

**MAISON DU SPORT INTERNATIONAL**

**CONSTRUCTION DE QUATRE BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS  
AU DROIT DE L'AVENUE DE RHODANIE À LAUSANNE**

**OCTROI DE LA GARANTIE DU SERVICE DE LA DETTE**

*Préavis N° 2003/41*

Lausanne, le 28 août 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Société anonyme Maison du Sport International souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, une Maison du Sport International comprenant un bâtiment d'accueil, trois bâtiments de bureaux et un parking de 92 places intérieures, sur la parcelle N° 4'289, située entre l'avenue de Rhodanie, le chemin du Stade et le chemin du Muguet.

Le coût total de cette opération est devisé à 22 millions de francs. Son financement est assuré par deux emprunts, contractés par la société anonyme, auprès de deux institutions de la place.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de garantir le paiement des intérêts et des amortissements des deux emprunts à contracter par le promoteur.

**2. Préambule**

Votre Conseil a, le 27 juin 2000, adopté les conclusions du rapport-préavis N° 132, du 17 février 2000<sup>1</sup>, répondant à une motion de M. Ph. Braun, et a approuvé la participation de la Commune au capital-actions, pour 50'000 francs, d'une société anonyme immobilière dont le but est la construction et la gestion d'une « Maison du Sport International ». Il a également grevé la parcelle N° 4'289 d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société anonyme citée précédemment.

La construction de bâtiments permettant de réunir sous un même toit des fédérations sportives internationales ou liées au sport répond aux attentes des fédérations déjà présentes à Lausanne ou désireuses de s'installer en nos murs. Elle contribue à faire de notre ville la capitale administrative du sport mondial et donne un sens au titre de « Capitale olympique » qui accompagne le nom de Lausanne. Le principe d'ériger la Maison du Sport International le plus près possible du siège du Comité international olympique a été retenu. A cette fin,

---

<sup>1</sup> Bulletin du Conseil communal (BCC) 2000, tome I, pp. 724-744.

la parcelle N° 4'289, sur laquelle était bâtie l'ancienne auberge de jeunesse, a été choisie. Non seulement ce terrain répond au critère de proximité du CIO mais il est en outre bien desservi par le réseau des transports publics et situé dans la zone des équipements sportifs de Vidy.

### **3. Maître de l'ouvrage**

La société anonyme Maison du Sport International SA (MSI SA) a été inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud le 20 février 2001 et a été constituée dans le but de construire puis de gérer la Maison du Sport International.

Son capital nominal de 150'000 francs, entièrement libéré, constitué de 150 actions nominatives de 1'000 francs, appartient à parts égales à la Ville de Lausanne, au Canton de Vaud et au Comité international olympique. La Confédération a octroyé une subvention de 50'000 francs mais n'a pas désiré faire partie de la société anonyme. Le siège et l'administration de la société se trouvent au Service des sports de la Ville de Lausanne. Elle est au bénéfice, comme indiqué au chapitre 2, d'un droit distinct et permanent de superficie, libre de redevance durant les quatre premières années, puis augmentant progressivement les cinq années suivantes.

### **4. Caractéristiques et description sommaire du projet**

Suite à un concours international d'architecture, le premier prix a été décerné au bureau Matti, Ragaz, Hitz Architekten AG à Liebefeld-Berne. Le Conseil d'administration de MSI SA a octroyé à ce bureau le mandat pour la réalisation du projet.

Le projet se développe sur une parcelle délimitée au nord par le chemin du Muguet, au sud par l'avenue de Rhodanie, à l'est par le chemin du Stade et à l'ouest par une parcelle voisine. Il est constitué d'un bâtiment d'accueil sur l'avenue de Rhodanie et de quatre bâtiments de bureaux identiques à l'arrière sous lesquels se trouvent un étage de dépôts et un étage de parking.

Dans un premier temps, le maître de l'ouvrage procédera à la construction du bâtiment d'accueil et de trois immeubles de bureaux, se réservant de construire le quatrième bâtiment ultérieurement. Les locaux se répartiront comme suit :

#### Bâtiment d'accueil

Rez : Réception  
Agence de voyage  
1<sup>er</sup> : Restaurant  
2<sup>ème</sup> : Salles de conférence

#### Bâtiments de bureaux (3)

Chaque bâtiment comporte 4 étages de 332 m<sup>2</sup> de bureaux (sauf le rez du bâtiment B de 335 m<sup>2</sup>), soit un total de 3'987 m<sup>2</sup> de bureaux.

#### 1<sup>er</sup> sous-sol

Ce niveau, par lequel on accède aux ascenseurs et aux cages d'escaliers des immeubles de bureaux, comporte :

- ♦ 790 m<sup>2</sup> de dépôts / archives
- ♦ 177 m<sup>2</sup> de locaux d'exposition (vitrines)
- ♦ 47 m<sup>2</sup> de fitness à l'usage des locataires

### 2<sup>ème</sup> sous-sol

Un parking de 92 places, avec accès aux ascenseurs et aux cages d'escaliers des immeubles de bureaux. La trémie d'entrée se situe à l'est de la parcelle, sur le chemin du Stade.

### Aménagements extérieurs

L'ensemble est arborisé, avec des cheminements piétonniers. Il n'y a pas de places de parc extérieures.

Ce projet a obtenu le permis de construire le 28 mai 2003. Celui-ci fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif.

## **5. Coût de l'opération**

Le coût de construction prévisionnel pour le bâtiment d'accueil et les trois immeubles de bureaux est estimé par l'architecte à 22'000'000 francs. Ce coût a été calculé sur la base de soumissions publiques publiées dans la Feuille des Avis Officiels.

Les premiers honoraires des mandataires ont été payés par un prêt de 1'500'000 francs octroyé par le CIO à MSI S.A. Ce prêt sera remboursé par le biais du crédit de construction.

### *5.1. Coût de construction*

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr. 653'000,-
CFC 2	Bâtiments	Fr. 19'139'000,-
CFC 4	Aménagements extérieurs	Fr. 548'000,-
CFC 5	Frais secondaires	Fr. 1'402'000,-
CFC 9	Ameublement et décoration	Fr. 258'000,-
<b>Total</b>	<b>Réalisation des CFC 1-2-4-5-9</b>	<b>Fr. 22'000'000,-</b>

## **6. Aspects financiers**

### *6.1. Financement de l'opération*

MSI S.A. ne disposant pas des fonds propres nécessaires au financement de la construction des bâtiments devant composer la Maison du Sport International, elle a entrepris des démarches auprès des principaux établissements bancaires de la place et a retenu deux propositions de prêts dont les conditions sont intéressantes. Toutefois, les prêteurs ont conditionné leurs offres à l'octroi par la Ville d'une garantie du service de la dette (paiement de intérêts et des amortissements en cas de défaillance de l'emprunteur).

### *6.2. Porte-fort sous la forme d'une garantie du service de la dette*

Ce porte-fort est destiné à garantir le service de la dette sur le total des emprunts d'un montant maximal de 22 millions de francs. L'engagement de la Ville l'expose à devoir payer les intérêts et les amortissements échus et qui n'auraient pas été réglés à temps en cas de défaillance de MSI S.A. La présence de délégués de la Ville au conseil d'administration de la société et le compte prévisionnel d'exploitation de ladite société

donnent à croire que la Ville ne devrait pas être actionnée à ce titre. En revanche, la garantie de la Ville permet à la société de bénéficier de conditions meilleures pour ses emprunts.

En vous proposant cette garantie, la Municipalité permet la réalisation d'un projet, approuvé par votre Conseil, qui s'inscrit dans sa politique de promotion économique et répond aux principes et objectifs du Plan Directeur du Sport dans le domaine de l'accueil de fédérations sportives internationales<sup>2</sup>.

## 7. Locataires

Les immeubles sont destinés en priorité aux fédérations sportives internationales ou liées au sport. A ce jour, une dizaine ont signé une pré-réservation. Il s'agit de fédérations déjà établies à Lausanne ou désireuses de venir s'installer en nos murs. Le CIO a indiqué, par écrit, son intérêt à louer un immeuble entier pour son propre usage.

Sur les 3'987 m<sup>2</sup> de bureaux que représentent les trois bâtiments, 2'900 m<sup>2</sup> sont déjà pré-loués, soit plus de 72 %.

### 7.1. Etat locatif

L'état locatif prévisionnel est le suivant :

<b>Locaux</b>	<b>Loyers/m2</b>	<b>Surfaces</b>	<b>Loyers annuels</b>
	<b>Fr.</b>	<b>m2</b>	<b>Fr.</b>
Bureaux	280.00	3'987	1'116'360.00
Bureau rez pavillon	280.00	87	24'360.00
Locaux d'exposition	200.00	177	35'400.00
Restaurant	300.00	184	55'200.00
Dépôts + vestiaire personnel restaurant	150.00	65	9'750.00
Dépôts	150.00	790	118'500.00
Parking (place / mois)	175.00	92	193'200.00
Salles de conférence	0.00	122	0.00
Fitness	0.00	47	0.00
<b>Totaux</b>			<b>1'552'770.00</b>

<sup>2</sup> Principe 25 et objectifs 49-53 in « Plan Directeur du Sport. (...) », rapport-préavis N° 2002/22, BCC 2002, tome II, pp.672 ss.

### 7.2. Loyers

Pour les quatre premières années d'exploitation, le rendement brut de ce projet s'élève à 7,06 %, ce qui assure une bonne couverture des charges financières et d'exploitation. Rappelons que MSI S.A. n'a pas pour but de réaliser des opérations à caractère lucratif ou spéculatif, mais uniquement d'atteindre son but idéal, qui consiste à accueillir des fédérations sportives internationales (ou liées au sport) sous un même toit afin de faciliter la collaboration entre elles et de renforcer leur réseau actuel à Lausanne.

### 7.3. Achat de bureaux

Le principe de l'acquisition des surfaces par les fédérations a été envisagé et adopté. Les fédérations intéressées pourront acheter les locaux en copropriété. A cette fin, une propriété par étage est en cours de constitution auprès d'un notaire de la place. La vente de certaines surfaces permettra à MSI S.A. de rembourser de manière anticipée une partie des prêts accordés.

## 8. Conclusion

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2003/41 de la Municipalité, du 28 août 2003

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

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

*décide :*

d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, le service de la dette pour les emprunts d'un montant maximum de 22 millions de francs à contracter par Maison du Sport International S.A., sous la forme d'un porte-fort.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :

*François Pasche*