

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3041 au repreneur des installations de Manège et Centre équestre SA

la réponse au postulat du Conseiller Jean-Claude Ruchet du 2 avril 2009 « désengagement du Manège et Centre équestre ».

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 6 mars 1980, le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains acceptait de soutenir le projet d'un groupe de cavaliers constitué en un comité d'étude pour mener à bien la construction et l'exploitation d'un nouveau centre équestre (le précédent avait été démoli en 1977), sur une parcelle communale. Une brochure de souscription avait été éditée présentant la philosophie du projet, la constitution de la société anonyme Manège et Centre équestre yverdonnois.

Il s'agissait à l'époque d'offrir des installations tant pour les cavaliers émérites que pour les amateurs de sports hippiques et les jeunes débutants.

Le soutien apporté par la Ville se faisait sous une triple forme. D'une part, l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre gratuit, sur une parcelle d'une surface de 14'000 m², au lieu dit « La Grande Prairie », d'une durée de cinquante ans.

D'autre part, elle conférait à la commune l'autorisation d'acquérir des parts dans la société constituée avec un capital social de Fr 300'000.-, divisé en 1'200 actions nominatives d'une valeur de Fr 250.-. A l'époque, la Municipalité s'était portée acquéreur de 1'197 actions pour une valeur totale de Fr 299'250.-. Elle s'engageait à restituer les actions souscrites à des privés, à hauteur de 49% du capital.

Finalement, il s'agissait d'équiper le terrain mis à disposition, pour un montant global de Fr 292'000.-.

Après 18 ans d'exploitation, la société présentait en l'an 2000, une nouvelle demande de soutien, pour faire face à des travaux de rénovation pour un montant total de Fr 370'000.-, et rembourser le solde de l'hypothèque, à hauteur de Fr 426'000.-. Le Conseil communal autorisait le cautionnement d'un emprunt de Fr 800'000.-. La Ville d'Yverdon-les-Bains détenait toujours 60.17% du capital. Le reste de l'actionnariat est dispersé entre des personnes privées détenant quelques actions, des associations (comme l'Air Club) et quelques entreprises privées qui à l'époque ont accepté de soutenir le projet.

En 2008, le Conseil communal refusait l'entrée en matière pour l'examen du préavis PR08.39PR concernant l'octroi d'un cautionnement solidaire de la commune à « Manège et Centre équestre SA, pour un emprunt de Fr. 925'000.-. Il s'agissait à l'époque de permettre à ladite société d'agrandir la fosse à purin, dont le débordement menaçait la nappe phréatique, et d'effectuer certains travaux complémentaires de rénovation sur le bâtiment lui-même.

Les débats au Conseil avaient été vifs. Le préavis comportait un double volet, l'un sur la demande de cautionnement et le descriptif des travaux à entreprendre ; l'autre, sur l'avenir de la société Manège – Centre équestre SA. Trois scénarios étaient présentés : le statu quo, une privatisation totale (vente du terrain et des bâtiments) et une privatisation partielle (vente du bâtiment et des installations et octroi d'un droit de superficie distinct et permanent). La Municipalité de l'époque avait retenu la solution du statu quo.

Les débats portaient alors essentiellement sur la volonté d'une majorité de conseillers, tous bords politiques confondus, d'approfondir l'analyse sur le devenir de la société, dans la mesure où la ville détenait toujours une large majorité du capital-actions (60.17%) et se retrouvait donc le contributeur principal pour tout investissement. Si tout le monde convenait de l'intérêt à maintenir ce type d'activité dans la région pour satisfaire la demande tant des cavaliers que des amateurs, les positions divergeaient quant à la raison d'être d'une implication communale dans un domaine d'activité qui ne relève pas des missions prioritaires d'intérêt général.

La Municipalité a donc depuis remis l'ouvrage sur le métier pour approfondir la réflexion sur sa volonté de maintenir sa participation dans la société Manège – Centre équestre SA.

Les démarches entreprises

Pour ce faire elle a choisi de mandater une société d'expertise immobilière qui lui rendait son rapport en août 2009, portant sur la valeur des terrains et des bâtiments en cas de mise en vente.

La valeur des bâtiments et des installations était alors estimée à Fr 754'000.- et la valeur du terrain, 14'027 m² objet du droit de superficie (parcelle 3041), était évaluée à Fr 410'000.-. En cas de maintien d'un droit de superficie, la valeur de la redevance était calculée à hauteur de Fr 1.50 le m², soit un montant total de Fr 21'040.50 annuels (pour mémoire, le DDP est actuellement octroyé à titre gratuit). Sur la base de ces données, la Municipalité, actionnaire majoritaire, s'est déterminée.

Plusieurs facteurs l'ont conduite à se désengager de cette participation : d'une part, les enjeux de développement de la ville-centre, ainsi que les investissements qui en résultent pour permettre l'accueil de la population et des entreprises, obligent la Municipalité à resserrer ses choix sur ce que le secteur privé ne peut faire, ou ne peut faire sans l'aide des pouvoirs publics.

D'autre part, les installations nécessitent des investissements périodiques lourds pour lesquels la commune est régulièrement sollicitée, comme pour d'autres sociétés au sein desquelles elle détient une participation majoritaire. Sa situation financière - déficit budgétaire annoncé pour 2012, de plus de deux millions - ne lui permet pas d'absorber l'ensemble des besoins d'investissement nécessaires aux sociétés qui lui appartiennent.

A cet égard, les investissements privilégiés sont destinés à répondre aux besoins du plus grand nombre et à assumer les missions que la loi sur les communes, et d'autres, lui attribue en matière d'infrastructures, de sécurité, de scolarisation, etc.

Finalement, la volonté du gérant de l'époque de renoncer à l'exploitation du manège a constitué un facteur déclencheur de la décision.

L'ensemble de ces considérations l'a donc conduite à se désengager de Manège Centre équestre SA, en acceptant le principe de la mise en vente des bâtiments et installations décidée par le Conseil d'Administration.

Pour permettre une mise en concurrence des acquéreurs potentiels, le Conseil d'administration lançait en février 2011, une offre publique d'achat des installations.

Trois propositions substantielles lui parvenaient, lesquelles ont été analysées à l'aune de quatre critères : le prix, le concept d'exploitation et de développement, les références de l'offreur, la présentation du dossier.

L'évaluation des offres a permis à M. Max Studer, dont la réputation n'est plus à faire, tant en ce qui concerne son rôle d'entrepreneur de la région que pour ce qui touche à la passion du cheval qui l'anime, de convaincre le Conseil d'administration, l'actionnaire majoritaire ainsi que l'assemblée des actionnaires (réunie en séance extraordinaire le 13 octobre dernier) qu'il était le repreneur idéal.

Le projet

Pour Manège et Centre équestre SA et son actionnaire majoritaire, il était extrêmement important de trouver un repreneur à même d'exploiter, sans rupture de continuité, en reprenant les installations en l'état.

M. Studer s'est fixé comme objectif de faire du centre équestre une école d'équitation, un centre de formation équestre et un lieu de concours hippique reconnus. Concrètement, il s'est engagé à maintenir la location des boxes pour les chevaux, à réactiver et développer l'école d'équitation. Il entend établir des collaborations avec les écoles régionales, le sport facultatif et le passeport vacances. Une partie formation et perfectionnement pour les différents certificats et brevets de cavalier sera développée. En parallèle, des concours hippiques seront mis sur pied.

Ces ambitions supposent des investissements importants pour permettre la création de boxes supplémentaires, la construction d'une 2^{ème} halle d'équitation, l'installation d'un marcheur pour chevaux, ainsi que la rénovation de certains éléments. Il est probable, compte tenu de l'ampleur du projet, que ces extensions se feront par étapes.

Pour développer le concept et assurer l'exploitation, M. Studer s'est entouré d'un cavalier émérite, M. Olivier Meyer, qui gérait depuis 2007 un manège dans la région de Fribourg. En fonction de l'ampleur du développement et de la réussite, un certain nombre d'emplois seront créés.

Etat des opérations financières et juridiques

- 1) le prix de cession des installations a été fixé à Fr 800'000.-. Ce montant permet de rembourser l'intégralité de la dette et de pouvoir rembourser, grâce aux fonds propres, le 59% de la valeur nominale des actions (soit Fr 177'000.-).
- 2) la société anonyme sera dissoute, dès le projet avalisé par le Conseil communal. Le repreneur créera une société en son nom propre.
- 3) l'offre publique d'achat contenait les modalités de mise à disposition des terrains, propriété communale. Une partie de ces terrains sont mis à disposition sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent – qui englobe les installations existantes et les surfaces constructibles pour les extensions prévues - dont les modalités vous sont décrites ci-dessous. L'autre partie est mise à disposition à bien plaisir et permet d'offrir des terrains en extérieur pour les chevaux.
- 4) un protocole d'accord a été conclu pour définir les engagements respectifs des parties dans l'attente de la finalisation des différentes opérations légales, notamment l'accord du Conseil communal pour l'octroi du droit de superficie.

Le droit de superficie distinct et permanent

La société Manège et Centre équestre SA dispose actuellement d'un droit de superficie octroyé à titre gratuit. Rappelons à cet égard que la Commune est actionnaire majoritaire et

avait accepté à l'époque de soutenir massivement un projet initié par un cercle de privés sans investisseurs majeurs.

L'offre publique d'achat contenait donc l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur l'emprise actuelle, de 14'027 m², pour une redevance de Fr 21'040.- (soit Fr 1.50 le m²). Environ 33'000 m² étaient laissés à bien plaie, comme précédemment.

Les conditions initiales ont quelque peu évolué compte tenu de l'ampleur des extensions prévues par le repreneur et la mise à disposition de terrains supplémentaires pour tenir compte de cet agrandissement.

Le droit de superficie qui vous est soumis aujourd'hui porte sur 17'880 m², correspondant à l'emprise des constructions actuelles et futures. Pour tenir compte des investissements massifs du repreneur, de sa volonté de développer un projet ambitieux pour la région, ainsi que des obligations mises à la charge du bénéficiaire, la Municipalité a accepté d'abaisser le taux de redevance à Fr 1.35.- le m². La redevance totale s'élèvera donc à Fr 24'138.- annuels, indexés à l'indice suisse des prix à la consommation. La durée initiale du DDP est prévue pour cinquante ans, ce qui permet une rentabilisation des investissements.

La Municipalité a fait inscrire dans l'acte d'octroi, l'obligation pour le repreneur de conserver cette activité hippique, et d'y développer des projets d'animation et de formation, afin de répondre à un besoin local et régional.

L'abaissement du prix initial au m² répond à une volonté de mener une politique de soutien à diverses institutions, associations et fondations qui œuvrent dans les domaines culturels et sportifs. Cette dernière se traduit plutôt par l'octroi de subventions, permanentes ou ponctuelles, ou par la mise à disposition de terrains ou de bâtiments, à titre onéreux ou gratuit. Manège et Centre équestre SA exerce une activité commerciale dans un domaine qui présente un intérêt pour l'attractivité de la région, comme bien d'autres domaines d'activité qui permettent d'offrir des biens et services, ce qui justifie aux yeux de la Municipalité un geste dans les conditions octroyées.

Les conditions transitoires

La reprise des installations s'est faite rapidement, dans des conditions peu faciles compte tenu de leur état. Raison pour laquelle le Conseil d'administration de la société Manège – Centre équestre a accepté de les mettre à disposition gratuitement durant les deux premiers mois. Dès novembre, et jusqu'à la signature du droit de superficie, une location de Fr 2'000.- est facturée.

Les autres obligations sont identiques à celles qui assortiront l'octroi du DDP et des terrains à bien plaie, soit le maintien et le développement de l'activité, l'obligation d'entretien, le respect des procédures légales, etc.

Conclusion

La Municipalité, en sa qualité d'actionnaire majoritaire a dû faire un choix de raison, face à l'impossibilité de disperser ses moyens sur un ensemble d'engagements dans lesquels la prépondérance de l'intérêt public n'est pas avérée. Elle a souhaité s'entourer de garanties pour que son choix ne conduise pas à la disparition d'une activité prisée par toute une région. Le choix avalisé par l'assemblée extraordinaire des actionnaires offre ces garanties, puisqu'elle confie à un passionné et un connaisseur de toujours, la responsabilité de reprendre le flambeau, au travers d'un projet ambitieux. Les projets développés ont pour objectif de faire de ce manège un centre reconnu, tant pour la formation et la compétition hippique, mais également pour la qualité de l'accueil pour l'initiation d'un large public aux activités équestres.

Au travers des conditions d'octroi consenties pour la mise à disposition des terrains, la Municipalité a le sentiment de respecter à la fois l'intérêt de la région, en créant des conditions favorables financièrement, sans sacrifier les intérêts des finances communales.



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

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de sa Commission des Affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: Le Conseil communal prend acte de l'analyse effectuée et de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de vendre le bâtiment et les installations appartenant à Manège – Centre équestre SA à M. Max Studer.

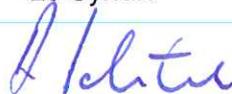
Article 2: La Municipalité est autorisée à octroyer à l'intéressé un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle 3041 nouvelle, de 17'880 m², pour une durée initiale de cinquante ans, pour une redevance annuelle de Fr 24'138.- indexée à l'IPC.

Article 3: Le Conseil communal prend acte des conditions transitoires fixées ainsi que de la mise à disposition de terrains à bien plaie, sans contrepartie sinon l'obligation de clôturer et d'entretenir lesdits terrains.

Article 4 : Le Conseil communal accepte la réponse au postulat de Monsieur le Conseiller Jean-Claude Ruchet du 2 avril 2009 « désengagement du Manège et Centre équestre ».

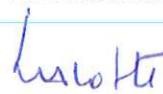
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexe : plan de situation

Délégués de la Municipalité : MM. von Siebenthal et J.-D. Carrard