



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE



MW

Préavis no 11
le 28 avril 2000

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit de fr. 409'000.-- pour l'achat de la cabane construite sur le droit de superficie de 851 m² constitué en 1981 en faveur de l'association "Les Gédéons" sur la parcelle communale no 1173 sise entre Thièle et Mujon et les frais d'aménagement d'un vestiaire aux Vuagères pour le Rugby-club.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique : les Gédéons - le Trait d'Union - l'Y'rondelle

Dans sa séance du 4 septembre 1980, votre Conseil autorisait l'octroi d'un droit de superficie (DDP), à titre gratuit pour une durée de 30 ans, à l'association d'éclaireurs "Les Gédéons".

Ce DDP a été accordé en 1981 avec l'autorisation de le grever de gages immobiliers pour un montant de fr. 100'000.-- au maximum. La Municipalité a ultérieurement augmenté ce montant jusqu'à fr. 270'000.-- pour permettre la construction et l'équipement d'une cabane d'éclaireurs.

Il y a quelques années l'association "Trait d'Union" a remplacé l'association "Gédéons" et aujourd'hui, à la suite de difficultés financières, la cabane est à vendre.

La Banque Cantonale Vaudoise, mandatée pour négocier la vente de l'immeuble, est entrée en discussion avec notre Municipalité pour étudier la possibilité d'un achat par la commune. Si le cas y échoit, le droit de superficie constitué en 1981 sera radié.

Entre-temps, pour accueillir les groupes qui ont réservé leur séjour en 2000 et pour éviter la fermeture de la cabane, la BCV a confié son exploitation, à titre provisoire, à Madame Grimaître, gérante de l'auberge de jeunesse. La cabane a changé de nom et s'appelle désormais l'Y'rondelle.

L'auberge de jeunesse devient le Gîte du Passant

L'Association suisse des auberges de jeunesse a résilié au 31 octobre 1999 son contrat avec la Commune d'Yverdon-les-Bains pour l'exploitation de l'auberge de la Rue du Parc. Madame Caroline Grimaître, gérante depuis 1987, a formé le vœu de poursuivre son activité et la Municipalité lui a loué l'auberge qui porte désormais le nom de "Gîte du Passant".

Une cabane pour l'hébergement des groupes de jeunesse

Après examen de la situation, la Municipalité est entrée en matière pour l'achat de la cabane l'Y'rondelle que Madame Grimaître, selon son vœu, pourrait continuer de gérer conjointement avec l'auberge de jeunesse afin d'élargir et de compléter l'offre de ce centre d'hébergement.

En outre, la Municipalité souhaite garder la maîtrise d'une construction qui offre des possibilités d'hébergement bon marché et fort appréciées des groupements de jeunesse, éclaireurs et autres qui viennent de tout horizon et découvrent ainsi notre ville et sa région. Cette activité est conforme au règlement de la zone de sports et de jeux du plan d'extension partiel "Rives du Lac entre Thièle et Mujon".

La Municipalité entend favoriser le séjour des jeunes touristes dans notre ville car elle estime que c'est un bon moyen pour faire connaître Yverdon-les-Bains à plusieurs milliers de personnes chaque année et constituer une clientèle pour demain.

L'hébergement bon marché à Yverdon-les-Bains

Le Gîte du passant offre les tarifs hôteliers les plus bas de la région. Il a enregistré 4760 nuitées durant les 7 mois d'exploitation de 1998, soit un taux d'occupation de 38 %. Les tarifs étaient les suivants (petit déjeuner inclus) :

Dortoir	fr. 20.50
Chambre	fr. 25.50
supplément pour non-membre de l'A.J.	fr. 5.00

Le Gîte du passant accueille des classes d'école et des groupes dans l'entre-saison, des familles et des jeunes touristes en été. Beaucoup de visiteurs reviennent ou recommandent l'établissement à leurs connaissances parce qu'ils apprécient la qualité de l'accueil et le site, malgré le caractère désuet des installations.

Le Gîte du passant comprend 7 chambres ou dortoirs à 4, 6, 8 et 12 lits exploitables d'avril à octobre et 2 conteneurs à 10 lits, posés dans le jardin,

exploitables de mi-mai à mi-octobre, une salle à manger avec cuisinette et une terrasse.

Le bâtiment, qui est ancien, a été construit de façon économique. Ces 6 dernières années, quelque fr. 150'000.-- ont été investis dans des travaux d'entretien. A ce jour, hormis la rénovation de la cuisinette, estimée à fr. 40'000.--, les installations ne peuvent plus être améliorées et le règlement du Plan d'extension partiel ne permet pas d'agrandir ou de démolir et reconstruire le bâtiment.

Conditions de location du Gîte du Passant et de la cabane l'Y'rondelle

Depuis le 1^{er} novembre 1999, le Gîte du Passant est loué à Madame Grimaître aux conditions suivantes :

- Pas de loyer perçu jusqu'en 2002, mais droit de regard de la commune sur les comptes et interdiction d'augmenter les tarifs des nuitées;
- Frais d'entretien et d'amélioration du bâtiment à la charge de la commune;
- Entretien des arbres et des haies (taille) par la commune.

Si la commune devient propriétaire de la cabane l'Y'rondelle, elle sera louée à Madame Grimaître aux conditions suivantes (qui sont les mêmes que celles consenties à l'intéressée depuis l'automne dernier par l'Association Trait d'Union) :

- Jusqu'à fin 2000 : loyer mensuel de fr. 1'000.--;
- Dès 2001 : loyer mensuel de fr. 2'000.--.

Dès 2003, de nouvelles conditions de location devront être fixées

La réunion du Gîte du Passant et de la cabane l'Y'rondelle permet à terme d'optimiser leur exploitation en la réorganisant selon le schéma suivant :

- Le Gîte du passant accueille uniquement la clientèle individuelle et les familles. A cet effet, des cloisons sont posées pour subdiviser les dortoirs en chambres. Les 2 conteneurs, qui offraient un confort précaire, ne sont plus installés.
- La cabane l'Y'rondelle sert à l'hébergement des groupes (environ 50 lits).

A titre d'information, le Gîte du Passant enregistre bon an mal an 4'500 à 4'800 nuitées. Son budget 2000 indique des recettes de fr. 121'700.-- pour 4500 nuitées (logement fr. 62'000.-- , restauration fr. 56'800.-- et divers fr. 2'900.--). Les chiffres d'affaires annuels réalisés à la cabane "trait-d'Union"

en 1997 et 1998 étaient de fr. 44'744.-- et fr. 43'350.-- pour 3580 et 3'335 nuitées.

Description de la cabane l'Y'rondelle

La cabane, réalisée en 1981, mesure 26 m X 6.5 m. Elle a été construite en bois sur une dalle en béton avec un vide sanitaire. Elle comporte un entresol et un premier étage mansardé.

L'annexe, réalisée en 1982, mesure 7.5 m X 5 m. Elle a été construite en matériaux traditionnels et comporte une cave semi-enterrée et un entresol.

Un plan de la cabane est annexé au présent préavis. Selon l'état des lieux que nous avons effectué en février de cette année. L'état général de la construction est très bon. La cabane est entièrement équipée pour l'hébergement et la restauration d'une cinquantaine d'hôtes. L'aménagement extérieur est attractif.

La cabane et son annexe comprennent les locaux et l'équipement suivants :

Cabane :

2 niveaux de 169 m², soit :

Entresol :

- 1 porche d'entrée
- 1 cuisine entièrement équipée avec garde-manger attenant, fourneau et rôtière professionnels, hotte de ventilation, matériel de cuisson,
- 1 grande salle équipée pour servir 50 couverts (tables, chaises, vaisselle, etc.)
- 1 salle indépendante (4.5 m X 3.85 m)
- 2 installations sanitaires de part et d'autre du bâtiment (douches, lavabos, urinoirs et W.-C. dont un pour handicapés)
- 2 escaliers d'accès au 1^{er} étage;

1^{er} étage :

- 3 dortoirs mansardés (0.95 m à la corniche et 2.28 m au faite), éclairés et ventilés au moyen de "velux"; 40 places au total soit 6, 18 et 15 matelas au sol.

Annexe :

2 niveaux de 30 m² environ, soit :

- 1 cave semi-enterrée servant de local de réunions, Salle TV, aménageable en dortoir pour 8 à 10 personnes;
- 1 entresol aménagé en chambre à 2 X 2 lits superposés.

Le service communal de l'urbanisme et des bâtiments a estimé la valeur de l'immeuble à fr. 520'000.--, son volume SIA étant d'environ 1'250 m³. La valeur incendie est de fr. 764'232.-- pour un volume ECA de 1'691 m³. Les façades devront être rénovées pour un montant total de fr. 40'000.-- qui sera inscrit dans les budgets annuels de 2001 et 2002.

Coût et financement de la cabane l'Y'rondelle

Au prix d'achat de fr. 365'000.-- il faut ajouter un montant de fr. 3'825.-- concernant les honoraires du notaire et les émoluments du Registre foncier pour l'achat de l'immeuble et la radiation du DDP. La demande de crédit que nous soumettons à votre Conseil pour cet achat s'élève ainsi à fr. 369'000.-- (en chiffres arrondis).

A la demande expresse de notre Municipalité, la Banque Cantonale Vaudoise accorde un prêt au taux d'intérêt de 2 % pendant 5 ans puis à un taux à définir en fonction des conditions du marché.

La dépense sera amortie en 30 ans au plus et imputée dans le compte no 912.3376 "cabane l'Y'rondelle". Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 28'000.-- et comprennent l'amortissement, fr. 12'300.--, les frais d'intérêt variable du capital investi, fr. 7'144.-- en moyenne (calculés sur le taux de 2 % les 5 premières années et sur un taux moyen de 4,5 % les 25 années suivantes), et les frais d'entretien, fr. 7'400.-- (2%). Ces charges sont donc couvertes à 86 % par la location annuelle de fr. 24'000.--.

Aménagement d'un vestiaire aux Vuagères pour le Rugby-Club

Les 2 conteneurs de type "portakabin" installés dans le jardin du Gîte du Passant (ex-Auberge de jeunesse) n'ayant plus d'utilité dans le nouveau concept d'exploitation du Gîte du Passant et de l'Y'rondelle, la Municipalité propose à votre Conseil de les convertir en vestiaire pour le Rugby-club.

Le Rugby-club évolue à bien plaisir sur le terrain de sports des Vuagères. Pour toute infrastructure, il dispose d'un garage préfabriqué pour le rangement du matériel. Les joueurs doivent utiliser le W.-C. public sis au droit de l'Avenue Kiener et ont la possibilité de se doucher dans un pavillon scolaire relativement distant. Cette précarité a sensibilisé la Municipalité qui estime que la conversion des 2 conteneurs du Gîte du Passant en vestiaire apporte une solution bon marché et bienvenue pour remédier à cette situation.

Le Service communal de l'urbanisme et des bâtiments a élaboré un projet dont un plan et un plan de situation sont annexés au présent rapport. Le vestiaire

sera implanté au nord-ouest du terrain pour faciliter son raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'eaux usées du bâtiment du minigolf installé sur la parcelle voisine. L'emplacement choisi respecte les distances aux limites et ne porte pas préjudice à l'esthétique générale du lieu.

Les 2 conteneurs posés face à face et réunis par un couvert formeront le vestiaire. Le Rugby-club fournira les fermes du couvert et se chargera de l'aménagement intérieur qui comportera des vestiaires avec bancs et armoires, des douches, lavabos et W.-C.. Les travaux et installations à charge de la commune figurent dans le devis présenté ci-après :

Coût et financement de l'aménagement du vestiaire du Rugby-club

Travaux	Description	Unité	Quantité	Prix/unité	Total
Maçonnerie	Creuse en rigole pour canalisations	m3	20.00	30.00	600.00
	Creuse en rigole pour fondation	p.	5.00	150.00	750.00
	Fondations, coffrage, béton, armatures	p.	5.00	600.00	3'000.00
	Canalisations compris lit de pose	ml	50.00	28.00	1'400.00
	Raccordement à la fosse du minigolf	p.	1.00	250.00	250.00
	Façon de puits perdus	p.	2.00	500.00	1'000.00
Charpente	Pose des fermes (fournitures par le club)	p.	3.00	250.00	750.00
Couverture	Fourniture et pose de tôle isolée, compris lattage	m2	50.00	60.00	3'000.00
	Raccord faîtier	ml	7.00	40.00	280.00
	Raccord de rive	ml	25.00	55.00	1'375.00
Ferblanterie	Chéneaux et chaîne	p.	2.00	250.00	500.00
Façades	Ossature bois	m2	95.00	20.00	1'900.00
	Isolation	m2	95.00	15.00	1'425.00
	Eternit ou lames bois, posées à clain	m2	95.00	75.00	7'125.00
Menuiserie	Double porte d'entrée avec cylindre à peindre	p.	1.00	2'500.00	2'500.00
	Nouvelles portes. (Portakabin)	p.	2.00	1'300.00	2'600.00
Divers	Enlèvement des socles au "Gîte du Passant"	p.	5.00	80.00	400.00
	Réparation de vitrage	p.	1.00	200.00	200.00
	Raccordement eau, compris fournitures	bloc	1.00	1'500.00	1'500.00
	Raccordement électricité, fourniture comprise	bloc	1.00	1'500.00	5'000.00
	Divers et imprévus.				1'655.00
TVA	7.50%				2'790.00
Montant total					40'000.00

La dépense de fr. 40'000.-- sera imputée dans le compte no 914.1397 "vestiaire Rugby-club" et amortie en 5 ans au plus. Les charges d'exploitation

s'élèvent à fr. 9'700.-- et comprennent l'amortissement, fr. 8'000.--, les frais d'intérêt variable du capital investi, fr. 900.--, et les frais annuels d'entretien, fr. 800.-- (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 la Commission des affaires immobilières, et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- : La Municipalité est autorisée à acheter la cabane l'Y'rondelle construite sur le droit de superficie de 851 m² constitué en 1981 en faveur de l'association "Les Gédéons" sur la parcelle communale no 1173 sise entre Thièle et Mujon ;

Article 2.- : La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux d'aménagement d'un vestiaire pour le Rugby-club aux Vuagères;

Article 3.- : Un crédit d'investissement de fr. 409'000.-- lui est accordé à cet effet;

Article 4.- : La dépense de fr. 369'000.-- concernant l'achat de la cabane l'Y'rondelle sera amortie en 30 ans au plus et imputée dans le compte no 912.3376 "cabane l'Y'rondelle;

Article 5.- : La dépense de fr. 40'000.-- concernant l'aménagement d'un vestiaire pour le Rugby-club sera amortie en 5 ans au plus et imputée dans le compte no 914.1397 "vestiaire Rugby-club".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

O. Kernén

J. Mermod

Annexes : 6 plans

Délégué de la Municipalité : M. Charles Forestier

