



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE



MW

Préavis no 7
le 10 mars 2000

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. 800'000.-- à contracter auprès de la Banque cantonale vaudoise.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

Dans sa séance du 6 mars 1980, votre Conseil 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. Votre Conseil a aussi accordé un crédit de 299'250.-- pour l'achat des 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)	<u>fr. 510'000.--</u>
Total	fr. 930'000.--
	=====

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'élève 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.--), considérant l'utilité publique du projet. Aujourd'hui, 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.--)

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'à ce jour, le revenu locatif du manège a permis de couvrir les coûts d'exploitation du bâtiment. Pour maintenir cette situation favorable à toutes les parties, le loyer sera adapté lorsque les travaux de rénovations projetés auront été réalisés.

Cautionnement communal

Après 18 ans d'exploitation et l'arrivée, cette année, d'un nouveau locataire, la S.A. souhaite entreprendre des travaux de rénovations chiffrés à fr. 370'000.-. La Banque cantonale vaudoise est disposée à accorder un prêt de fr. 800'000.- pour financer ces travaux et rembourser le solde de l'hypothèque de fr. 426'000.-- à l'Union de banques suisses.

De son côté, la Municipalité a admis de porter la cédule hypothécaire 1^{er} rang, grevant la parcelle du manège, de fr. 530'000.-- à fr. 800'000.-- et elle demande à votre Conseil l'autorisation d'accorder le cautionnement communal à l'emprunt que la S.A. entend contracter auprès de la BCV (compte courant 4,5 % + ¼ % de commission par trimestre, sans amortissement jusqu'à la consolidation du crédit de construction).

Une demande a été présentée au Service de l'éducation physique et du sport pour bénéficier d'une aide du Sport-toto. Celle-ci a été accordée et sera versée sur présentation des factures finales.

Description des travaux

Les travaux de rénovations projetés concernent le couvert latéral, façade nord-est, le logement et le carré de dressage.

La S.A. nous a communiqué le descriptif et le budget des travaux que nous vous soumettons ci-après :

DESCRIPTIF DES TRAVAUX	frs	345'000.-	HT.
-------------------------------	-----	-----------	-----

1. <u>COUVERT LATERAL FACADE NORD – EST</u>	frs	107'000.-
--	-----	-----------

- Pilotage
- Démontage et adaptation façade
- Structure couvert , charpente, couverture Eternit
- Surfaçage et revêtement bitumineux
- Modification des écoulement
- Honoraires ingénieurs
- Taxes service des travaux (augmentation volume)

2. <u>APPARTEMENT 4 PC + 1 PC INDEPENDANTE</u>	frs	148'000.-
---	-----	-----------

- Démolition parois réduit
- Démolition des parois de séparations
- Création des fenêtres façade NE
- Création des 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 extérieure, toiture (partie nouvelle)
- Adaptation entrée chambre existante
- Portes intérieures
- Modification et adaptation du chauffage (gaz)
- Modification éventuelle des sanitaires chambre indépendante
- Electricité
- 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

3. <u>CARRE DE DRESSAGE</u>	frs	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)

Les prix indiqués s'entendent hors taxes.

208 MANEGE - YVERDON LES BAINS

BUDGET 345'000.00 TVA 7.5% 25'875.00 **370'875.00**

REPARTITION

1 Couvert latéral façade Nord - Est	96'000.00	7'200.00	
2 Appartement	116'000.00	8'700.00	
3 Carré de dressage (montant net après subvention)	90'000.00	6'750.00	
Honoraires Ing. + Arch.	35'000.00	2'625.00	
Taxes communale d'enquête	1'000.00	75.00	
Taxes volume construit	4'000.00	300.00	
Géomètre	2'000.00	150.00	
Reproduction de doc.	1'000.00	75.00	
TOTAL	345'000.00	25'875.00	370'875.00

PLANNING

Selon décision - Noël 1999

Dossier dispense enquête déposé	15.03.00
Retour appels d'offres et adjudications	25.04.00
Début du chantier	08.05.00
Fin du chantier	31.07.00
Location appartement	14.08.00

* * * *

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

décide :

Article 1.- : La Municipalité est autorisée 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.-- à contracter par cette société pour financer le remboursement à l'Union de banques suisses d'une hypothèque de fr. 430'000.-- et les travaux de rénovations de fr. 370'000.-- exposés dans le présent préavis;

Article 2.- : L'autorisation prévue par l'article 143 de la loi sur les communes est réservé.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

O. Kernen

J. Mermod

Délégués de la Municipalité : Mme Christiane Layaz
Monsieur Charles Forestier