

Rapport de la Commission chargée d'étudier le Préavis No 117

Collaboration UEFA – Ville de Nyon pour la gestion du Centre sportif de Colovray
Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de
l'Union européenne de football association.

Nyon, le 30 septembre 2009.

Au Conseil Communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission s'est réunie une première fois le lundi 6 juillet 2009 à Colovray sous la présidence de M. David Saugy. Etaient présents Mme Josette Gaille, rapporteur (remplace M. Christian Perrin), Mmes Bernadette Nelissen, Doris Uldry, Aline Angeli, et Mireille Guignet (remplace provisoirement M. Bernhard Willi), de MM. Michel Boesiger, Jean-Pierre Vuille, Pierre Wahlen et Tefik Rashiti (remplace M. Petr Lukas). MM. Raymond Carrard et Régis Joly sont excusés.

En 2^{ème} séance du lundi 20 juillet 2009, M. Saugy ainsi que Mme Angeli, M. Carrard et M. Boesiger (remplacé par M. André Cattin) étaient excusés. MM. Joly et Willi étaient présents.

L'UEFA, invitée, était représentée par M. Steve Aeschlimann, directeur des services et de M. Stephan Rychen du département juridique. La Commission les remercie pour leur précieuse collaboration.

En 3^{ème} séance du lundi 10 août 2009, tous les commissaires présents à l'exception de M. Braulio Mora et de Mme Doris Uldry, excusés. La Commission ayant émis le vœu de siéger sans le Municipal et le chef de service, ceux-ci sont excusés.

En 4^{ème} séance du mardi 25 août, M. Joly préside en l'absence de M. Saugy, excusé. Sont également excusés : MM. Boersiger, Rashiti et Carrard.

En 5^{ème} séance du jeudi 17 septembre, M. Joly reprend définitivement la présidence de la Commission. Mme Vuille-dit-Bille, du service juridique, accompagne M. le Municipal Olivier Mayor. Mme Angeli, MM. Saugy et Rashiti sont excusés, M. Albert Graf remplace M. Boesiger, excusé.

Lors de la première séance, la Commission a entendu M. le Municipal Olivier Mayor et M. Sylvain Rolli, chef du Service des sports. La Commission les remercie pour toutes les informations fournies et réponses précises aux questions posées.

En préambule, la Commission a visité le site et reçu toutes les explications concernant les surfaces du droit de superficie.

A l'issue de cette visite, M. le Municipal Olivier Mayor, demande de corriger le préavis pour être en conformité avec le document « Constitution de droit de superficie distinct et permanent ». Il s'agit de la page 2, avant-dernier alinéa avant « b) convention sous seing privé » :

*l'UEFA s'engage à ne pas exercer, et la Commune à ne pas invoquer, ce droit de retour durant les **trois** premières années (et non pas les cinq premières années). En cas d'exercice du droit de retour anticipé par la Commune, après ce délai de **trois** ans, les parties se sont entendues...*

Après cette mise au point, M. le Municipal Mayor fait l'historique de la négociation Ville de Nyon et UEFA :

En 2008, l'UEFA, par MM. Platini et Turrian, propose à la commune de Nyon de prendre à sa charge toute la gestion du complexe de Colovray tout en maintenant le service public, l'UEFA désirant jouer son rôle social à Nyon.

La Municipalité entre en matière pour autant que :

- l'accès reste public ;
- l'accès et l'utilisation des bâtiments, constructions et installations soient maintenus pour les écoles, le public, les collectivités et associations locales ainsi qu'aux clubs sportifs locaux selon un planning d'exploitation ;
- un accord financier soit trouvé sous forme de prise en charge des frais de gestion et de fonctionnement par l'UEFA.

Un groupe de travail est constitué sous l'égide du Service des sports pour imaginer un scénario qui soit le plus propice pour la ville de Nyon. Des entrevues ont eu lieu entre la Municipalité et M. Platini pour un échange d'idées en vue de l'élaboration d'un projet.

En conclusion, M. le Municipal Olivier Mayor est persuadé qu'il s'agit d'un bon projet, favorable à la commune de Nyon.

Le Président propose à la Commission de recevoir un représentant de l'UEFA lors d'une prochaine séance. Il demande également s'il faut entendre la Commission des Sports du Conseil communal. Plusieurs commissaires en faisant partie, cette option n'est pas retenue.

Une lettre a été envoyée par le président de l'ASSN pour informer la Commission que les sociétés sportives, lors de leur assemblée générale, ont, à l'unanimité, approuvé la proposition municipale pour que le site de Colovray soit géré par l'UEFA. Les sociétés utilisatrices, le Stade Nyonnais et le Rugby étaient présentes, le Cova était absent.

Le lundi 20 juillet, les commissaires ont pu poser de nombreuses questions aux deux représentants de l'UEFA, M. Steve Aeschlimann, directeur des services et de M. Stephan Rychen du département juridique et peuvent ainsi rapporter par-devant le Conseil communal du déroulement de cette séance :

En préambule, M. Steve Aeschlimann présente l'UEFA en soulignant que c'est une association à but non lucratif et en mettant en évidence son côté social.

L'UEFA est surtout connue pour ses grandes compétitions internationales mais elle a également pour mission de créer les conditions adéquates pour favoriser la prospérité et le développement du football dans 53 pays au travers de plusieurs actions :

- Une assistance aux associations nationales avec une promotion de la bonne gouvernance pour 53 pays ;
- La formation des arbitres, entraîneurs et médecins ;
- Le développement du football féminin (10 % des membres sont des femmes) ;
- Accès facilité aux compétitions par un soutien logistique aux « petites nations » ;
- Lutte contre le racisme ;

- Campagne pour le respect ;
- Soutien à Sport Handicap ;
- Financement d'aires de jeux pour les jeunes ;
- Et de nombreuses autres actions sociales.

Motivations pour reprendre la gestion de Colovray

L'UEFA désire une saine collaboration et complémentarité avec la ville de Nyon. C'est sous l'aspect social qu'il faut voir ce projet. Il s'agit d'un endroit idyllique pour le sport. Le cadre du centre sportif sera conservé et amélioré.

Aucun projet concret ne peut être divulgué ou discuté avant que le comité exécutif de l'UEFA ait pu étudier le projet. Il leur sera soumis si le Conseil communal l'accepte.

Pour répondre à plusieurs questions ou inquiétudes :

- Il n'est absolument pas dans les objectifs de l'UEFA de s'impliquer dans la gestion de la piscine ou de la future halle polyvalente. Pour la piscine, il a été demandé que le bail du restaurant ne soit plus inclus dans celui du restaurant de Colovray avec qui l'UEFA désirerait conclure un accord de collaboration pour son personnel, spécialement à midi, en insistant bien pour dire qu'il sera toujours ouvert au public.
- Le bâtiment sur le parking, ex propriété Longchamp, ne fait pas partie du centre de Colovray. Cette parcelle est réservée pour le développement de l'entrée ouest de la ville. Pour l'instant, il n'y a aucun projet en cours.
- L'ancienne maison Rathgeb ne fait pas partie du centre de Colovray. Elle se trouve dans le périmètre où la salle multisports est prévue. En cas de réalisation, elle serait démolie.

Droit de superficie

Pourquoi 49 ans ?

- Ces 49 ans sont liés à des investissements que l'UEFA pourrait faire. Dans la comptabilité de l'UEFA, les amortissements sont généralement de 40 ans.
- Le droit de superficie peut être renouvelé, mais on ne peut pas le prévoir maintenant.

L'UEFA désire peut-être construire des bâtiments que la commune devra racheter, en cas de droit de retour avant l'échéance, moyennant un amortissement de 2,5 % (amortissement sur 40 ans). On risque de devoir payer des choses dont on n'aura pas besoin.

- L'UEFA doit associer le Service des bâtiments de la ville de Nyon lors de l'élaboration de chaque projet ;
- Tout projet de construction doit obtenir l'accord de la Municipalité.

Pourquoi un droit de superficie au lieu d'un contrat de bail ou d'un partenariat ?

- L'UEFA ne veut investir pour des infrastructures que si elle est bénéficiaire d'un droit de superficie pour 49 ans.
- Avec un bail ou un partenariat, c'est la commune qui devrait investir et l'UEFA paierait un loyer.
- Avec un bail ou un partenariat, toutes les constructions devraient passer par un marché public ce qui ralentirait de plusieurs mois les réalisations.

Hors les clauses de la convention ou de l'acte notarié, quels sont les projets pour Colovray ?

Il ne peut pas y avoir de projets concrets avant l'acceptation par le Comité exécutif de l'UEFA. Toutefois quelques pistes ont déjà été évoquées comme :

- Agrandir la salle du fitness pour donner la possibilité aux personnes participant à des stages de formation de l'utiliser. Un projet est en cours qui prévoirait des stages d'un mois pour des candidats arbitres venant de tous les pays.
- Quelques améliorations au niveau du restaurant, éventuellement une terrasse couverte.

Droit de résiliation

Les conditions ne sont pas les mêmes pour se retirer du projet : Le superficiaire doit justifier son retrait, le superficiaire peut se retirer sans motif.

La ville de Nyon est liée pendant 49 ans sauf si l'UEFA ne respecte pas ses engagements.

L'UEFA peut se dédire à n'importe quel moment.

- L'UEFA doit faire des investissements, financer l'entretien des bâtiments et les frais d'exploitation annuels.
- Il est donc équitable que l'UEFA, qui doit investir durant les 3 prochaines années plusieurs millions de francs, puisse se dédire à n'importe quel moment. Il s'agit d'une protection par rapport aux investissements.
- Chacun apporte sa part. Si l'UEFA est endettée et se dédit, la commune récupère toutes les installations pour Fr. 1,--.

Terrain synthétique = écologique ?

Sera construit aux normes les plus modernes. L'UEFA a acquis une très grande expérience. Par rapport au gazon, il n'y a pas d'engrais, pas d'arrosage et pas de frais d'élimination. Santé des joueurs : une étude comparative est en cours à Macolin. Durée de vie : entre 12 et 20 ans selon l'utilisation faite.

Sécurité en cas de match international : qui paie ?

- la gendarmerie et la police municipale pour les alentours et la ville
- l'organisateur dans l'enceinte de la manifestation

Mobilité douce : est-ce que l'UEFA y participe ?

- L'UEFA met en place son propre plan de mobilité et, dans ce cadre, est en pourparlers avec les TPN pour les arrêts de bus

La Commission réitère ses remerciements aux représentants de l'UEFA pour leurs explications claires et précises.

INVENTAIRE DE CE QU'ON CONNAIT ACTUELLEMENT

Investissements de l'UEFA, selon la convention : Fr. 4'800,000,- env.

- Gazon synthétique de 105 m. s/ 74 m. au minimum, divisible en 3 parties pour les entraînements, avec éclairage, pour un montant estimé à Fr. 2'800'000,-.
- Mise en conformité du **terrain principal** selon les exigences de Swiss Football League pour jouer en Challenge League
- Travaux prévus par la Commune de Nyon si la gestion du stade reste à sa charge :
 - Suppression du débit de boissons, remplacé par une salle de contrôle anti-dopage, une infirmerie et le réaménagement des vestiaires, dont 2 doivent être agrandis pour être conformes.
 - Construction d'une extension destinée à accueillir la buvette et son couvert, un espace VIP, l'augmentation du nombre de places pour les journalistes + 2 bureaux à l'étage
 - Travaux prévus par la Commune de Nyon, estimés à environ Fr. 2'000'000,-.

L'UEFA n'est pas tenue de reprendre le projet de la commune et pourrait prévoir d'autres aménagements pour se mettre en conformité avec la Challenge League.

- 1^{ère} étape exécutée par la Commune de Nyon pour un montant de Fr. 345'000,- selon préavis No 70. Certains aménagements sont provisoires.

Amortissements

Actuellement, Colovray est amorti.

Il n'y a que les travaux récents qui resteront à charge de la commune comme la première étape de la mise en conformité pour la Challenge Ligue d'un montant de Fr. 345'000,-, + les 1'068'000,- de la piste d'athlétisme (dont à déduire 350'000,- de subsides) ainsi que les travaux de réfection du toit d'un montant d'environ Fr. 150'000,-, soit au total Fr. 1'213'000,-.

Les frais de la dette et son amortissement resteront à charge de la commune.

Le centre sportif est fermé chaque année du début décembre au 10 janvier env.

Les infrastructures :

- 5 terrains en gazon et 1 terrain synthétique.
- 20 vestiaires dont 2 réservés pour le public

Occupation des terrains : selon tableau ci-joint.

L'acte notarié ainsi que la convention ont fait l'objet de nombreuses demandes de modifications ou adjonctions de la part de la Commission, ce qui a nécessité la rédaction de deux nouveaux documents qui sont joints à ce rapport. Il est à noter que les modifications proposées par la Commission ont toutes été acceptées par la Municipalité, ainsi que par l'UEFA.

Principales modifications demandées par la Commission

Acte notarié :

Obligations du superficiaire

L'accès et l'utilisation des bâtiments, constructions et installations doivent être maintenus également pour les écoles et le public.

Les sources de revenus des sociétés utilisatrices doivent être maintenues comme la buvette ou les panneaux publicitaires.

A inscrire au Registre Foncier : les servitudes concernant le droit de passage pour le chemin côté Jura ainsi que les servitudes pour garantir les raccordements des canalisations des eaux, électricité, pour toute construction jouxtant Colovray.

Les séances entre la Municipalité et les différents services de la commune avec l'UEFA ont été redéfinies.

Retour anticipé des constructions

La commune de Nyon peut exiger la radiation du droit de superficie « en cas d'inobservations ou de violations graves et réitérées » par l'UEFA. La Commission a demandé que l'acte soit modifié et qu'il comprenne la phrase figurant dans le préavis : « si de justes motifs peuvent être invoqués à l'encontre du superficiaire qui n'a pas assumé les dispositions du présent acte. Il semblerait que seule la formulation exacte, conformément à l'article 779f CC, doive être utilisée; on en reste donc à des « inobservations ou des violations graves et réitérées »

En cas de retour anticipé, Mme Vuille-dit-Bille, du Service juridique, a précisé que la commune de Nyon n'aurait aucune obligation de reprendre le personnel engagé par l'UEFA du fait qu'il n'y a juridiquement aucune liaison et obligation.

Convention

Parking : la commission demande de supprimer l'accès **gratuit** au parking

Les concierges conservent leur statut pour une durée maximum de 5 ans. Après ce laps de temps, ils sont soit engagés par l'UEFA, soit affectés à un autre poste au sein de la Commune.

En conclusion

La majorité de la Commission trouve ce projet avantageux pour la Commune de Nyon et pour son partenaire.

Côté finances, l'économie pour la commune peut être estimée à plus de Fr. 800'000,-- par année, sans compter les frais d'exploitation liés aux nouveaux investissements qu'il y aurait lieu de faire et sans les intérêts de ces nouveaux investissements.

Le personnel aura tout loisir de choisir son futur employeur après un maximum de 5 ans. Le Service des Espaces Verts se verra attribuer l'entretien du complexe durant 5 ans, renouvelable. Les prestations seront facturées.

Les écoles, le public, les collectivités et associations locales, les clubs sportifs locaux pourront utiliser les installations, selon un planning établi par l'UEFA et communiqué au Service des sports.

Les manifestations ponctuelles des sociétés nyonnaises seront maintenues et pourraient être développées selon les disponibilités.

Les redevances dues pour l'utilisation des infrastructures seront facturées par la Commune de Nyon selon le principe actuel et seront remboursées à l'UEFA.

L'accès et l'utilisation des bâtiments, constructions et installations seront maintenus pour le public lors de manifestations.

L'accès au restaurant reste public. Le bail du restaurant est repris par l'UEFA.

Tout projet de nouvelle construction doit être approuvé par la Municipalité

Pour prendre en compte les différentes remarques qu'elle a formulées, pour sauvegarder l'accès au public et aux écoles et pour permettre aux sociétés sportives d'utiliser les infrastructures, la Commission vous propose l'amendement suivant :

« L'acte notarié « Constitution de droit de superficie distinct et permanent » ainsi que la convention liant la commune de Nyon et l'UEFA sont modifiés conformément aux vœux de la Commission, en accord avec la Municipalité et son partenaire l'UEFA. L'acte notarié ainsi que la convention font l'objet de deux nouveaux documents qui sont joints au présent rapport ».

Naturellement, on peut penser qu'en situation financière plus confortable, la Ville de Nyon n'aurait pas forcément étudié ce partenariat avec le même intérêt. Car, si on connaît toujours une situation qu'on quitte, on ne connaît jamais totalement celle qui lui succédera. Certes, le partenaire de la Commune dans cette opération est prestigieux et de confiance, mais dans le cas présent on sait que Nyon va perdre, pour un temps certain, la complète maîtrise de Colovray. La Commission juge néanmoins que les avantages que la ville retire de cette association compensent suffisamment cette perte, bien qu'elle ne sache pas lire l'avenir. Une telle aventure ne peut s'entreprendre que si, dès le départ, une certaine confiance est présente.

Par conséquent, à l'issue de son travail de fond que vous aurez certainement apprécié, vu les nombreux avantages développés dans ce rapport, les garanties reçues, ainsi que la possibilité d'offrir à la ville de Nyon un centre sportif équipé, vivant et dynamique, la Commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

Vu le préavis No 117 relatif à la collaboration UEFA – Ville de Nyon pour la gestion du Centre sportif de Colovray,

Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

Attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. d'autoriser la Municipalité à signer la convention **amendée** octroyant un droit de superficie distinct et permanent sur les parcelles No 1181 et No 5119, propriété de la Commune de Nyon, à concurrence d'une surface d'environ 106'186 m², en faveur de l'Union européenne de football association (UEFA)
2. d'autoriser la Municipalité à signer la convention **amendée** sous seing privé réglant les détails d'application du droit distinct et permanent, avec l'Union européenne de football association (UEFA).

La Commission :

Régis JOLY, président
Josette GAILLE, chargée de la rédaction du rapport
David SAUGY, 1^{er} nommé
Aline ANGELI
Bernadette NELISSEN
Doris ULDRY
Michel BOESIGER
Brulio MORA
Jean-Pierre VUILLE
Pierre WAHLEN
Bernhard WILLI

Tefik RASHITI et Raymond CARRARD ne s'opposent pas au projet et s'abstiennent de signer le rapport.