

Maison du Sport International
Extension du droit distinct et permanent de superficie
Octroi de la garantie du service de la dette

Préavis N° 2009/13

Lausanne, le 25 mars 2009

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La société « Maison du Sport International S.A. » désire construire un nouveau bâtiment de bureaux sur la parcelle communale n° 4289 à l'avenue de Rhodanie, pour laquelle elle est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie n° 20'187.¹

Cette construction nécessite le rattachement à la parcelle n° 4289 de la parcelle voisine n° 4729, également propriété communale. L'opération implique de surcroît une modification de la redevance.

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'extension du droit de superficie actuel à la parcelle n° 4729, une modification de la redevance et de l'échelonnement de sa perception, ainsi qu'une garantie du service de la dette de la société.

2. Préambule

Maison du Sport International S.A. (MSI S.A.), propriété à parts égales de la Ville de Lausanne, de l'Etat de Vaud et du CIO, a construit quatre bâtiments (un d'accueil et trois de bureaux)² sur la parcelle communale n° 4289 grevée d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société anonyme précitée.

Le complexe a été inauguré en juin 2006 et les 4'245 m² de bureaux ont rapidement trouvé preneurs. Ce jour, les immeubles sont occupés par une trentaine de locataires, dont deux fédérations copropriétaires, soit environ vingt fédérations ou organisations sportives internationales et une dizaine de sociétés commerciales actives dans le domaine du sport.

¹ Rapport-préavis N° 132 du 17 février 2000, « Réponse à la motion de M. Philippe Braun, du 29 septembre 1998, demandant à la Municipalité d'étudier le concept d'une maison des fédérations sportives. Participation au capital-actions d'une société anonyme pour la construction et la gestion d'une maison du sport international et octroi à cet effet d'un droit distinct et permanent de superficie », Bulletin du Conseil communal (BCC) 2000, Tome I, pp. 724-744.

² Préavis N° 2003/41, « 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. », BCC 2003-2004, Tome II, pp. 433-438.

Le 10 mai 2006, la Ville de Lausanne a acquis la parcelle voisine n° 4729 située à l'ouest de la parcelle n° 4289, dans la perspective d'une extension de la MSI.

Aujourd'hui, MSI S.A., au bénéfice d'un permis de construire, délivré par la Municipalité le 29 mai 2008, envisage de démarrer la construction d'un quatrième bâtiment de bureaux « à cheval » sur les deux parcelles. Pour ce faire, la société a besoin de se voir octroyer une extension du droit distinct et permanent de superficie.

3. La Maison du Sport International

Après deux ans de fonctionnement, la Maison du Sport International joue parfaitement le rôle pour lequel elle a été construite : réunir sous un même toit plusieurs fédérations et organisations sportives internationales afin de leur permettre d'accroître les synergies entre elles et de renforcer notre Ville dans son statut de capitale administrative du sport mondial.

De la Fédération internationale des sociétés d'aviron (FISA), jusqu'au siège européen de l'Agence mondiale antidopage (AMA), en passant par la Fédération internationale d'escrime (FIE) ou plusieurs départements du CIO, chacun a trouvé à la MSI des conditions de travail optimales, comme un récent sondage effectué auprès des utilisateurs l'a démontré. En effet, outre des bureaux modernes et lumineux, tous y disposent de services en commun tels que cafétéria, salles de conférence, etc. qui contribuent à créer un climat propice aux échanges et à la collaboration.

A noter qu'une propriété par étage a été constituée afin de permettre à deux fédérations, celle de tir à l'arc (FITA) et celle de boxe (AIBA), de devenir propriétaires chacune d'un étage.

Aujourd'hui, la MSI est victime de son succès. Plusieurs fédérations internationales et sociétés commerciales, implantées actuellement à l'étranger, ont manifesté un vif intérêt à la rejoindre. Et d'autres fédérations, déjà locataires, aimeraient s'agrandir. Dès lors, le Conseil d'administration de MSI S.A. a décidé d'entreprendre la construction du quatrième immeuble de bureaux prévu par le plan initial, en principe dès l'été 2009.

4. Aspects financiers

4.1. Financement de l'opération

Le coût des travaux à réaliser est estimé à environ 7 millions de francs. MSI S.A. ne disposant pas des fonds propres nécessaires au financement de la construction du bâtiment, elle fera appel à un prêt hypothécaire, comme ce fut le cas pour la première étape. Toutefois, les prêteurs exigeront à nouveau une garantie du service de la dette (paiement des intérêts et des amortissements en cas de défaillance de l'emprunteur) de la part de la Ville de Lausanne.

4.2. Porte-fort sous la forme d'une garantie du service de la dette

Comme ce fut le cas à l'occasion de la première étape, ce porte-fort est destiné à garantir le service de la dette sur le total des emprunts d'un montant maximal de 7 millions de francs. L'engagement de la Ville de Lausanne consiste à devoir payer les intérêts et les amortissements échus qui n'auraient pas été réglés à temps en cas de défaillance de MSI S.A. Or, au vu des comptes actuels de la société, au sein de laquelle siègent des représentants de la Ville, ceci n'est pas à l'ordre du jour. 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.³

5. Extension du droit distinct et permanent de superficie

5.1. Les superficiaires

Maison du Sport International S.A. a constitué en 2005, sur le droit de superficie, une propriété par étage n° 20'187-1 à n° 20'187-34. La Fédération internationale de tir à l'arc a acquis des parts de copropriété n° 20'187-8, n° 20'187-19 et n° 20'187-20, ainsi que des parts situées dans le lot n° 20'187-34, soit 7 places dans le parking souterrain. Quant à l'Association internationale de boxe, elle est devenue propriétaire des n° 20'187-7 et n° 20'187-21 et de parts de copropriété situées dans le parking souterrain collectif n° 20'187-34 (7 places de parc).

Ainsi, la bénéficiaire du droit distinct et permanent de superficie est la PPE dont l'administration a été confiée à une gérance de la place.

5.2. Redevance

Comme relevé ci-dessus, la nouvelle construction implique la réunion des parcelles n° 4729 et n° 4289 et l'extension du droit de superficie actuel n° 20'187 dont l'assiette passerait ainsi de 4'901 m² à 5'318 m².

Cette extension de surface implique une modification de la redevance. Nous rappelons que la redevance actuelle a été calculée sur la base d'un prix de terrain fixé à Fr. 900.-- le mètre carré ; elle est perçue selon les modalités suivantes :

1 ^{ère} à 4 ^{ème} année :	néant
5 ^{ème} année (20 %) :	Fr. 44'109.--
6 ^{ème} année (40 %) :	Fr. 88'218.--
7 ^{ème} année (60 %) :	Fr. 133'327.--
8 ^{ème} année (80 %) :	Fr. 176'436.--
9 ^{ème} année (100 %) :	Fr. 220'545.--

La redevance complémentaire se fonde sur un prix de terrain identique à celui déterminé pour les trois bâtiments déjà construits ; elle s'élève ainsi à Fr. 18'760.--, soit au total à Fr. 239'310.--, selon l'échelonnement suivant :

(Dès le 1er janvier 2011)

2011 : (20 %)	Fr. 47'862.--
2012 : (40 %)	Fr. 95'724.--
2013 : (60 %)	Fr. 143'586.--
2014 : (80 %)	Fr. 191'448.--
2015 : (100 %)	Fr. 239'310.--

L'hypothèque légale est donc portée à Fr. 717'930.-- (contre Fr. 661'635.--).

³ Principe 25 et objectifs 49-53 in « Plan Directeur du Sport. (...) », rapport-préavis N° 2002/22, BCC 2002, Tome II, pp. 672 ss.

La première facturation devrait donc intervenir le 1^{er} janvier 2011, pour autant que le calendrier des travaux soit tenu. La Municipalité examinera la situation à cette date.

Quant aux autres conditions du droit, notamment l'échéance de ce dernier au 5 septembre 2083, elles ne changent pas.

5.3. Amortissement

La parcelle n° 4729 figure au bilan pour un montant de Fr. 931'000.-- ; la surface initiale du bien-fonds, de 509 m², a été réduite à 417 m² par retrait du terrain frappé d'alignement. Compte tenu du prix retenu pour l'extension du droit de superficie, soit Fr. 900.-- le mètre carré, la valeur du terrain se monte à Fr. 375'300.--. Il y a donc lieu de prévoir l'amortissement de la différence, soit Fr. 555'700.--. Cette différence comprend la valeur de la Villa existant sur la parcelle n° 4729 au moment de l'achat, les frais d'achat et la valeur du hors-ligne à Fr. 900.-- le mètre carré.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2009/13 de la Municipalité, du 25 mars 2009;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
décide :*

- 1. d'étendre la surface du droit distinct n° 20'187 en faveur de la PPE parcelles n° 20'187-1 à n° 20'187-34 de 417 m² et de porter cette surface à 5'318 m² ;**
- 2. de modifier en conséquence la redevance ;**
- 3. 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 7 millions de francs à contracter par Maison du Sport International S.A., sous la forme d'un porte-fort ;**
- 4. d'amortir de Fr. 555'700.-- la parcelle n° 4729 par la rubrique 3301.330 « Amortissement du patrimoine financier » du budget du Service du logement et des gérances.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre