

**Rapport de la Commission des affaires immobilières  
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR12.02PR  
concernant**

**une demande pour la mise à disposition d'une partie de la parcelle 2350  
occupée par le camping communal,  
sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent.**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n°PR12.02PR s'est réunie le 5 mars 2012. Elle était composée de Madame la conseillère Maryse Schneider (en remplacement de Monsieur Jean-David Chapuis), Messieurs les conseillers François Armada, Philippe Pavid, Jean-Louis Klaus, Pascal Gafner, Mathias Humbert et du soussigné, désigné rapporteur. Monsieur Pascal Blum ainsi que son suppléant, Monsieur Daniel Burdet étaient excusés.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Daniel Von Siebenthal, accompagné de Monsieur Pierre Meyer (chef du service des finances). Nous les remercions vivement pour les compléments d'information apportés.

#### **Genèse du projet**

Le 6 septembre 2007, suite au préavis négatif de la commission chargée d'analyser le dossier, la Municipalité décidait de retirer la demande de crédit d'investissement de 955'000 frs pour le réaménagement du camping des Iris. La commission du Conseil communal qui s'était penchée sur le préavis avait alors émis un certain nombre de vœux, dont celui de "prendre en compte la possibilité de donner la gestion du camping à des organismes privés" (rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n°14 du 13 juin 2007).

La commission de gestion du Conseil communal a quant à elle, formulé plusieurs observations demandant à la Municipalité d'améliorer l'image du camping en engageant des travaux de rénovation "dès que possible" (COGES 2008, 2009, 2010).

Le 22 septembre 2011, la Municipalité informait notre Conseil de sa volonté de confier la gestion du camping, ainsi que les investissements à réaliser (5 à 7 millions) au Touring Club Suisse (communication CO11.12).

Le préavis PR 12.02 permettra de concrétiser cette décision en octroyant un droit de superficie au TCS dès 2013.

#### **Transfert de la gestion du camping à un organisme extérieur**

La Municipalité a confié un mandat à l'École hôtelière de Lausanne (EHL) dont l'objectif était de proposer un nouveau "concept de camping" répondant aux besoins de la ville, et prenant en compte le développement touristique régional. Le mandat couvrait les trois axes suivants :

- étude de marché (demande, concurrence, potentialité de marché)
- étude stratégique (type de camping, investissements)
- concept de produit (taille, offre de prestations, modèle de gestion)

Cette analyse a permis de faire ressortir la nécessité d'investir massivement pour valoriser le camping de la ville (environ 7 millions). Les aménagements concernent aussi bien les aménagements extérieurs, les cheminements que les conduites et les installations sanitaires.

La majorité de la commission partage le point de vue de la Municipalité selon lequel ces investissements doivent être entrepris dans les meilleurs délais. En outre, compte tenu des importants défis auxquels la ville va devoir faire face à court terme (aménagement du secteur Gare-Lac, mise en œuvre du projet d'agglomération,

cinéma,...), les commissaires estiment qu'il est judicieux de confier la responsabilité de ces investissements et de la gestion du camping à un organisme externe.

Par ailleurs, les commissaires se réjouissent d'apprendre que l'ensemble des employés communaux dont l'activité dépendait du camping ont retrouvé un emploi.

### Choix de la société Heberga SA

Au niveau local, aucune société n'a manifesté l'intérêt de reprendre le camping. La Municipalité s'est donc rapidement tournée vers la société Heberga SA (filiale du TCS) qui gère déjà 29 campings en Suisse.

## Places de camping



(source : <http://www.tcs.ch/travel/fr/home/camping/platzsuche.html>)

Cette société possède une grande expérience en matière de gestion de campings et un réseau marketing étendu. De plus, les intentions de la société semblent parfaitement en accord avec les objectifs de la Municipalité. Relevons notamment la volonté du potentiel investisseur de faire du camping communal un "eco-camping". Au-delà de "l'étiquette verte" du concept qui est sans doute porteur d'un point de vue marketing, des réalisations concrètes permettront d'aligner le fonctionnement du camping sur les principes du développement durable (gestion énergétique, gestion des eaux, espaces communs, programme d'animations, qualité des aménagements...).

Le réaménagement du camping a fait l'objet d'un concours dont les résultats devraient être communiqués prochainement.

Pour ces différentes raisons, la majorité de la commission estime qu'il est judicieux de confier la gestion du camping à Heberga SA.

### Droit distinct et permanent (DDP)

Sur la base des informations disponibles, la commission estime que les conditions du droit de superficie négocié sont bonnes.

La solution du droit de superficie (plutôt que la vente) permet à la commune de garder la maîtrise du terrain sur le long terme. La durée du DDP (35 ans) offrira la possibilité aux générations futures de réévaluer la situation en fonction de l'évolution du contexte.

Plusieurs servitudes de passage permettront de maintenir et valoriser les cheminements piétonniers existants.

A noter que le bâtiment occupé par le sauvetage des Iris ne fait pas partie de la DDP. Le statut du secteur occupé par le bâtiment fera prochainement l'objet d'un préavis.

### **Conclusion**

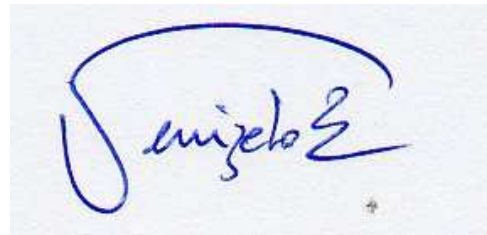
Bien qu'il soit difficile de se séparer d'un élément constitutif de notre patrimoine communal, la grande majorité de la commission est convaincue de la nécessité de confier la gestion du camping, ainsi que les investissements à consentir à un organisme extérieur. Les nombreux défis qui attendent notre ville ces prochaines années nous obligent à définir des priorités en matière d'investissement. Le projet proposé par la société Heberga SA permettra de valoriser le camping communal et de le faire rayonner partout en Suisse. Le droit de superficie permettra à la société de développer ses activités dans de bonnes conditions et à la commune de conserver, sur le long terme, la maîtrise foncière des terrains concernés.

Un membre de la commission opposé au principe d'une gestion du camping confiée à un organisme extérieur refuse le préavis. Il se réserve le droit de déposer un rapport de minorité.

En conclusion, c'est à 6 membres contre 1 que la commission vous invite à accepter le préavis tel que présenté.

Yverdon-les-Bains, le 26 mars 2012

Vassilis VENIZELOS

A handwritten signature in blue ink, reading "Venizelos" with a stylized flourish at the end. The signature is written on a light-colored background.