



Municipalité de Lutry

Préavis N° 1219- 2016 au Conseil communal

concernant :

- la participation financière de la Commune de Lutry à la réalisation par le Tennis Club Lutry de diverses rénovations des infrastructures extérieures et d'aménagements complémentaires sur la parcelle communale N° 4306 dite de « La Planche au Noyer », à la Croix-sur-Lutry ;
- le cautionnement de l'emprunt du Tennis Club Lutry nécessaire au financement des travaux précités.

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES	3
3. HISTORIQUE DES AIDES FINANCIERES DE LA COMMUNE	4
4. CONVENTION ACTUELLE D'UTILISATION ET DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS	5
5. DESCRIPTION DES TRAVAUX PREVUS PAR LE TENNIS CLUB LUTRY	5
6. ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX PREVUS PAR LE TENNIS CLUB LUTRY	8
7. SITUATION FINANCIERE DU TENNIS CLUB LUTRY	9
8. JUSTIFICATION D'UN SOUTIEN FINANCIER COMMUNAL	9
9. PROPOSITIONS FINANCIERES	10
10. FINANCEMENT, AMORTISSEMENT ET CHARGES FINANCIERES	11
11. CONCLUSIONS	12
ANNEXES	

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. INTRODUCTION

Le Comité du Tennis Club Lutry (ci-après TCL) a approché la Municipalité à la fin de l'année 2015 pour lui faire part de ses projets de développement sur le site de la Croix-sur-Lutry (route de la Croix 244).

Le TCL, qui a fêté ses trente ans d'existence l'an passé, est bénéficiaire, à titre gratuit, d'un droit de superficie sur la parcelle communale n° 4306, dite de « La Planche au Noyer », propriété de la Commune de Lutry dont l'échéance est fixée en 2037. Dans le but de continuer à offrir des conditions les plus favorables possible aux utilisateurs (membres, joueurs, parents et habitants de la région), le TCL souhaite rénover le bâtiment et les installations existantes, ainsi qu'effectuer des travaux d'aménagements extérieurs, pour un montant devisé à CHF 323'000.--.

Parallèlement, un nouveau gérant sélectionné par le TCL procédera à ses frais (soit environ CHF 270'000.--) aux transformations intérieures des actuels Club House et boulangerie, en vue de créer un nouvel espace de restauration.

Le TCL nous a transmis courant janvier 2016 les plans et devis illustrant ses intentions, tout en sollicitant (pour les seuls travaux qui lui incombent) une participation financière de la Commune.

Le présent préavis traite de cette participation financière communale, ainsi que du cautionnement communal de l'emprunt qui sera contracté par le TCL, pour financer les travaux.

2. DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Le TCL est titulaire de la servitude de superficie N° 148'976 RF, immatriculée au Registre foncier comme droit distinct et permanent n° DDP 785 (échéance : 26 mai 2037). Ce DDP est érigé sur l'ensemble de la parcelle de base n° 4306, propriété de la Commune de Lutry.

Les immeubles sont situés dans la zone d'habitation II du plan général d'affectation communal du 24 septembre 1987 (PGA), régie spécifiquement par les articles 157 à 165 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005 (RCAT). Ils sont également inclus dans le périmètre de la loi sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979 (LLavaux).

Il est rappelé que plus de la moitié de la surface des biens-fonds est constituée de nature « forêt ». En vertu des dispositions de l'art. 27 al. 1 de la loi forestière vaudoise du 8 mai 2012 (LVLFo) « *La distance minimale des constructions et installations par rapport à la forêt doit être fixée en fonction de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement. Dans tous les cas, les constructions et installations sont interdites à moins de dix mètres de la limite de la forêt* ».

Selon l'art. 36 de la loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou), une distance de 7 m par rapport à l'axe de la chaussée de la route de la Croix doit en outre être respectée (route communale de 2^{ème} classe en localité).

3. HISTORIQUE DES AIDES FINANCIERES DE LA COMMUNE EN FAVEUR DU TENNIS CLUB LUTRY

1983 **Construction de l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de cinq courts de tennis en terre battue et d'un mur d'entraînement pour un montant de CHF 566'920.-.**

Financement/participations et aides communales

Prise en charge par la Commune de la moitié des coûts de réalisation de ces terrains pour CHF 287'000.- (50%). L'autre moitié, a été financée à raison de CHF 190'000.- par le TCL, CHF 65'000.- par le Sport-Toto et CHF 25'000.- par une subvention fédérale.

Cautionnement communal de CHF 80'000.- de l'emprunt du TCL.

Constitution d'une servitude de droit de superficie gratuit en faveur du TCL pour 20 ans soit jusqu'en 2007 avec possibilité de prolongation de 10 ans en 10 ans à l'échéance.

1990 **Construction d'un Club House avec vestiaires pour un montant de CHF 440'000.-.**

Financement/participations et aides communales

Prise en charge par la Commune des dépenses d'infrastructures (terrassements, aménagements extérieurs, canalisations) par une participation forfaitaire communale de CHF 120'000.- (27%).

Cautionnement communal de CHF 270'000.- sur l'emprunt du TCL.

Prolongation du droit de superficie de 10 ans par rapport au droit de superficie initial (30 ans au total), soit jusqu'en 2017.

2001 **Transformation et extension du Club House pour créer un restaurant, agrandissement des vestiaires, et du local de réunion pour un montant global de CHF 435'000.-.**

Financement/participations et aides communales

Participation forfaitaire de la Commune de CHF 160'000.- (36%) aux travaux d'agrandissement des vestiaires et du local de réunion + prestations du personnel communal qui représentaient CHF 73'000.-.

Cautionnement solidaire de la commune de CHF 350'000.- sur l'emprunt du TCL en remplacement de la caution de CHF 270'000.- octroyée en 1991.

Nouvelle prolongation du droit de superficie de 30 ans par rapport au droit de superficie initial (50 ans au total) soit jusqu'en 2037.

Synthèse des aides financières accordées par la Commune au TCL depuis sa création

Jusqu'à ce jour et depuis la création du TCL, la Commune a ainsi financé les investissements réalisés à hauteur de CHF 568'000.- et s'est portée caution pour CHF 430'000.-.

De plus la Commune a accordé un droit de superficie gratuit d'une durée de 50 ans

4. CONVENTION ACTUELLE D'UTILISATION ET DE PRISE EN CHARGE DES FRAIS

La convention fixant les conditions d'utilisation de la surface mise à disposition du TCL par la Commune de Lutry prévoit notamment que :

- *« Le Tennis Club se gère de manière autonome.*
- *La mise à disposition de la surface nécessaire au parking, au club-house ainsi qu'aux installations techniques fait l'objet d'un bien-plaire accordé sans frais.*
- *L'ensemble des surfaces mises à disposition est entretenu par et aux frais du Tennis Club.*
- *L'entretien des superstructures (club-house, installations techniques, treillis, barrières, etc.) est à la charge du Tennis Club. »*

Selon la convention, seuls l'entretien des mâts d'éclairage, l'énergie électrique pour l'éclairage des courts et des vestiaires, ainsi que l'eau pour l'entretien des courts et des vestiaires sont pris en charge par la commune.

Cependant, le service de voirie entretient une fois par an la surface du parking et comble au moyen de gravier et de bitume les endroits qui en ont besoin. Le coût annuel de ces travaux d'entretien, main d'œuvre comprise, est estimé entre CHF 1'500.- et CHF 2'000.- par an.

5. DESCRIPTION DES TRAVAUX PREVUS PAR LE TENNIS CLUB LUTRY (selon plan annexe 1)

Afin d'assurer une utilisation optimale des installations sportives et de leurs abords, le projet comporte des travaux d'aménagements extérieurs, ainsi que des travaux de modifications intérieures du restaurant et de la cuisine, suite à l'entrée en fonction du nouveau gérant.

- Aménagements extérieurs (à charge du TCL)
 - Réfection du parking. Il est prévu un revêtement perméable similaire à l'existant (gravier gras) ou un revêtement imperméable (type béton bitumineux) avec une installation de rétention et d'évacuation des eaux. Le marquage des places est aussi prévu pour autant que le revêtement imperméable soit privilégié. (voir complément sous chiffre 5.1 ci-après)
 - Création de gradins, au sud, dans le prolongement de la terrasse. Une structure métallique, avec des fondations ponctuelles, supportera des lames type composites, fixées sur l'assise, ainsi que sur la contremarche. Des éléments ponctuels de marche pourront être rajoutés, si nécessaire.
 - Nouveau revêtement des terrasses sud et ouest. Le principe constructif sera le même que celui des gradins, soit une structure métallique avec des fondations ponctuelles, sur laquelle seront fixées des lames type composites. Ce qui permettra de relever le niveau fini des terrasses et ainsi de réduire l'importante différence de hauteur (17 à 32 cm) entre le niveau du perron-sol intérieur et la terrasse.
 - Prolongement de la rampe d'accès et nouveau revêtement du perron et des seuils, au sud et à l'ouest.

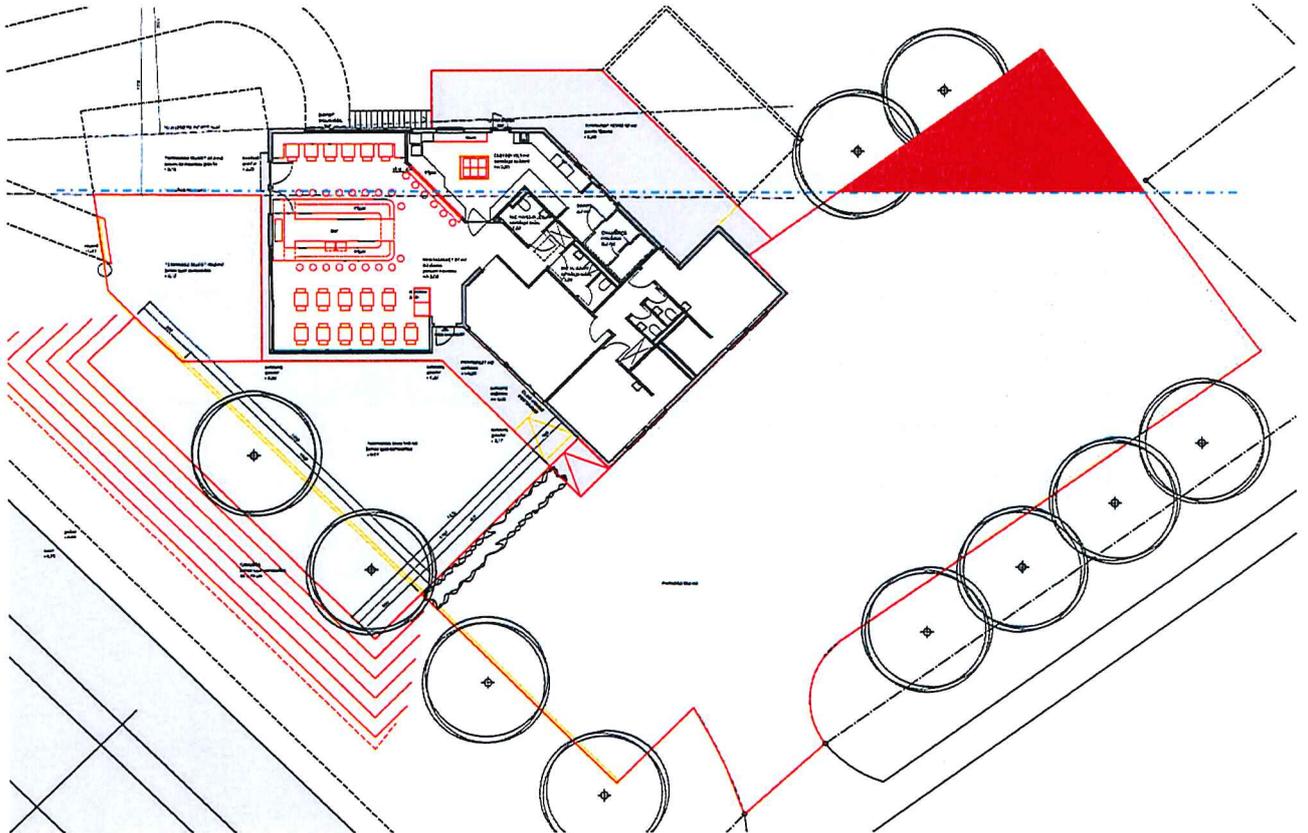
- Alimentation électrique pour l'éclairage des gradins et des terrasses sud et ouest.
- Alimentation en eau (un ou deux points) pour l'entretien des gradins et des terrasses sud et ouest.
- Abaissement du grillage du court principal, côté gradins (nouvelle hauteur environ 100 cm).
- Réfection de l'éclairage des courts. L'éclairage actuel des courts de tennis date d'une trentaine d'année. Son remplacement nécessaire vu sa vétusté a été estimé sommairement à environ CHF 40'000.- par une entreprise spécialisée en matière d'éclairage d'installation sportive.
- Modifications des installations techniques du bâtiment (à charge du TCL)
 - Pose de compteurs séparés pour l'eau, le gaz et l'électricité, permettant de dissocier les consommations liées au tennis et restaurant.
- Modifications de l'intérieur du bâtiment, concernant le restaurant et la cuisine (à charge du nouveau gérant)
 - Cuisine :
Remplacement de l'îlot de cuisson. Installation de fours, friteuses, frigos et machines à laver. Les revêtements de sols, murs et plafonds ne seront pas touchés.
 - Restaurant :
Intégration d'un grand vitrage dans le mur existant à 45°, séparant le restaurant de la cuisine.
Démontage de l'élément central (bar et vitrine) et création d'un nouveau bar adossé au mur ouest, y compris les raccordements techniques nécessaires (eau, électricité). Le bar sera équipé d'évier, machines à glace, machine à laver, machine à café, frigos...
Démontage du carrelage (posé sur le carrelage d'origine) et pose de parquet sur le carrelage de fond.
Peinture des murs et plafonds.
Pose d'armoires à vin (amovibles).
Installation d'un mobilier de salle de restaurant (tables, chaises, tabourets de bar, banquettes, ...).
 - Extérieur :
Mise en place d'une enseigne publicitaire, d'un store de protection solaire et de mobilier de terrasse.

Ces travaux devront faire l'objet d'une demande de permis de construire en bonne et due forme. La Commission consultative de Lavaux devra en outre être obligatoirement consultée.

5.1 REFECTION DU PARKING

L'entretien régulier assuré par notre voirie permet de garder un niveau d'utilisation et de confort correct pour ce parking. Certes, en cas d'intempérie quelques flaques peuvent se former, mais le revêtement du parking est suffisamment dur pour éviter aux usagers de marcher dans la boue. Le revêtement actuel peut être aussi problématique en cas de gel.

La réfection complète de ce parking avec la pose d'un tapis en bitume et la mise en place du réseau d'évacuation des eaux de surfaces est estimée à CHF 117'000.-. Ce montant comprend également le marquage des places de parc. A noter que la proximité de la forêt impose au TCL d'obtenir une dérogation de la DGE (service forestier de l'État) pour permettre la pose d'un revêtement bitumineux sur la surface (en rouge ci-dessous) empiétant dans les limites des 10 mètres protégeant la lisière forestière.



En résumé, la plus-value obtenue avec un nouveau parking bénéficiera essentiellement à la clientèle du restaurant. En effet, en cas de mauvaise météo les installations sportives ne sont pas utilisées et ainsi les joueurs de tennis ne sont pas trop dérangés par l'actuel revêtement du parking.

6. ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX PREVUS PAR LE TENNIS CLUB LUTRY

Estimation réalisée par le Tennis Club Lutry

Les travaux pour les modifications à charge du nouveau gérant ne figurent pas dans le tableau ci-après.

CFC = Code des Frais de Construction

DEVIS DES TRAVAUX			
CFC	Descriptif	Montants TTC	Montants TTC
2	Bâtiment		53'000.--
22	Gros œuvre 2	5'000.--	
227	- Traitement des surfaces extérieures (lames sur pignons) 5'000.--		
23	Installations électriques	13'000.--	
	- Alimentation terrasses sud et ouest 8'000.--		
	- Pose compteurs séparés tennis – restaurant 5'000.--		
24	Chauffage et ventilation	5'000.--	
241	- Production de chaleur (pose compteurs séparés tennis – restaurant) 5'000.--		
25	Installations sanitaires	5'000.--	
254	- Tuyauterie sanitaire (pose compteurs séparés tennis – restaurant) 5'000.--		
29	Honoraires	25'000.--	
291	- Architecte 20'000.--		
292	- Ingénieur civil 3'000.--		
296.0	- Géomètre 2'000.--		
4	Aménagements extérieurs		262'000.--
41	Constructions	142'000.--	
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie :		
	- Livraison N 5'000.--		
	- Perron-seuils SO 10'000.--		
	- Terrasse S 48'000.--		
	- Terrasse O 18'000.--		
	- Gradins S 57'000.--		
	- Remblai S 4'000.--		
42	Jardins	120'000.--	
429	- Réfection parking 70'000.--		
429	- Abaissement grillage court principal 10'000.--		
429	- Modification éclairage courts tennis 40'000.--		
5	Frais secondaires		8'000.--
51	Autorisations, taxes	6'000.--	
53	Assurances	2'000.--	
	TOTAL GENERAL TTC		323'000.--

7. SITUATION FINANCIERE DU TENNIS CLUB LUTRY

Bilan AU 31.12.14

ACTIF		PASSIF	
Disponible (Caisse, banque..)	130'000	Emprunts bancaires	270'000
Réalisable (débiteurs..)	71'000	Emprunt hypothécaire	108'000
Immobilisé (mobilier, club House)	360'000	Passifs transitoires	85'000
		Fonds propres	98'000
	561'000		561'000

Compte P&P

<u>Recettes annuelles :</u>	Entre CHF 300'000.- et CHF 350'000.- dont CHF 33'000.- de loyer encaissé et CHF 13'000.- de subventions communales
<u>Charges annuelles :</u>	Entre CHF 280'000.- et CHF 340'000.-/an
<u>Bénéfice annuel :</u>	Entre CHF 5'000.- et CHF 10'000.-

Situation actuelle des cautions communales en faveur du Tennis Club

Cautions maximale de CHF 350'000.- couvrant l'avance à terme fixe de CHF 270'000.-.

Cautions maximale de CHF 80'000.- couvrant l'emprunt hypothécaire de CHF 108'000.-.

En fonction du montant des emprunts au 31.12.2014, le « risque » réel pour la commune se monte à CHF 350'000.- (270'000.- + 80'000.-) au 31 décembre 2014 sur une caution maximale octroyée par la Commune au TCL de CHF 430'000.- .

8. JUSTIFICATION D'UN SOUTIEN FINANCIER COMMUNAL

Le Tennis Club Lutry est une société sportive lutrienne fondée il y a 30 ans.

Le nombre de ses membres a doublé depuis sa création et compte aujourd'hui plus de 600 membres dont la moitié de juniors démontrant ainsi que le TCL remplit parfaitement son rôle d'association sportive formatrice. Ces juniors représentent le futur du tennis suisse et portent le blason de Lutry dans l'ensemble des tournois auxquels ils participent.

Le 85% des membres sont lutriens ce qui confirme que le club répond à un besoin grandissant de la population locale.

Fort de ce succès, les manifestations organisées par le TCL, telles que tournois juniors, tournois régionaux... sont très nombreuses et attirent de plus en plus de spectateurs. Ce succès pose néanmoins quelques problèmes au TCL en termes d'infrastructures.

Le parking actuel dont les places ne sont pas délimitées ni bétonnées entraîne une diminution des possibilités de parcage lors de grandes manifestations. De plus, la réouverture d'un nouveau restaurant au printemps prochain procure la bonne occasion de rénover le parking actuel et de réaliser un parking digne de ce nom.

Mais, c'est surtout au niveau des possibilités offertes aux spectateurs venant encourager les joueurs que le manque d'infrastructures se fait le plus ressentir. En effet, le terrain naturel engazonné étant particulièrement pentu, il est difficile pour le spectateur de s'y assoir.

Le fait de créer des gradins permettant aux spectateurs de pouvoir suivre de manière aisée les matchs durant les nombreux tournois organisés par le TCL paraît être une excellente idée et c'est pourquoi la Municipalité propose au Conseil communal de soutenir financièrement le projet proposé par le TCL.

9. PROPOSITIONS FINANCIERES

La situation financière du TCL dont les fonds propres s'élevaient au 31 décembre 2014 à CHF 98'000.- (voir point 7) ne lui permet pas de financer ces travaux sans devoir recourir en grande partie à l'emprunt. Dès lors, le TCL sollicite également un cautionnement de la Commune pour les coûts demeurant à sa charge.

Compte tenu de la politique communale de subvention pratiquée dans le cadre des associations sportives communales et plus particulièrement celle pratiquée jusqu'à présent en matière de subvention et participation dans le cadre des travaux de construction et transformation réalisés depuis la création du TCL, la Municipalité propose au Conseil communal de soutenir en partie les travaux inhérents aux installations sportives et techniques et de cautionner l'emprunt nécessaire au financement du reste des travaux par le TCL.

Le TCL étant propriétaire du bâtiment du club-house, la Municipalité estime qu'il n'appartient toutefois pas à la Commune de financer les installations relatives au restaurant (travaux intérieurs et terrasses).

Concernant le parking, étant donné que la Commune prend en charge à bien plaisir les frais d'entretien annuels pour un montant de l'ordre de CHF 1'500.- à CHF 2'000.- et que ces derniers disparaîtraient en cas de réfection complète de la surface, il est proposé de tenir compte de ce paramètre pour le calcul de la participation forfaitaire communale de la manière suivante :

- nombre d'années du droit de superficie restant * coût annuel économisé (20* CHF 1'500.- CHF 2'000.-), ce qui représente une participation forfaitaire comprise entre CHF 30'000.- et CHF 40'000.-.

Ce montant correspond aussi au tiers des frais estimés pour la remise en état du parking, ce qui concorderait à l'utilisation de ce dernier pour des activités sportives.

Il est par conséquent proposé au Conseil communal :

- **de participer à la réfection du parking pour un montant maximum de CHF 40'000.- pour autant que le revêtement actuel soit remplacé par un revêtement imperméable de type béton bitumineux**
- **de prendre en charge les coûts d'abaissement du grillage du court principal pour un montant maximum de CHF 10'000.-**
- **de prendre en charge la création de gradins au sud pour un montant maximum de CHF 60'000.-**
- **de prendre en charge le renouvellement de l'éclairage datant de 30 ans pour un montant maximum de CHF 40'000.-**

soit une participation financière globale maximum de **CHF 150'000.-** .

De plus, il est proposé au Conseil communal

- **d'augmenter la caution communale actuelle de CHF 430'000.- à CHF 600'000.-, soit une caution supplémentaire de CHF 170'000.- pour permettre au TCL de bénéficier de conditions d'emprunts favorables et de favoriser l'octroi d'un emprunt auprès des banques.**

10. FINANCEMENT, AMORTISSEMENT ET CHARGES FINANCIERES

Les liquidités de la bourse communale qui s'élèvent à 14.5 millions au 31 janvier 2016 permettent de financer l'entier de ce crédit d'investissement de CHF 150'000.- par la trésorerie courante.

Cette dépense sera amortie par le fonds de réserve pour investissements futurs dont le montant à disposition à fin 2015 s'élève à environ 13 millions après les prélèvements 2015.

Compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement de l'exercice en cours ni celles des exercices suivants.

