

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la prolongation et l'extension de droit de superficie accordé à l'Union nautique, au Quai de Nogent

et

l'octroi du cautionnement de la Commune aux emprunts à contracter par cette société pour financer le réaménagement et l'extension de ses installations

Rappel	1
Après Expo.02	2
Description du projet.....	2
Aspects financiers.....	3
Maintien de l'emplacement actuel	4
Demande de soutien	4
Soutien communal	4
Droit de superficie.....	4
Autorisation du Conseil communal	4

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Rappel

Le club d'aviron l'Union nautique a été créé en 1901. Dans sa séance du 15 janvier 1931, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à lui accorder un droit de superficie gratuit, mais incessible, sur une parcelle de 897 m² sur la rive droite de la Thièle. Ce droit de superficie fut stipulé par acte notarié Ulysse Péclard du 22 juin 1931 et inscrit comme servitude de superficie au registre foncier, mais non immatriculé comme droit distinct et permanent, vu son incessibilité.

Le 15 octobre 1991, cette servitude de superficie fut inscrite comme droit distinct et permanent pour permettre à l'Union nautique de financer par un emprunt hypothécaire la transformation et l'agrandissement de son bâtiment.

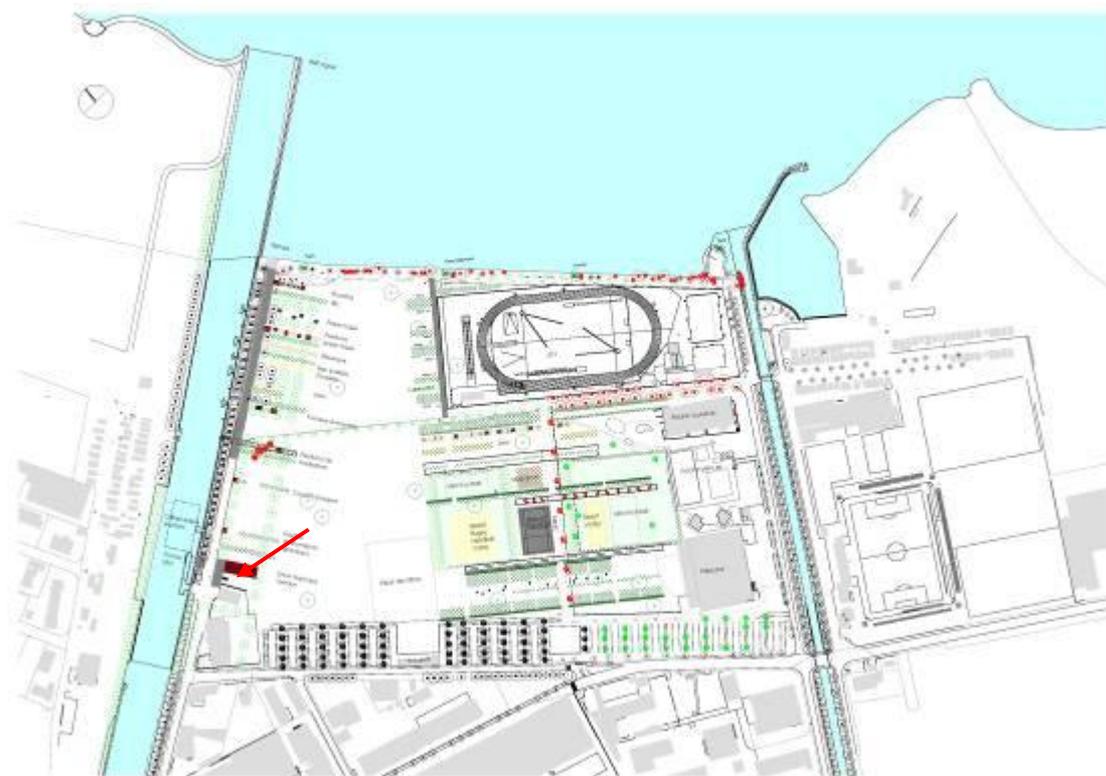
Depuis, la Municipalité a porté chaque année un montant à son budget au titre d'aide à cette société pour contribuer aux intérêts. Sur les 6 dernières années, cela représente une aide annuelle d'environ fr. 3'500.-.

Après Expo.02

Le projet de réaménagement des terrains laissés en friche après la fin de l'Expo.02 prévoyait, entre autres, la valorisation du quai de Nogent par la création d'une place linéaire piétonne animée et attractive.

De son côté, l'Union Nautique d'Yverdon (UNY) fait face depuis plusieurs années à une augmentation considérable de ses activités. Dans ce contexte, ce club a souhaité agrandir ses infrastructures actuelles qui sont situées dans une maison à côté du bâtiment communal du Quai de Nogent n° 5 (ex « Pâtes Besson »), afin d'accueillir des membres supplémentaires.

L'UNY avait initialement effectué des démarches auprès de la Municipalité (2003) afin de déménager de l'autre côté de la Thièle, sur la rive gauche, pour y construire un nouveau bâtiment et céder l'actuel club house à la Commune. Les dirigeants de l'UNY ont finalement été convaincus de rester à l'emplacement actuel et de répondre à leurs besoins supplémentaires par la construction d'une nouvelle annexe et la rénovation du bâtiment actuel. Celle-ci a été planifiée d'entente avec eux et a été mise à l'enquête dans le cadre du projet du nouveau parc des Rives du Lac. Elle est mise en évidence sur le plan ci-dessous :



Description du projet

Il y a deux aspects dans le projet de l'UNY :

1. le premier consiste à rénover le bâtiment existant, notamment la toiture et le sol (vide sanitaire). Certaines installations techniques tel le chauffage sont réadaptées et renouvelées. Le rez de chaussée actuellement utilisé par le club pour stocker les bateaux sera transformé pour accueillir les différentes activités du club (musculature, ergomètres, réunions, etc.). Par ailleurs, le ponton sur la Thièle sera agrandi.
2. L'autre volet du projet prévoit la construction, à côté du bâtiment existant, d'une nouvelle bâtisse permettant de stocker les bateaux. Son implantation s'intègre dans le projet développé pour le Parc des Rives du Lac et permet de prolonger la série de pavillons déjà réalisés le long de la Thièle. Son architecture est traitée avec soin afin

de ressembler aux autres constructions. Les façades sont en bois (mélèze ou pin douglas) et sa toiture en métal à une pente reprend l'expression contemporaine des pavillons.

Aspects financiers

Bâtiment existant :

Charpente-ferblanterie-échafaudage	fr.	102'000.-
Façade-peinture toit	fr.	26'000.-
Parois	fr.	22'000.-
Plafond	fr.	13'000.-
Fenêtres	fr.	17'600.-
Porte	fr.	4'000.-
Parquet	fr.	15'000.-
Chauffage	fr.	9'500.-
Peinture	fr.	2'000.-
Electricité	fr.	5'000.-
Maçonnerie	fr.	7'000.-
Support bateaux-déplacement	fr.	20'000.-
Etanchéité balcon	fr.	8'000.-
Démontage, dalle, happe	fr.	42'000.-
Electricité	fr.	1'500.-
Arch/ing-notaire-géomètre	fr.	12'000.-
Assurance	fr.	1'500.-

Ponton :

Ponton	fr.	42'000.-
--------	-----	----------

Nouvelles construction :

Hangar à bateaux	fr.	210'000.-
------------------	-----	-----------

Divers et imprévus/ intérêts :

	fr.	35'900.-
--	-----	----------

Total :	fr.	596'000.-
---------	-----	-----------

Financement :

Aide Sport-toto	fr.	178'800.-
Fonds propres UNY	fr.	30'000.-
Prêt LIM	fr.	119'200.-
Emprunt bancaire	fr.	268'000.-

Total TTC:	fr.	596'000.-
------------	-----	-----------

Maintien de l'emplacement actuel

Le maintien de l'UNY à son emplacement actuel présente les avantages suivants :

- ▶ l'UNY permet d'animer le bord de la Thièle et d'augmenter l'attractivité du parc ;
- ▶ la Commune peut envisager une collaboration avec ce club pour la création d'un centre de location de pédalos ou toutes autres activités aquatiques ;
- ▶ l'architecture développée avec les mandataires de la commune permet d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction dans le site ;
- ▶ la vocation du bâtiment actuel de l'UNY est conservée.

Demande de soutien

L'UNY a donc souhaité obtenir un soutien financier pour assurer son développement et permettre la construction de la nouvelle annexe ainsi que la rénovation du bâtiment actuel. Les demandes sont de trois ordres :

- ▶ les cautionnements par la Commune du prêt LIM et de l'emprunt hypothécaire ;
- ▶ le renouvellement pour 60 ans et l'extension du DDP actuel pour inclure la nouvelle construction ;
- ▶ l'augmentation du soutien communal aux charges financières liées aux travaux de transformation et agrandissement.

Soutien communal

La Municipalité a décidé d'entrer en matière pour :

- ▶ le cautionnement du prêt LIM d'un montant maximum de fr. 119'200.- ;
- ▶ le cautionnement de l'emprunt hypothécaire pour un montant maximum de fr. 268'000.- ;
- ▶ le renouvellement et l'extension du droit de superficie pour une durée de 60 ans pour l'emprise du nouveau bâtiment
- ▶ l'augmentation de la participation financière communale à l'UNY à maximum fr. 14'000.- / année, comme cela avait déjà été le cas au début des années 90.

Droit de superficie

Comme mentionné ci-dessus, le droit de superficie sera prolongé pour une nouvelle durée de 60 ans, soit jusqu'en 2068.

Sa surface sera portée de 897 m² à 2'132 m². Ce droit de superficie continuera à être gratuit.

Autorisation du Conseil communal

Au début de la législature, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à statuer seule sur les aliénations d'immeubles ou de droits réels immobiliers dont la valeur n'excède pas fr. 100'000.- par cas, charges comprises. A condition d'admettre que la valeur du terrain concédé ne dépasse pas fr. 80.-/m², l'opération immobilière visée pourrait être stipulée en vertu de cette autorisation générale.

L'aide admise entre aussi dans les pratiques usuelles de la Municipalité en matière d'aide aux sociétés sportives et qui sont, comme mentionné dans la communication C/4 du 22 avril 2005 (réponse aux interpellations de Mme la Conseillère communale Laurence Balet portant sur la politique des sports et le soutien financier de la commune aux clubs sportifs) :

- ▶ mise à disposition gratuite du terrain nécessaire (p. ex. stade de football, stade d'athlétisme)
- ▶ mise à disposition gratuite des locaux nécessaires (p. ex. salles de gymnastique)
- ▶ participation totale ou partielle aux frais financiers des emprunts contractés par la société pour construire ses installations (p. ex. stade d'athlétisme, dojo du Judo-Kwai, Union nautique)
- ▶ prise en charge totale ou partielle de la location de locaux (p.ex. salles de gymnastique du CESSNOV, heures de glace à la patinoire).

La Municipalité estime cependant de son devoir de soumettre le cas au Conseil communal pour les raisons suivantes :

- ▶ il n'est pas certain que, même si le terrain est gratuitement mis à disposition, sa valeur ne soit pas supérieure à fr. 80.-/m² ;
- ▶ l'octroi d'une aide combinée (immobilière et financière) à une société sportive n'est pas un acte de simple administration ; il s'agit d'un acte politique dont le Conseil communal a du reste bien débattu avec la communication C/4 du 22 avril 2005 précitée ;
- ▶ aucune urgence n'impose de stipuler l'acte sans attendre le déroulement normal d'une procédure d'autorisation par le Conseil communal ;
- ▶ le cas doit de toute manière être soumis au Conseil communal qui est appelé à se prononcer sur les deux cautionnements cités plus haut (dans notre préavis n° 40 du 29 septembre 2006, nous avons rappelé qu'un préavis sera présenté au Conseil pour toute nouvelle demande de cautionnement, alors même que celui-ci arrêterait, dans sa séance du 2 novembre 2006, le plafond de risques pour cautionnements et autres formes de garanties à 65 millions de francs pour la durée de la législature 2006-2011).



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu les rapports de la Commission des affaires immobilières et de la Commission des
finances, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à étendre de 897 m² à 2'132 m² l'étendue du droit de superficie accordé à l'Union nautique au Quai de Nogent 6.

Article 2.- Ce droit de superficie, immatriculé comme droit distinct et permanent, sera prolongé pour une nouvelle durée de 60 ans venant à échéance en 2068. Il continuera à être gratuit.

Article 3.- La Municipalité est autorisée à accorder le cautionnement de la Commune aux prêts qui seront consentis à l'Union nautique d'Yverdon-les-Bains pour financer la transformation et l'agrandissement de son bâtiment, soit :

- ▶ un prêt de fr. 119'200.- sous forme de crédit LIM ;
- ▶ un prêt hypothécaire de fr. 268'000.-.

Article 4.- L'aide communale à l'Union Nautique d'Yverdon-les-Bains, sous forme de prise en charge partielle des intérêts et amortissements des deux prêts ci-dessus sera portée au budget annuel, à concurrence de fr. 14'000.-/an au maximum, montant dégressif en fonction des amortissements opérés sur les emprunts.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégués de la Municipalité : MM. J.-D. Carrard et P.-A. Treyvaud

Annexes : Plan de l'extension du DDP
Projet du nouveau bâtiment

Dossier no 070557

PLAN CADASTRAL - Mutation

Mensuration numérique

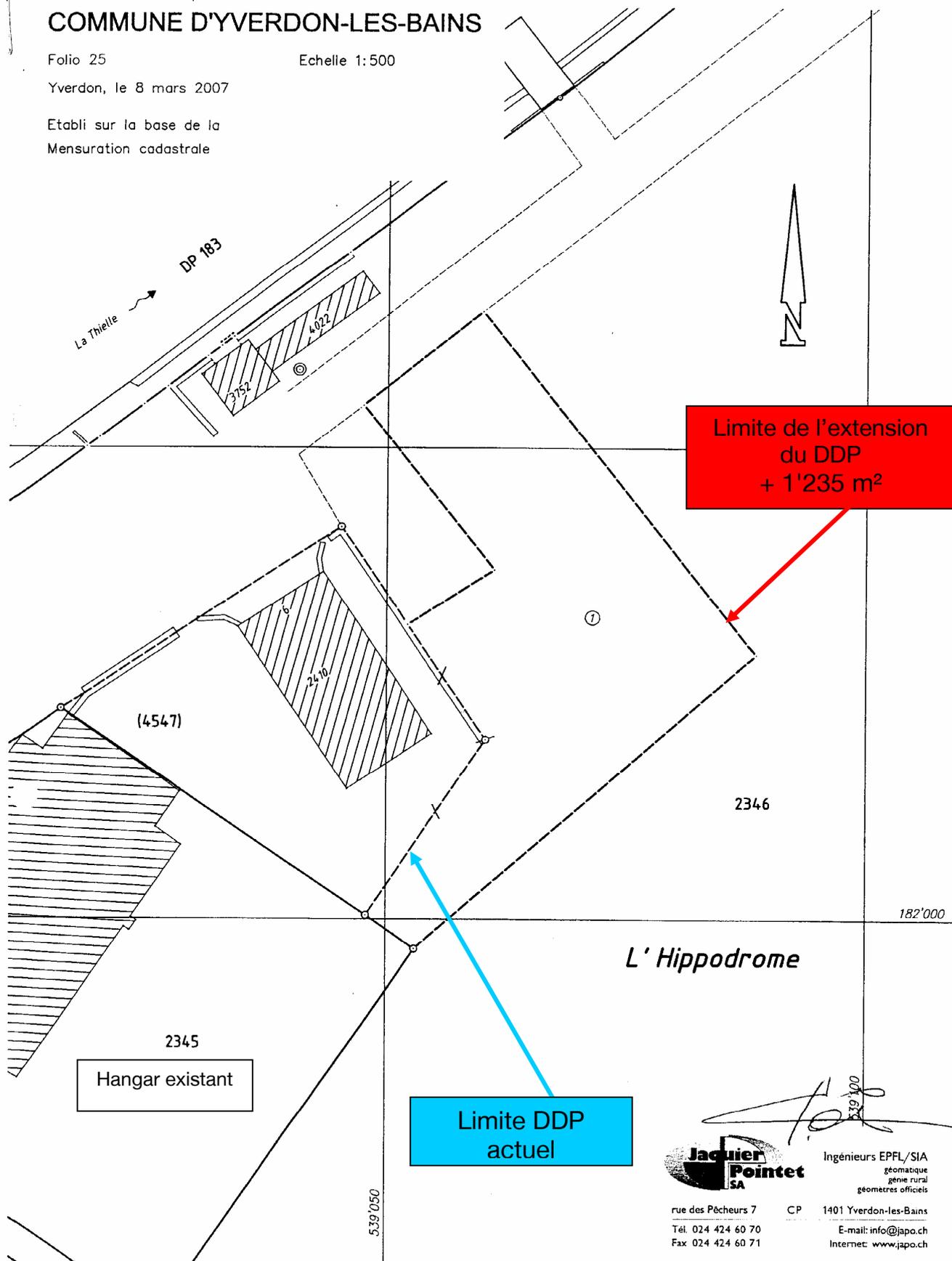
COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

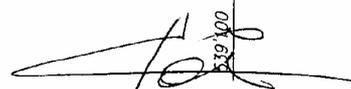
Folio 25

Echelle 1:500

Yverdon, le 8 mars 2007

Etabli sur la base de la
Mensuration cadastrale



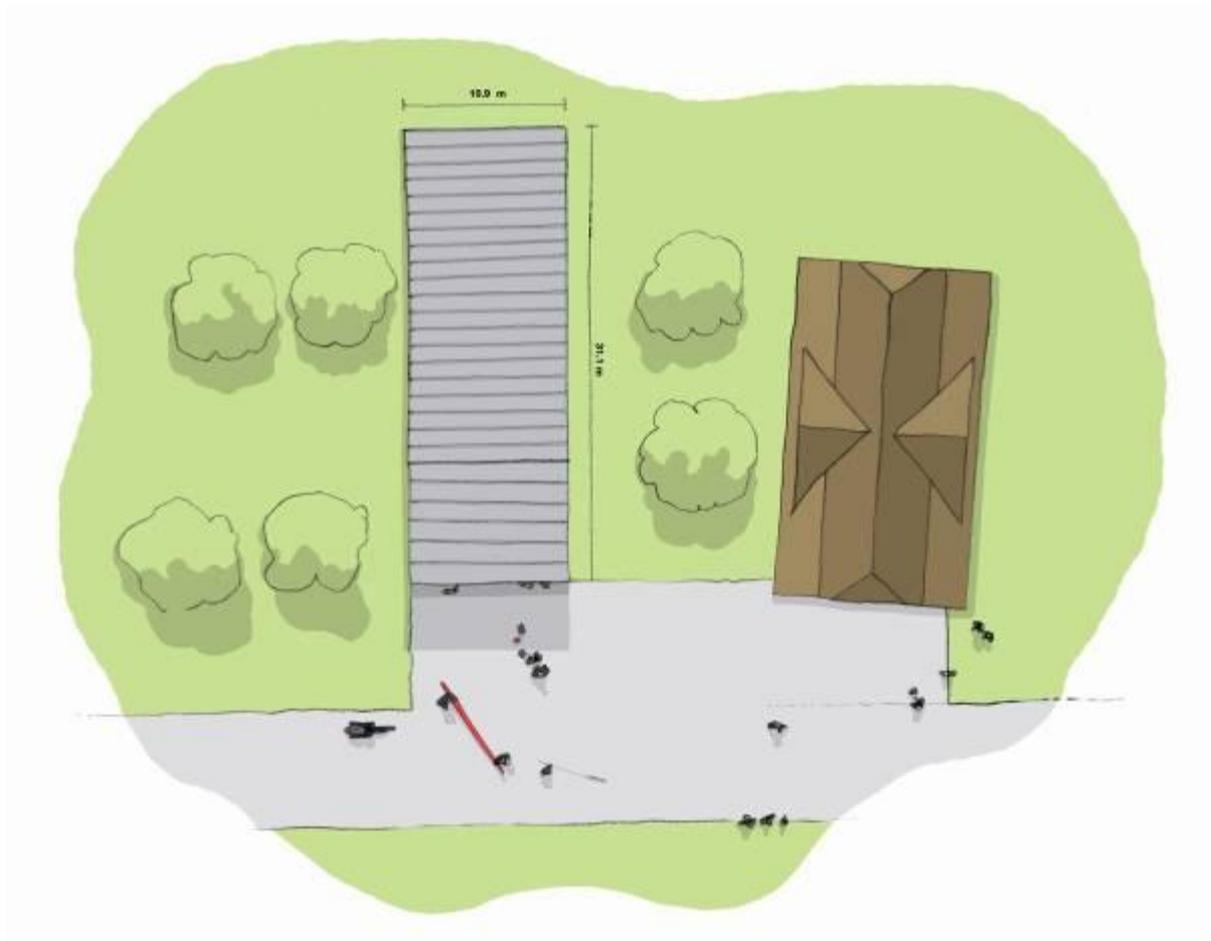

Jacquier Pointet SA
Ingénieurs EPFL/SIA
géomatique
génie rural
géomètres officiels

rue des Pêcheurs 7 CP 1401 Yverdon-les-Bains
Tél. 024 424 60 70 E-mail: info@japo.ch
Fax 024 424 60 71 Internet: www.japo.ch

Perspective d'ensemble



Plan de situation



Façades

