonne intervenue par suite d'un déversement de produits chlorés aux eaux claires, les Services cantonaux exigent qu'un réseau séparatif soit construit le plus vite possible. Cela ne pourra cependant intervenir que lorsque les conduites nécessaires au réseau public seront construites dans la rue du Léman, tronçon inférieur. La Commune de Chavannes-près-Renens doit présenter prochainement un préavis à son Conseil communal pour la réalisation d'un collecteur d'eaux usées sous la chaussée actuelle (sur territoire de Chavannes-près-Renens) en vue d'équiper les parcelles adjacentes à la chaussée. L'ouverture de la future ligne 25 à fin 2013 est une opportunité à saisir afin de réaliser sans les inconvénients d'une ligne de bus en exploitation.

La piscine devrait avoir réalisé son système séparatif, dans le même délai que cité ci-dessus, afin d'être prête à être raccordée au réseau public d'ici deux ans environ. Le coût des canalisations nécessaires permettant le raccordement au collecteur public sur la Commune de Chavannes-près-Renens a été estimé par le Bureau Jenzer + Partner pour la partie des canalisations situées sur le territoire de la piscine et par le bureau Boss, ingénieurs à Renens pour la partie des canalisations longeant l'avenue du Léman jusqu'au point de raccordement prévu par la Commune de Chavannes-près-Renens.

Restaurant

Vu les explications figurant plus haut, un montant minimum est prévu dans le présent préavis pour faire face à des dépenses urgentes éventuelles ou à des travaux de rafraichissements intérieurs demandés par le locataire. Ces travaux viennent en plus de l'étude effectuée par le bureau Jenzer + Partner.

Système de caisse semi-automatique

Toutes les piscines de la région vont s'équiper à court et moyen terme de système de caisse automatique. Cela permettra notamment la lecture à Lausanne, Prilly et Pully des cartes unifiées de l'abonnement régional pour un coût estimé à Fr. 240'000.-- par piscine.

La Société coopérative est cependant d'avis, sur la base de son expérience, qu'un système manuel avec une ou plusieurs caissières fonctionne de façon plus rapide et agréable que des appareils automatiques. Cela permet de s'adapter facilement en cas de grande affluence (jusqu'à 6500 entrées, un dimanche ensoleillé par exemple). Une simple machine de contrôle, compatible avec l'abonnement régional permettant l'entrée directe des porteurs d'abonnement, est suffisante.

Cette acquisition vient en plus de l'étude effectuée par le bureau Jenzer + Partners.

Planification des travaux

Les travaux pourront être réalisés en deux étapes, sur deux hivers, la saison d'été étant chaque fois un peu raccourcie. Cette solution a été préférée commercialement à une fermeture totale de la piscine pendant une saison complète. La Municipalité a été très attentive sur ce point afin de ne pas priver les utilisateurs trop souvent ou trop longtemps de leur piscine. Il fallait trouver une solution permettant de continuer à fidéliser les clients.

1ère année (2013-2014) :

- Nouveau local des réactifs, installation dans local filtres et nouveau bassin tampon.
- Bassin ludique avec toboggan aquatique existant (bassin non-nageurs agrandi).
- Réseau égouts séparatifs.
- Système de caisse.

2ème année (2014-2015) :

- Bassin olympique et bassin de plongeon.
- Travaux au restaurant.

5.2. Calcul des coûts

Le bureau Jenzer + Partner a établi les coûts approximatifs de rénovation et de transformation de la piscine de Renens sur les bases suivantes :

- Le prix de base pour la démolition et de travaux de l'entreprise de maçonnerie a été transmis par une entreprise de Renens.
- Le prix pour les constructions en acier inox est basé sur une offre d'une entreprise spécialisée en Autriche.
- Le prix pour la tuyauterie, la modification de filtration et du traitement chimique de l'eau est basé sur un projet discuté avec une entreprise spécialisée.

- Le reste des coûts se base sur l'expérience acquise par le bureau Jenzer + Partner, le bureau Boss, ingénieurs et la Société coopérative de la piscine de Renens.

Travaux	Montants
<p><u>Bassins olympique et bassin de plongeon</u> Déblaiements, maçonnerie, liner dans bassins, dallages des plages, construction en inox, étanchéité et isolations spéciales, protection contre la foudre, éléments métalliques, conduites d'alimentation, jardinage, portique d'escalade pour parc aquatique, honoraires</p>	1'926'000.--
<p><u>Bassins non-nageurs</u> Déblaiements, maçonnerie, dallage des plages, construction en inox, étanchéité et isolations spéciales, protection contre la foudre, éléments métalliques, conduites d'alimentation pour les installations de jeux, jardinage, toboggan, honoraires</p>	3'380'000.--
<p><u>Traitement de l'eau</u> Déblaiement, étanchéité et isolations spéciales, éléments métalliques, conduites et installation du bassin tampon, installation des réactives, modification des conduites et filtres dans le local des filtres, jardinage, honoraires</p>	769'000.--
<p><u>Réseau d'égouts et séparatifs</u> Construction d'un réseau de collecteurs séparatifs entre les bassins et les futurs collecteurs publics à réaliser sur le tracé de l'avenue du Léman, de Renens et Chavannes-près-Renens, honoraires</p>	310'000.--
<p><u>Caisse automatique</u> Adaptation du système de caisse pour permettre le contrôle des abonnements émis par nos partenaires à l'abonnement régional (Lausanne, Prilly et Pully), honoraires</p>	80'000.--
<p><u>Restaurant</u> Réserve pour travaux de rénovation à court ou moyen terme, ou liés à la stabilité du bâtiment, honoraires</p>	50'000.--
<p><u>Frais secondaires</u> Autorisations, taxes, reproductions documents, assurances, frais secondaires, réserve pour imprévu – environ 5 %</p>	440'000.--
<p>Total hors taxes (HT)</p>	6'955'000.--
TVA 8 %	556'400.--
Récupération impôt préalable sur investissement – environ 20 %	-111'400.--
<p>Total général (TTC)</p>	7'400'000.--

6. Incidences financières

6.1. Cautionnement

Les comptes au 31 décembre 2011 de la Société coopérative de la piscine de Renens présentent au bilan un actif immobilisé d'un montant de Fr. 1'592'269.93. Cet actif comprend les bâtiments, les installations et les machines. Son financement est assuré par deux emprunts à long terme figurant au passif du bilan. Le premier a été contracté auprès de la BCV au taux de 2.9 % et se monte à fin 2011 à Fr. 1'604'896.60. La Commune de Renens s'est portée "caution solidaire" auprès de la BCV pour un montant de Fr. 3'000'000.--. Le deuxième a été contracté auprès de la Commune de Renens et se monte à fin 2011 à Fr. 350'100.--. Cet emprunt sera entièrement remboursé en 2014.

Il est utile de rappeler, qu'une fois l'emprunt bancaire actuel remboursé, le cautionnement qui lui est lié ne peut en aucune manière être reporté sur un nouvel emprunt.

Pour réaliser les travaux de rénovation et de transformation de la piscine de Renens, la Société coopérative devra faire appel à l'emprunt bancaire pour un montant de Fr. 6.8 millions. Le solde, soit Fr. 0.6 million sera financé par le biais du fonds de transformation et de renouvellement des investissements de la Société coopérative disponible à fin 2011. Plusieurs instituts bancaires sont intéressés à accorder à la Société coopérative, le crédit nécessaire pour financer les travaux de rénovation et de transformation de la piscine, sous réserve que celle-ci obtienne le cautionnement de la Commune de Renens.

Conformément à l'article 143, chiffre 5 de la Loi sur les communes, l'autorisation d'accorder un cautionnement est de la compétence du Conseil communal. Celui-ci a adopté dans le cadre du préavis no 5-2011, le plafond pour cautionnements et autres formes de garanties à hauteur de Fr. 50.0 millions. Le Conseil communal doit cependant se prononcer sur chaque nouveau cautionnement. A fin 2011, les engagements hors bilan sous forme de cautionnement se montent à Fr. 17.93 millions.

6.2. Incidences sur la subvention communale annuelle

Comme expliqué dans l'historique, la Commune de Renens subventionne la piscine de Renens à hauteur de son déficit annuel, tel que défini dans la convention datée du 30 janvier 1969.

Coût du capital

Le coût du capital se monte à Fr. 365'667.-- et se compose des amortissements pour Fr. 246'667.-- (Fr. 7'400'000.-- divisés par 30 ans) et des intérêts pour Fr. 119'000.-- (Fr. 6'800'000.-- divisés par 2 et multipliés par un taux moyen de 3.5 %).

Compte de fonctionnement

Il y a lieu de prévoir une augmentation des charges de fonctionnement annuel en relation avec la transformation du bassin ludique que l'on peut estimer comme suit :

Frais de personnel	Fr. 20'000.--
Augmentation capacité d'eau bassin ludique y compris énergie	<u>Fr. 30'000.--</u>
Total autres charges de fonctionnement	Fr. 50'000.--
	=====

Intérêts intercalaires

Durant toute la partie des travaux, un crédit de construction sera ouvert. Celui-ci générera des intérêts intercalaires jusqu'à la consolidation du crédit bancaire, lesquels seront imputés en charge du compte de fonctionnement de la piscine de Renens. Sur la base de la planification des travaux et en retenant un taux de 2.5 % par année (taux en vigueur au 31.01.2012), ceux-ci peuvent être estimés comme suit :

- Intérêts intercalaires 2013 Fr. 52'000.--
- Intérêts intercalaires 2014 Fr. 150'400.--

Perte d'exploitation

Comme expliqué dans la partie "planification des travaux", la rénovation de la piscine sera réalisée en deux étapes. Pour permettre la réalisation des travaux, la saison d'été sera à chaque fois un peu raccourcie. Dès lors, dans l'hypothèse où la piscine ferme dix jours avant, on peut estimer, sur la base d'une saison moyenne, 7'000 entrées en moins, soit environ Fr. 30'000.-- de perte d'exploitation par année.

Augmentation de la subvention communale dans le temps

	2013	2014	Dès 2015
Augmentation de la subvention communale	82'000.--	230'400.--	415'667.--

7. Prolongation du droit de superficie et d'une servitude d'usage

Lors de sa création, la piscine de Renens a été aménagée sur la parcelle no 752, d'une surface de 22'124 m², sise à Renens et propriété de la Ville, et sur la parcelle no 341, de 8'928 m² sise et propriété de la Commune de Chavannes-près-Renens.

Pour Renens

En application de la décision du Conseil communal du 29 février 1968 et par acte authentique signé le 20 octobre 1970 devant Me Albert Ruedi, notaire, la Commune de Renens a consenti envers la Société coopérative de la piscine de Renens, à une servitude personnelle de superficie sur une surface de terrain de 22'124 m², à détacher de la parcelle communale no 751, avec son immatriculation au Registre foncier comme droit distinct et permanent sur la nouvelle parcelle no 752.

Le droit de superficie a été concédé pour une durée de 60 ans, dès la signature de l'acte, soit jusqu'au 20 octobre 2030.

L'article 10 de l'acte notarié à la teneur suivante :

Le droit de superficie constitué par les présentes prendra fin le vingt octobre deux mille trente, soit à l'échéance du terme, à moins qu'un nouveau contrat n'intervienne entre parties.

A cet effet, les parties contractantes entreront en pourparlers deux ans au moins avant l'expiration du terme. Les conditions de renouvellement seront fixées d'un commun accord. A défaut d'entente, il sera fait appel à un Tribunal arbitral présidé par l'un des présidents du Tribunal du district de Lausanne, et chaque partie désignant un membre.

Le principe de la prolongation de l'acte à son échéance a donc été admis à l'époque. En relation avec le projet de rénovation objet du présent préavis, la Municipalité et la Société coopérative de la piscine sont d'avis qu'il est indispensable de prolonger ce droit dès maintenant, afin de le faire correspondre au moins avec la durée des nouveaux prêts bancaires et de leur cautionnement par la Commune de Renens. Il s'agit par ailleurs d'une exigence formulée par tous les établissements bancaires consultés.

En contrepartie, la Société coopérative de la piscine verse à la Commune une redevance annuelle fixée à Fr. 6'637.50 (Fr. 0.30/m²). La Commune pouvant modifier cette redevance après chaque période de 5 ans, suivant les résultats d'exploitation de la piscine. Aucune modification n'est intervenue depuis la signature de l'acte.

Dans ces conditions, la Municipalité a mandaté un notaire à Renens, afin d'établir un projet d'acte de prolongation du droit de superficie existant, aux mêmes conditions, pour une durée allant jusqu'à 2060.

Pour Chavannes-près-Renens

La surface, faisant l'objet d'un droit de superficie de la Commune de Renens, étant insuffisante pour réaliser le projet de la Société coopérative de la piscine, la Commune de Chavannes-près-Renens s'est déclarée disposée, à l'époque, à compléter le terrain de Renens par une surface de 8'928 m², à détacher de la parcelle no 341 de son cadastre.

Pour des raisons de convenance propres à la Commune de Renens (acte notarié dixit), les parties ont décidé que la servitude de droit d'usage serait accordée à la Commune de Renens, dite servitude étant convenue cessible, la Commune de Renens pouvant en tout temps céder ses droits à tous tiers, notamment à la Société coopérative de la piscine.

Le Conseil communal de Chavannes-près-Renens a autorisé l'opération par décision du 18 mai 1968 et la Municipalité de Renens a consenti à l'opération en vertu de son autorisation générale d'acquisition d'immeubles et de droits réels pour la législature 1966-1969.

La servitude a été accordée pour une durée de 40 ans dès le 18 octobre 1968, soit jusqu'au 17 octobre 2008, puis renouvelable tacitement de 10 ans en 10 ans.

L'article 5 de l'acte notarié constituant la servitude a la teneur suivante :

Les parties conviennent que la servitude constituée par le présent acte est et demeurera cessible.

Elle est accordée pour une durée de 40 ans dès ce jour (18 octobre 1968). Elle s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une des parties à l'autre, trois ans à l'avance par lettre recommandée. A défaut de dénonciation, le droit continuera à subsister pour dix ans et ainsi de suite, de dix ans en dix ans, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite avec un préavis de 3 ans.

En vertu de cette clause, aucune des parties n'ayant résilié le droit à son terme de 2008, sa prochaine échéance sera donc le 19 octobre 2018.

En contrepartie, il a été convenu du paiement d'une redevance annuelle de Fr. 2'670.--, soit aux mêmes conditions que le droit de superficie accordé par la Commune de Renens, montant modifiable à l'expiration de chaque période de cinq ans, suivant les résultats de l'exploitation de la piscine. Cette révision n'a jamais eu lieu.

Par ailleurs, la Commune de Renens accorde depuis cette date, l'utilisation gratuite de la piscine et de ses installations par les élèves des écoles communales de Chavannes, pendant les heures de classe et dans le cadre de l'enseignement de la gymnastique et des sports.

Un siège au Comité de la Société coopérative de la piscine est garanti à un représentant de la Commune de Chavannes désigné par sa Municipalité.

Enfin la Commune de Chavannes-près-Renens a souscrit la somme de Fr. 8'000.-- en faveur du capital de la Société coopérative de la piscine.

Par la Convention générale du 30 janvier 1969, la Commune de Renens a fait cession à la Société coopérative de la piscine, de la servitude de droit d'usage consentie par la Commune de Chavannes-près-Renens. La Société coopérative de la piscine en a repris les droits et obligations, lesquels ont été respectés jusqu'à ce jour.

Là aussi la Municipalité et la Société coopérative de la piscine estiment souhaitable que l'échéance du droit accordé par Chavannes-près-Renens soit identique à celui de la Commune de Renens, la parcelle chavannoise étant indispensable à l'exploitation de la piscine. Une partie de la tour AquaSplash y est notamment implantée. La Municipalité s'est approchée de la Municipalité de Chavannes pour obtenir son accord, ce qu'elle a obtenu aux mêmes conditions. Le même notaire a été mandaté afin d'établir l'acte nécessaire à la prolongation de cette servitude jusqu'en 2060 également.

Comme jusqu'à maintenant, les droits et obligations relatifs à cette prolongation seront repris par la Société coopérative de la piscine.

La convention du 30 janvier 1969 entre la Commune de Renens et la Société coopérative de la piscine de Renens fera l'objet d'un addenda réglant ce point ainsi que d'autres éventuels résultats des opérations liées au présent préavis.

8. Conclusions

En tant qu'infrastructure faisant partie intégrante de la politique sportive de Renens, en tant que lieu de rencontre accessible à un large public et lieu d'apprentissage de la natation, entre autres, pour les écoliers, en tant que site hébergeant un club de natation performant, la piscine de Renens touche une grande partie de la population renanaise de la région et de loin aux alentours.

Outre la nécessité d'entretenir cette infrastructure et d'offrir à ses usagers toutes les garanties de sécurité, il est important pour l'avenir de la piscine de Renens de pouvoir rester attractive face aux nombreuses possibilités de détente de la région.

La Municipalité attache une grande importance à ce que les différentes structures sportives proposées à la population soient variées et de qualité. La contribution financière engagée dans ce projet est importante mais largement justifiée. Cet effort financier consenti, dans une période difficile, a été jugé absolument indispensable de par la qualité de l'objet.

La Municipalité invite dès lors le Conseil communal à adopter les conclusions du présent préavis.

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis No 19-2012 de la Municipalité du 11 juin 2012,

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

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

AUTORISE la Municipalité à augmenter d'un montant maximum de Fr. 6'800'000.--, le cautionnement solidaire de la Commune de Renens en garantie des emprunts contractés par la Société coopérative de la piscine de Renens, portant ainsi le cautionnement total pour la Société coopérative de la piscine de Renens à Fr. 9'800'000.--.

PREND ACTE que soit portée aux budgets 2013 et suivants, l'augmentation de la subvention inhérente au présent préavis et ce, conformément aux engagements conventionnels envers la Société coopérative de la piscine de Renens.

AUTORISE la Municipalité à prolonger jusqu'en 2060 aux conditions actuelles le droit distinct et permanent en faveur de la Société coopérative de la piscine de Renens grevant la parcelle communale no 752 d'une superficie de 22'124 m², sise au lieu-dit "Au Caudray".

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 8 juin 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN

(L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Membres de la Municipalité concernés : Mme Myriam Romano-Malagrifa
M. Jean-Marc Dupuis,
M. Jean-François Clément

Annexes : Projet d'acte notarié pour la prolongation du droit de superficie octroyé à la Société coopérative de la piscine de Renens

Plan de la piscine avec agrandissement bassin ludique établi par le bureau Jenzer + Partner