

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

Concernant

l'octroi du cautionnement solidaire de la commune à la S.A. « Manège et Centre équestre d'Yverdon-les-Bains » pour un emprunt de fr. 925'000.-

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

Dans sa séance du 6 mars 1980, le Conseil communal a :

- autorisé la Municipalité à accorder à la S.A. « Manège et Centre équestre d'Yverdon-les-Bains » (ci-après : la S.A.) un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 50 ans, gratuit et renouvelable, pour un terrain d'environ 14'000 m² sis à la Grande Prairie.
- accordé un crédit de 299'250.- pour l'achat d'actions de la S.A. et un autre crédit de fr. 292'000.- pour financer les travaux d'équipement du terrain.

L'exploitation du Manège a commencé en 1982. Sa construction a coûté fr. 930'000.- et a été financée de la manière suivante :

Capital actions	fr.	300'000.-
Participation du Fonds cantonal d'aide au tourisme	fr.	120'000.-
Emprunt hypothécaire (UBS)	fr.	510'000.-
Total	fr.	<u>930'000.-</u>

Le terrain, objet du DDP, a été grevé d'une cédule hypothécaire en 1^{er} rang de fr. 530'000.- et la S.A. a contracté un emprunt auprès de l'Union de Banques Suisses dont le montant au 31 décembre 1999 s'élevait alors à fr. 426'000.-.

Lors de la création de la S.A., des amis du cheval et cavaliers de la région avaient souscrit 478 actions à fr. 250.- pour un montant total de fr. 119'500.- et la Commune avait financé le solde du capital (fr. 180'500.- au lieu des fr. 299'250 initialement prévus), considérant l'utilité publique du projet. En 2000, la Commune possédait toujours la majorité des actions, soit 60.17 % du capital de fr. 300'000.- (722 actions à fr. 250.- = fr. 180'500.-)

Le but du Manège et Centre équestre d'Yverdon-les-Bains était de faciliter la pratique de l'équitation par tous, et notamment par les jeunes. Le locataire était tenu de mettre la halle à disposition des sociétés équestres locales et de pratiquer un tarif raisonnable pour les enfants. Le loyer fut fixé en tenant compte de ces deux conditions.

Jusqu'en 2000, le revenu locatif du manège a permis de couvrir les coûts d'exploitation du bâtiment.

Travaux entrepris en 2000

Après 18 ans d'exploitation et l'arrivée, en 2000, d'un nouveau locataire, la S.A. souhaitait entreprendre des travaux de rénovation chiffrés à fr. 370'000.-. La Banque Cantonale Vaudoise a alors accordé un prêt de fr. 800'000.- pour financer ces travaux et rembourser le solde de l'hypothèque de fr. 430'000.- à l'Union de Banques Suisses.

En 2000, le Conseil communal a ainsi autorisé la Municipalité à accorder le cautionnement solidaire de la commune à la S.A. « Manège et Centre équestre d'Yverdon-les-Bains » pour l'emprunt de fr. 800'000.- précité.

Pour maintenir la mise à disposition de la halle des sociétés équestres locales et un tarif raisonnable pour les enfants, le loyer a été adapté après les travaux de rénovations qui avaient été les suivants :

COUVERT LATERAL FACADE NORD – EST fr. 107'000.-
Pilotage - démontage et adaptation façade – structure couvert, charpente, couverture Eternit - surfaçage et revêtement bitumineux - modification des écoulements - honoraires ingénieurs - taxes service des travaux (augmentation volume

APPARTEMENT 4 PC + 1 PC INDEPENDANTE fr. 148'000.-
Démolition parois réduit - démolition des parois de séparations - création des fenêtres façade NE - création de 2 Velux - création des parois de séparation, chambres, couloir, bureau - revêtement sous charpente des plafonds - chapes à sec sur isolation - mise à niveau ancienne et nouvelle parties - isolation sol, mur extérieur, toiture (partie nouvelle) - adaptation entrée chambre existante - portes intérieures - modification et adaptation du chauffage (gaz) - modification des sanitaires chambre indépendante – électricité - crépissage de parois neuves - peintures sur parois existantes et menuiseries - revêtement sol moquette pour les chambres - hall carrelage et adaptation existant - adaptation et rénovation cuisine actuelle - honoraires architecte - frais enquête – géomètre - reproduction de documents

CARRE DE DRESSAGE fr. 90'000.-
Enlèvement et évacuation de la terre végétale - drainage de la surface - remblayage sur drainage en vue de la surélévation du carré (hors d'eau) - façon des talus - mise en place de la couche de finition (sable ou similaire)

Une demande avait été présentée au Service de l'éducation physique et du sport pour bénéficier d'une aide du Sport-toto. Celle-ci avait été de fr. 11'200.-.

Résiliation du bail

En mars 2007, la locataire du Manège informait le Conseil d'administration de la résiliation de son bail pour fin août.

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 10 mars 2007, décidait d'examiner l'hypothèse de travail d'une mise en vente éventuelle du Manège, en relevant les points suivants :

- Certains travaux d'entretien sont importants (chauffage, toiture, extérieurs, etc.) et ne seraient de ce fait pas à la charge de la société.
- Un nouveau propriétaire pourrait développer et investir à sa guise, en fonction de nouvelles activités équestres et selon ses propres besoins.
- Dans le cas d'une vente du Manège, et par rapport à une demande de l'époque venant de la Commune, qui souhaitait que les activités équestres soient possibles à une large majorité de la population et non pas réservées uniquement à une classe privilégiée, nous nous apercevons que pour rentabiliser ce genre d'entreprise il est effectivement nécessaire d'ouvrir largement les portes au grand public et de ne pas les laisser à une minorité d'actionnaires-cavaliers.

Fosse à purin et arrivée d'un nouveau locataire

En juin 2007, la Municipalité était alertée des risques de pollution potentielle susceptibles d'être occasionnés à la nappe phréatique par les fosses à purin du Manège et décidait, aux frais de la locataire, de faire évacuer, par les soins du service des travaux et de l'environnement, les tas de fumier et le contenu des fosses qui débordaient.

Le mois suivant, le Conseil d'administration du Manège prenait les dispositions nécessaires pour régler définitivement le problème dans la perspective de l'arrivée d'un nouveau locataire des bâtiments et installations.

Le constat auquel il est arrivé se résume comme suit :

- S'agissant des fosses à purin, il serait nécessaire, selon les normes en vigueur, de disposer d'un volume total de 78 m³, alors que le volume actuel est de 18 m³ à disposition. Il faudrait donc une fosse supplémentaire de 60 m³. Après avoir écarté l'hypothèse d'une démolition de l'existante pour reconstruire une fosse neuve, le Conseil d'administration a retenu la solution de la construction d'une fosse supplémentaire de 60 m³. En effet, les contrôles effectués ont permis de s'assurer que les 3 fosses existantes de 6 m³ chacune étaient en bon état et que la conception de l'installation était bien pensée au départ lors de sa construction.
- L'intervention majeure concernant les fosses à purin doit s'accompagner d'une intervention sur l'évacuation des eaux de surface, dont certaines aboutissaient aux fosses à purin et contribuaient inutilement à leur engorgement chronique, ainsi que d'une intervention au revêtement de sol du paddock.
- S'agissant du bâtiment, une intervention à la toiture est nécessaire, vu l'état des plaques d'Eternit non remplacées lors de l'intervention partielle de 2000 et des chéneaux, tout comme le remplacement de la chaudière à gaz, installée au début de la construction en 1981.

Devis des travaux à entreprendre

	<u>DEVIS</u>	<u>TOTAL</u>
FOSSE A PURIN - FUMIERE		
Fosse enterrée dans la nappe avec palplanches - Dimensions 4,0 x 6,5 m (hauteur inférieure 2,40 m) - Burri & Pavid SA	135'000.00	
Modification de l'évacuation des ES - Gabella SA	18'000.00	
Divers & Imprévus	<u>5'000.00</u>	158'000.00

CHAUFFAGE

Remplacement de la chaudière à gaz, chauffe-eau - évacuation des gaz brûlés - Alvazzi SA	16'000.00	
Cloisonnement de la chaudière - Jeannin Sàrl	10'000.00	
Divers & Imprévus	<u>2'000.00</u>	28'000.00

FERBLANTERIE - COUVERTURE - FACADES

Remplacement des chéneaux, des plaques Eternit ondulé - Alvazzi SA	31'000.00	
Divers & Imprévus	<u>4'000.00</u>	35'000.00

REVETEMENT PADDOCK

Drainage du paddock - Fourniture de sable Polygreen	16'000.00	
Divers & Imprévus	<u>2'000.00</u>	18'000.00

HONORAIRES INGENIEUR

Direction des travaux par bureau d'ingénieurs	<u>10'000.00</u>	10'000.00
---	------------------	-----------

ABREUVOIRS	5'000.00	5'000.00
------------	----------	----------

MONTANT TOTAL		<u>254'000.00</u>
MONTANT TOTAL A BUDGETER		<u>255'000.00</u>

Financement des travaux

En 2008, la Commune possède toujours la majorité des actions, soit 60.17 % du capital de fr. 300'000.- (722 actions à fr. 250.- = fr. 180'500.-, valeur au bilan de la commune fr. 1.-). Ces actions n'attirent pas les amateurs et ne sont manifestement pas des valeurs spéculatives.

Le prêt BCV cautionné par la Commune, initialement de fr. 800'000.-, présente un solde de fr. 670'000.- au 31.12.2007.

Les travaux prévus seront financés par un emprunt garanti par le gage immobilier grevant le droit de superficie et cautionné par la Commune.

Il s'ensuit que le prêt cautionné par la Commune connaîtra l'évolution suivante :

➤ Etat en 2000	fr. 800'000.-
➤ Amortissements 2000-2008	<u>fr. 130'000.-</u>
➤ Solde avant travaux	fr. 670'000.-
➤ Financement des travaux 2008	<u>fr. 255'000.-</u>

Nouveau solde cautionné	<u>fr. 925'000.-</u>
-------------------------	-----------------------------

Hypothèses de travail

Les avatars de l'été 2007 ont conduit à reprendre l'éventualité d'une privatisation du Manège, moult fois envisagée ces dernières années par les diverses Municipalités qui se sont penchées sur le cas.

Plusieurs hypothèses se présentent en effet pour l'avenir du Manège :

Statu quo :

- La Commune reste propriétaire du terrain grevé d'un DDP gratuit en faveur du Manège ; ce DDP expire en 2030.
- La SA du Manège demeure propriétaire du bâtiment et doit assurer son entretien et le mettre en location.
- La Commune reste actionnaire majoritaire de la SA du Manège.
- Avantages : pas de perte de patrimoine ; pas de perte de maîtrise.
- Inconvénients : la Commune conserve une activité qui ne relève pas spécifiquement de la sphère d'intervention des services publics. Elle demeure interpellée pour soutenir, notamment par des cautionnements, la SA du Manège, dont les locations encaissées peinent à couvrir la totalité des charges du bâtiment.

Libéralisation totale :

- La Commune vend la parcelle grevée du droit de superficie.
- La SA du Manège vend son bâtiment au même acquéreur.
- La SA est dissoute et le prix touché pour le bâtiment permet de distribuer un dividende de liquidation aux actionnaires, probablement modeste.
- Avantages : la Commune se libère d'une activité qui ne relève pas spécifiquement de la sphère d'intervention des services publics.
- Inconvénients : perte de patrimoine ; perte de maîtrise sur l'utilisation du sol ; si l'emplacement n'est pas stratégique à proprement parler, la parcelle se situe dans un secteur entièrement propriété de la Commune et légalisé comme zone de sports et de loisirs.

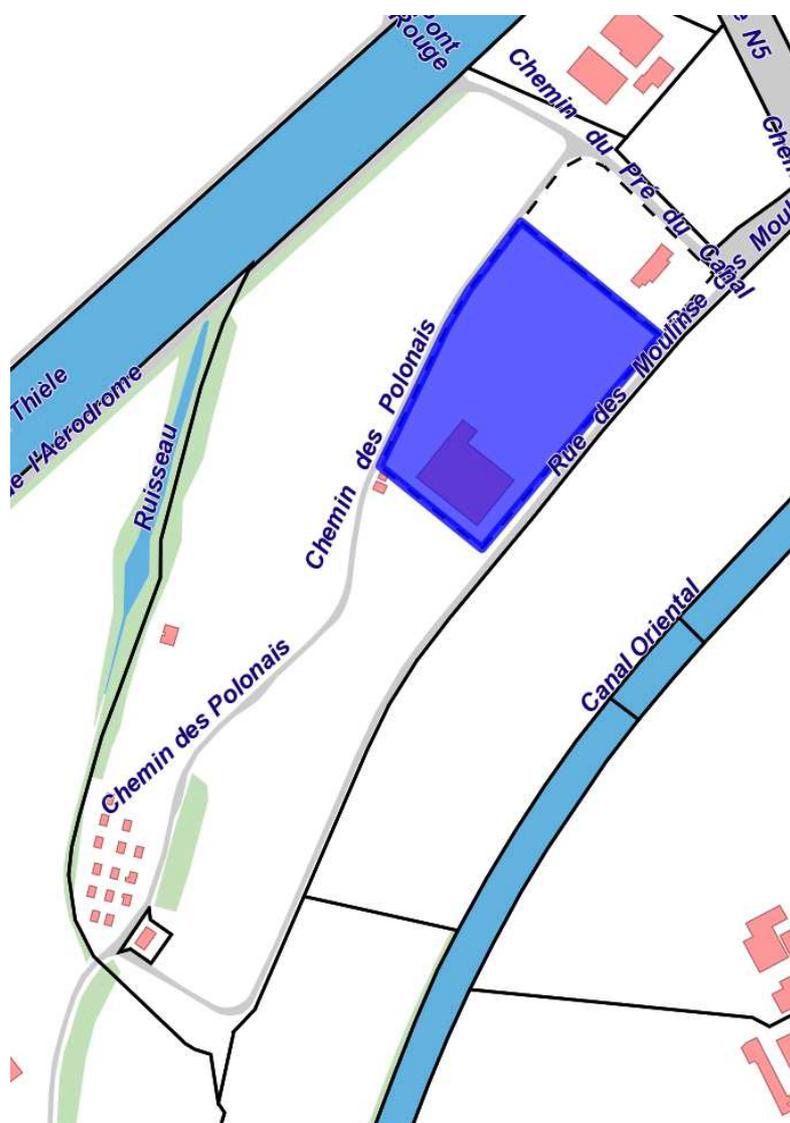
Libéralisation partielle :

- La Commune reste propriétaire du sol.
- La SA du Manège vend son bâtiment.
- La SA est dissoute et le prix touché pour le bâtiment permet de distribuer un dividende de liquidation aux actionnaires, comme dans le cas précédent.
- L'acquéreur du bâtiment est propriétaire de celui-ci, mais pas du sol pour lequel il est au bénéfice d'un droit de superficie.
- Avantages : la Commune se libère aussi d'une activité qui ne relève pas spécifiquement de la sphère d'intervention des services publics, mais pas entièrement. Moins de perte de maîtrise sur l'utilisation du sol car la Commune a toujours un droit de regard, même s'il est peu étendu.
- Inconvénients : la vente du bâtiment seul, sur un terrain grevé d'un DDP, est moins attractive et les amateurs ne seront pas légion, ni généreux dans l'offre qu'ils pourraient articuler ; en outre, la Commune demeure tenue, à l'échéance du DDP, de reprendre le solde des dettes hypothécaires grevant le DDP, si elle entend exercer le droit de retour sur le bâtiment.

Quelle que soit la solution retenue, l'expérience des dernières décennies montre que la surface nécessaire à une bonne exploitation du Manège devrait aussi comprendre l'ancienne décharge comblée, au sud, entre la rue des Moulins prolongée et le chemin des Polonais (voir plan ci-dessous). Cette parcelle est, relevons-le, inexploitable en raison de l'état de son sous-sol. Elle ne peut servir que pour les activités extérieures du Manège, ou d'autres activités sportives de plein-air, à l'exclusion de tout aménagement ou toute exploitation agricole.

Dans la situation actuelle, la Municipalité estime que le statu quo est la solution la moins désavantageuse, même si elle n'est pas exempte d'inconvénients. Elle est en outre la seule qui soit cohérente avec une mise à disposition à bien-plaire de la parcelle de l'ancienne

décharge, au sud. Elle présente aussi l'avantage de la cohérence avec les tractations à mener avec le nouveau locataire du Manège pour une revitalisation des activités dans un souci d'élargissement de la pratique de l'équitation, notamment par le biais du sport scolaire facultatif.



Option retenue

Dans sa séance du 3 avril 2008, la Municipalité a donc décidé de s'en tenir au statu quo en écartant donc tant la solution d'une privatisation totale du Manège qu'une libéralisation partielle.

Par ce choix, elle entend maintenir un cadre permettant au nouvel exploitant des installations, qui a commencé son activité l'été dernier, de redynamiser le Manège en poursuivant les objectifs suivants :

- Aménagement de boxes pour accueillir davantage de chevaux ;
- Remise en état du paddock extérieur et le rallonger par la suite, pour pouvoir ouvrir le manège à davantage de personnes et organiser des manifestations de plus grande envergure ;
- Promouvoir l'équitation avec les écoles, en proposant des tarifs de groupes pour permettre au plus grand nombre de découvrir l'équitation ;
- Ouvrir une école d'attelage ;

