



MW

Préavis no 5
14 février 2000

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

- l'octroi d'un droit de superficie de 3'430 m² aux Grèves de Clendy à la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains pour la construction d'une halle de badminton;
*
- l'octroi du cautionnement solidaire de la commune à la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains pour un emprunt LIM de fr. 710'000.-;
*
- une demande de crédit de fr. 70'000.- pour l'achat de l'équipement nécessaire à l'usage scolaire des installations.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le "Badminton Club Montagny s/Yverdon" est actuellement locataire d'une halle industrielle, à Montagny-près-Yverdon, qui n'offre pas les meilleures qualités techniques pour la pratique de ce sport et dont le loyer est relativement élevé.

En 1998, ses responsables se sont approchés de notre Municipalité pour demander la mise à disposition d'un terrain, sous la forme d'un droit de superficie, pour la construction d'une halle de badminton répondant aux impératifs de la pratique de ce sport.

Plusieurs terrains ont été inventoriés à cet effet et, finalement, la parcelle communale triangulaire comprise entre l'Avenue des Sports et le Chemin de la Grève de Clendy a été retenue (voir plan annexé). Cette parcelle, actuellement en friche, était précédemment occupée par une construction légère servant à l'hébergement de travailleurs saisonniers, qui a été démolie en 1997.

D'une surface de 3'430 m², la parcelle retenue est située en zone de verdure selon l'actuel plan des zones de 1969. Elle est située en zone d'intérêt général dans le nouveau plan général d'affectation (PGA), mis à l'enquête publique du

20 octobre au 18 novembre 1998 et soumis à l'approbation du Conseil communal par le préavis no 31 du 25 octobre 1999. La construction d'une halle de badminton à cet emplacement est donc conforme à la nouvelle affectation.

Forme juridique du projet

Le Comité du "Badminton Club Montagny s/Yverdon" est formé comme suit :

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Président : | Vincent Rosselet |
| Vice-Président : | Serge Duvoisin |
| Caissier : | Angelo Fenu |
| Secrétaire : | Rosalba Dumartheray |
| Responsable technique : | M.-Pierre Huguenot |

La création de la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains est actuellement en cours. Selon l'article 3 de ses statuts, le but de la coopérative est la construction et la gestion d'infrastructures, mobilières et immobilières, constituant un centre destiné à la pratique du badminton, voire d'autres sports, à Yverdon-les-Bains, et de mettre ces infrastructures à disposition prioritaire de ses membres, aux conditions les plus favorables.

La société sera administrée par un conseil de 3 à 5 membres à désigner, dont un représentant de la Commune d'Yverdon-les-Bains.

Toutes les personnes physiques ou morales, ou collectivités publiques, intéressées à la pratique du sport de badminton ou d'autres sports voisins peuvent souscrire des parts sociales, de cent francs nominal, de la société. Le Badminton Club sera le principal coopérateur. Après la fondation de la société, la commune souscrira les quelques parts nécessaires pour siéger légalement au Conseil. Signalons enfin que la constitution du Club de badminton d'Yverdon-les-Bains est aussi en cours.

Octroi d'un droit de superficie

La Municipalité propose d'accorder à la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains un droit de superficie d'une durée de 50 ans grevant, sur une surface de 3'430 m², la parcelle communale no 1845 aux Grèves de Clendy. Elle propose d'accorder ce droit de superficie gratuitement pendant 5 ans puis de fixer une redevance annuelle en fonction des conditions du moment. Si cette redevance était perçue, elle serait aujourd'hui de fr. 6.80 le m² (soit fr. 23'324.-).

L'aide ainsi accordée présente l'avantage de ne pas impliquer une sortie d'argent pour la commune. Par ce geste, la Municipalité entend donner à la société coopérative le soutien nécessaire pour engager sereinement la

construction d'un équipement qui enrichit l'infrastructure sportive de notre ville et représente une solution avantageuse pour pallier le manque actuel de salles de gymnastique des établissements scolaires yverdonnois (voir le chapitre "utilisation par les écoles", au bas de la page 5).

Description de la construction

La halle projetée aura une surface au sol de 1'430 m² et abritera 9 terrains de badminton, des sanitaires, des vestiaires et une petite buvette. Deux terrains de badminton et 14 places de parc seront aménagés à l'extérieur. L'aménagement d'un parc à véhicules plus important n'a pas été exigé car le Chemin de la Grève de Clendy offre suffisamment de possibilités de parcage supplémentaire.

L'aménagement d'un accès pour cyclistes et piétons est à l'étude dans les services communaux concernés.

Le projet comprend les locaux suivants :

Rez-de chaussée :

| | | | |
|--|-----|----------------|----------------|
| 1 espace d'accueil | 165 | | m ² |
| 1 bar/réception | 43 | m ² | |
| 1 office et un économat | 23 | m ² | |
| 1 local de matériel | 22 | m ² | |
| 1 bureau | 25 | m ² | |
| 7 W.-C., une infirmerie, et un local avec douche pour les maîtres | 23 | m ² | |
| 1 X 3 courts | 350 | m ² | |
| 1 X 6 courts | 748 | m ² | |

1^{er} étage/galerie :

| | | | |
|-------------------------------------|-----|----------------|--|
| 1 espace de détente | 365 | m ² | |
| vestiaire et douches hommes | 23 | m ² | |
| vestiaire et douches dames | 23 | m ² | |
| vestiaire, douches et W.-C. garçons | 56 | m ² | |
| vestiaire, douches et W.-C. filles | 56 | m ² | |

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 20 avril au 9 mai 1999 et a suscité une opposition d'un voisin, qui l'a ensuite retirée, et une opposition de l'archéologue cantonal demandant la préservation des vestiges enfouis dans le sous-sol. Cette dernière opposition a aussi été retirée car le projet a été remanié de sorte que le bâtiment sera construit hors sol, à la cote approximative de + 1 m, afin de préserver le site archéologique. Le permis de construire a été délivré le 31 janvier 2000.

Budget de construction :

| | |
|--|--------------------------|
| CFC 1 : travaux préparatoires démolition d'ouvrage sur le terrain et préparation des canalisations | fr. 40'000.- |
| CFC 2 : travaux de constructions fondations spéciales, structure de fond de la halle, structure porteuse, enveloppe, couverture, équipements sanitaire, thermique et électrique, revêtement intérieur, y compris une plus-value de fr. 400'000.- pour l'adaptation des installations aux exigences scolaires (vestiaires, W.-C., locaux de matériel, etc.) | 1'360'000.- |
| CFC 3 : équipement d'exploitation cuisine, office, économat | 40'000.- |
| CFC 4 : aménagement du parc à véhicules, du terrain, de zone de jeux, plantation | 150'000.- |
| CFC 5 : frais secondaires autorisation, taxes de raccordement, assurances, intérêt sur crédit, divers | 80'000.- |
| CFC 9 : équipements matériel | 50'000.- |
| Divers et imprévus | <u>50'000.-</u> |
| Total | fr. 1'770'000.- ===== |

Financement et viabilité du projet :

Le devis de la construction et des aménagements extérieurs s'élève à fr. 1'770'000.-. L'opération sera financée par des fonds propres de fr. 177'000.-. Le Sport-Toto a confirmé une participation à fonds perdu de fr. 240'000.-. Le club a demandé un crédit LIM de 40 %, remboursable en 20 ans. Le solde du montant de l'investissement, de l'ordre de 36 %, sera financé par des emprunts bancaires (3 établissements de la place ont d'ores et déjà reçu favorablement le projet).

Sources de financement :

| | |
|----------------------------------|------------------|
| 10 % Fonds propres | fr. 177'000.- |
| 14 % Participation du Sport-Toto | 240'000.- |
| 40 % Prêt LIM | 710'000.- |
| 36 % Prêts bancaires | <u>643'000.-</u> |
| 100 % Total de l'investissement | fr. 1'770'000.- |

=====

Budget annuel :

| <u>Dépenses</u> | | <u>Recettes</u> | |
|-------------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Salaires et charges sociales | fr. 83'000.- | Revenus des locations aux écoles | fr. 60'000.- |
| chauffage et électricité | 38'000.- | Revenus des locations (idem recettes 1999) | 220'000.- |
| Assurances | 8'000.- | location buvette | 9'000.- |
| Annuité bancaire | | | |
| 5% intérêt | | | |
| 2% amortissement | 45'150.- | | |
| Amortissement du prêt LIM en 20 ans | 35'500.- | | |
| Entretien et divers | 25'000.- | | |
| Bénéfice d'exploitation | 54'350.- | | |
| TOTAL | fr. 289'000.- | TOTAL | fr. 289'000.- |

Remarque : le bénéfice des premières années pourra servir à combler la diminution possible des recettes si les écoles ne prolongent pas leur engagement après 5 ans et que de nouveaux locataires ne sont pas trouvés de suite (voir chapitre "utilisation par les écoles", au bas de la page 5). Ultérieurement, le bénéfice pourra être (partiellement) affecté au paiement du droit de superficie à la commune.

Octroi d'un cautionnement solidaire de la commune à un emprunt LIM

Conformément à la législation fédérale en la matière, l'octroi définitif du crédit LIM est subordonné au cautionnement de la commune.

Après avoir vérifié la qualité et la viabilité du projet, nous proposons à votre Conseil d'autoriser l'octroi du cautionnement communal demandé.

Utilisation par les écoles et demande de crédit pour l'achat des équipements

La halle de badminton sera mise à disposition des écoles du lundi au vendredi de 8 à 12 heures et de 14 à 16 heures 30. Le Service cantonal de l'éducation physique a admis un équipement "allégé" de la salle de gymnastique et entre en matière pour financer environ 9 % du loyer facturé pour l'usage scolaire.

Ce loyer, défini pour 1200 heures d'occupation annuelle, s'élève à fr. 60'000.-; il a été établi sur une base forfaitaire qui inclut les frais d'entretien. L'accord porte sur une durée de 5 ans, renouvelable à des conditions à discuter, en fonction des besoins qui ne sont pas connus aujourd'hui. En effet, l'ouverture du nouveau Collège du Cheminet, la fermeture des classes de St-Roch et l'évolution des effectifs scolaires sont autant de paramètres qui pourront influencer la situation dans le futur.

Si les écoles n'utilisent plus les locaux dans 5 ans, la coopérative de Badminton s'activera pour trouver un autre locataire afin de maintenir l'équilibre financier de la société qui devrait de toute façon prendre de l'assise avec une augmentation de son activité de base.

Comme indiqué dans le budget de construction, les auteurs du projet ont consenti une plus-value de fr. 400'000.- pour adapter les locaux aux exigences scolaires (vestiaires, W.-C., local de matériel, etc.). De son côté, la Municipalité demande à votre Conseil de lui accorder un crédit d'investissement de fr. 70'000.- pour l'achat des équipements sportifs strictement réservés à l'usage scolaire.

Devis du matériel :

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Balles, ballons | fr. 5'500.-- |
| Engins | 26'000.-- |
| Petit matériel | 10'200.-- |
| Rangement | 8'000.-- |
| Sonorisation | 4'000.-- |
| Tapis | 9'000.-- |
| Divers + arrondi | <u>2'417.--</u> |
| Total hors TVA | 65'117.-- |
| TVA 7.5 % | <u>4'883.--</u> |
| Total de l'équipement | fr. 70'000.-- ===== |

La dépense sera amortie en 5 ans au plus et imputée dans le compte no 950.6518 "équipement badminton". Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 16'975.-; elles comprennent l'amortissement, fr. 14'000.-, les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 1'575.-, et les frais d'entretien (2 %).

* * * *

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, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à accorder à la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains un droit de superficie d'une durée de 50 ans grevant, sur une surface de 3'430 m², la parcelle communale no 1845 aux Grèves de Clendy. La surface exacte sera établie par un plan de géomètre;

Article 2.- : La redevance annuelle du droit de superficie ne sera pas perçue pendant les 5 premières années puis sera fixée en fonction des conditions du moment;

Article 3.- : L'autorisation prévue par l'article 142 de la loi sur les communes est réservée;

Article 4.- : La Municipalité est autorisée à accorder le cautionnement solidaire de la commune à la société coopérative de badminton d'Yverdon-les-Bains pour l'emprunt LIM de fr. 710'000.- à contracter par cette société pour financer la construction de la halle érigée sur le droit de superficie qui lui est accordé sur la parcelle no 1845 aux Grèves de Clendy;

Article 5.- : L'autorisation prévue par l'article 143 de la loi sur les communes est réservée;

Article 6.- : La Municipalité est autorisée à acquérir l'équipement nécessaire à l'usage scolaire de la halle de badminton; un crédit de fr. 70'000.- lui est accordé à cet effet;

Article 7.- : Cette dépense de fr. 70'000.-- sera amortie en 5 ans au plus et imputée dans le compte no 950.6518 "équipement badminton".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

O. Kernen

J. Mermod

Annexes : 2 plans

Délégués de la Municipalité :
Mme Chr. Layaz
M. P.-A. Treyvaud
M. D. von Siebenthal