

**RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
CONCERNANT**

une demande de crédit d'investissement de fr. 730'000.- pour la rénovation des tribunes
des Rives du Lac (tribunes de l'ancien hippodrome).

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

SARC et HRY : La Société pour l'amélioration de la race chevaline (SARC) a été fondée en 1872. En 1985, la SARC transforme sa structure juridique et change de nom : d'association au sens des art. 60 et suivants du Code civil, elle devient la Société coopérative de l'Hippodrome Romand d'Yverdon-les-Bains (HRY).

Hippodrome : En 1872, la commune a mis à la disposition de la SARC un terrain de concours au Pré-Neuf pour un loyer annuel de fr. 1'200.-. Avec l'augmentation des activités de la société, ce terrain devient trop exigü et, en 1898, la commune met à disposition un terrain au bord du lac, sur lequel est aménagé un hippodrome exploité jusqu'en 1999 par le HRY qui l'abandonne au profit d'Expo.02 pour regrouper toutes ses activités sur le site de l'IENA à Avenches. Après Expo.02, le terrain est aménagé pour être intégré dans le Parc des Rives du Lac inauguré le 4 juillet 2007.

Tribunes de l'hippodrome : Lors de l'aménagement de l'hippodrome au bord du lac en 1898, une tribune en bois a été construite. En 1933, l'édifice menaçant de s'écrouler par temps de bise, il est remplacé par la tribune actuelle en béton. Son coût, de fr. 40'000.-, est pris en charge par la commune avec une participation de fr. 10'000.- de la SARC.

Jusqu'en 1979, la commune facture une location à la SARC pour la mise à disposition des terrains et de la tribune, puis un droit de superficie de 30 ans est accordé le 3 juillet 1979 ; l'acte notarié signé à cet effet prévoit un DDP grevant la parcelle communale no 2346 sur une surface de 94'274 m² et le transfert de la tribune à titre gratuit de la commune à la SARC.

Durant près de 60 ans, la tribune fait l'objet d'un entretien usuel et de quelques restructurations légères en fonction des utilisations successives des locaux, mais aucune intervention d'importance n'est entreprise. En 1991, une analyse du bâtiment révèle que, hormis quelques parties susceptibles de tomber incessamment, l'état général de la construction est acceptable, que les altérations constatées au béton sont encore relativement limitées pour un ouvrage de cet âge.

Considérant le risque que les affaiblissements constatés peuvent faire courir au public fréquentant la tribune, la Municipalité admet le principe d'une participation communale aux travaux de réfection du bâtiment. Cette participation est limitée aux opérations nécessaires pour assurer la sécurité du public et ne s'étend pas aux autres travaux de réfection ou de réaménagement susceptible d'être entrepris par le HRY, le cas échéant.

C'est ainsi que, suivant les recommandations du préavis municipal n° 33/92, votre Conseil a voté le 1^{er} octobre 1992 un crédit d'investissement de fr. 196'000.- pour financer la participation de la commune à la réfection du bâtiment des tribunes de l'hippodrome. Ces travaux comprennent une intervention sous la dalle de toiture pour en assainir les fissures et les protéger par une peinture élastique, une autre intervention sur les piliers et armatures pour interrompre le processus de corrosion constaté à certains fers, avec mise à nu, élimination de la rouille et protection contre la corrosion par remplissage et ragréage de la surface et enfin la pose d'un enduit d'occlusion sur toute la surface et la pose d'une couche générale de protection. Les fissures apparues sur le mur de fermeture, du côté de la Rue de l'Hippodrome, sont aussi bouchées.

Le 10 décembre 1998, votre Conseil a voté le retour anticipé du droit de superficie accordé à HRY moyennant le versement d'une indemnité de fr. 900'000.- dont fr. 600'000.- supportés par l'Association Expo.01. La commune redevient ainsi propriétaire des tribunes de l'hippodrome en 1999.

Pendant plusieurs mois, l'édifice sert de bureaux aux organisateurs yverdonnois de l'exposition nationale puis il est loué occasionnellement soit pour l'une ou l'autre de ses salles, soit pour ses gradins, par exemple : la Fête nationale en 2006, l'Open air en été 2007 et diverses manifestations (championnat suisse de tir à l'arc, tournoi de pétanque, etc.). L'esplanade devant les tribunes que d'aucuns appellent aussi « place des fêtes » est utilisée par le cirque et pour diverses autres activités. Les locaux des tribunes ont été loués 13 fois en 2006 et 18 fois en 2007.

Analyse technique des tribunes en 2007

En 2007, le Service de l'urbanisme et des bâtiments (URBAT) a procédé à une analyse technique du bâtiment, complétée par une analyse statique de la structure établie par le bureau d'ingénieur Burri & Pavid S.A.. Ces deux analyses démontrent que le bâtiment n'est globalement pas en bon état et nécessite des travaux d'entretien à entreprendre rapidement.

Structure :

- Le béton à certaines places est déjà passablement attaqué, malgré le traitement effectué en 1991, et nécessite un nouveau traitement contre la carbonatation. Selon rapport de l'ingénieur, le risque actuel de corrosion de l'armature est élevé.
- Peinture complète de l'ensemble de la structure (intérieure et extérieure).

Toiture :

- Exécution d'une nouvelle étanchéité pour remplacer l'existante, à base de carton bitumé, qui est usée.
- Réfection complète de la ferblanterie et placage de la toiture en zinc-titane ou autre.

Façades :

- Les parties en maçonnerie (murs et sols) sont en bon état ; quelques rhabillages de fissures uniquement et des travaux de peinture sont nécessaires pour améliorer leur esthétique.
- Une isolation à l'intérieur des locaux est à prévoir ; le bâtiment qui est actuellement totalement dépourvu d'isolation est un gouffre à énergie. Une isolation périphérique serait envisageable, mais plus difficile à réaliser à cause des gradins qui font office de dalle sur le rez-de-chaussée.

Equipement technique :

- Le bloc sanitaire hommes-femmes peut être conservé quasiment tel quel ; l'état est jugé satisfaisant.
- Le chauffage actuel est assuré par des radiateurs directs à gaz, dangereux et plus conformes. Il faut donc créer un local de chauffage avec chauffage à gaz centralisé, de même qu'une nouvelle distribution et des nouveaux radiateurs.
- La cuisine actuelle, moyennant un complément d'agencement, est aussi acceptable.
- Un bloc sanitaire public peut être intégré sans trop de difficultés sous les gradins en lieu et place du bloc de caisses existant inutile (voir plan annexé).
- Les canalisations n'ont pas été contrôlées, mais le seront ultérieurement.
- L'installation électrique a fait l'objet d'une mise en conformité totale en 2006 ; elle est donc en ordre, l'éclairage extérieur (projecteurs) a été remplacé.

Portes et fenêtres extérieures

- Les fenêtres existantes, en bois avec simple vitrage, sont à remplacer par des éléments en PVC ou bois avec vitrage isolant.
- Les portes d'entrées métalliques de l'immeuble, non isolées, sont à remplacer par des éléments isolants.

Revêtements et finitions intérieurs

- Les faux-plafonds en lames sapin d'un goût douteux sont à déposer et à remplacer par un plafond avec une isolation thermique.
- Les peintures sont aussi à refaire, dans l'ensemble.
- Les menuiseries sont en bon état, quelques éléments de ferrements sont à remplacer.
- Les sols en tapis rouge sont tachés et passablement dégradés, difficiles à entretenir donc à remplacer.
- Les carrelages des sanitaires et cuisine sont en bon état. Le revêtement en enrobé de l'entrée est à refaire aussi en carrelage.

Tribunes

- Les sièges existants, usagés et inconfortables, sont à remplacer par des éléments avec placets rabattables nécessitant moins d'entretien (oiseaux).
- Les deux escaliers intérieurs inutilisés sont à condamner définitivement.
- Les garde-corps existants sont à rehausser selon les normes actuelles et à repeindre.

Bars extérieurs et aménagements

- Sous la tribune se trouvent deux bars, dont un très long, ouverts et sujet aux déprédations. Il serait judicieux de les transformer en un seul bar, qui pourrait être équipé de frigos, et fermé par un rideau métallique.
- Les aménagements extérieurs conviennent, mais pourraient être transformés selon l'affectation future.

Choix de la future affectation des tribunes

La Municipalité a étudié en parallèle deux solutions d'affectation des tribunes :

1. le maintien de l'édifice en l'état avec des travaux d'entretien assez importants pour des utilisations occasionnelles;
2. l'affectation des locaux de la tribune à l'exploitation d'un cinéma d'art et d'essai ;

La Municipalité a choisi la solution n° 2, principalement pour les raisons suivantes :

- l'investissement est beaucoup plus rentable ;
- l'utilisation du bâtiment est plus intense et permet d'animer ce secteur de notre ville ;
- la solution permet l'exploitation indépendante des gradins et de l'esplanade ;
- des synergies avec d'autres utilisateurs sont possibles ;

- le choix est réversible si le cinéma devait cesser son exploitation ;
- les travaux projetés permettent de conserver le bâtiment en bon état pendant une cinquantaine d'années.

Description du projet de cinéma d'art et d'essai

Le projet comporte deux salles de cinéma de petite capacité (40 places chacune) et un bar qui fait aussi office de caisse. Des films seront projetés tous les jours dans les deux salles à 18 et à 20 heures. Des projections supplémentaires sont prévues les samedis et dimanches à 14 et 16 heures. Ce projet a été proposé à la commune par l'Association Microciné qui l'a établi sur le modèle du Zinéma à Lausanne.

L'Association Microciné est propriétaire du Zinéma situé à la Rue du Maupas 4 à Lausanne. Ce cinéma, ouvert en 2001, comprend deux petites salles dans lesquelles est projeté un éventail large et original de films boudés par les standards habituels, des films que le public ne verra sans doute jamais ailleurs (documentaires ou fictions, courts ou longs métrages du monde entier).

L'Association Microciné, qui exploite aussi le Cinéma d'Oron à Oron-la-Ville, souhaite développer un réseau de cinémas d'art et d'essai en Romandie sur le modèle du Zinéma de Lausanne. Outre le projet yverdonnois, Microciné envisage aussi d'ouvrir des salles à Nyon, Neuchâtel, Renens et Moudon.

En raison de sa programmation originale, ce nouveau cinéma ne concurrence pas les trois autres cinémas yverdonnois qui passent des films essentiellement commerciaux (Bel-Air 320 places, Capitole 278 places et Rex 261 places). Il apporte une offre complémentaire au public d'Yverdon-les-Bains et de la région.

Description des travaux

Les locaux intérieurs, destinés au cinéma d'art et d'essai, seront livrés bruts à l'exploitant qui les aménagera à ses frais. Le coût de ces aménagements a été devisé à fr. 250'000.-. Le bloc sanitaire, qui sera aménagé sous les gradins, servira autant aux visiteurs du Parc des Rives du Lac qu'au public du cinéma d'art et d'essai et des gradins lorsque des manifestations seront organisées sur l'esplanade.

Les travaux de rénovation seront entrepris en mai 2009 afin d'être terminés à temps pour l'Open Air en juillet et pour l'ouverture du cinéma d'art et d'essai en automne 2009. Ils sont listés dans le devis présenté ci-après :

Devis des travaux

Entretien général minimum nécessaire :

- Echafaudages	Fr.	15'000.-
- Traitement de la carbonatation de la structure	Fr.	11'000.-
- Etanchéité de la toiture et ferblanterie	Fr.	65'000.-
- Peinture des façades	Fr.	45'000.-
- Peinture intérieure (par l'exploitant du cinéma d'art et d'essai)	Fr.	0.-
- Chauffage central à gaz et distributions	Fr.	50'000.-
- Détection incendie	Fr.	5'000.-
- Carrelage (remplacé par un tapis au frais de l'exploitant du cinéma)	Fr.	0.-
- Divers et imprévus (transformation 10%)	Fr.	19'000.-
- Honoraires direction des travaux (12%)	Fr.	25'000.-
- Intérêts intercalaires	Fr.	4'000.-
Total entretien minimum	Fr.	<u>239'000.-</u>

Améliorations thermiques du bâtiment :

- Remplacement portes + fenêtres (partie murée par l'exploitant du cinéma)	Fr.	29'000.-
- Isolation des murs, sols, façades et plafonds	Fr.	95'000.-
- Divers et imprévus (transformation 10%)	Fr.	12'000.-
- Honoraires direction des travaux (12%)	Fr.	16'000.-
- Intérêts intercalaires	Fr.	<u>3'000.-</u>
Total améliorations thermiques du bâtiment	Fr.	<u>155'000.-</u>

Améliorations techniques du bâtiment :

- Maçonnerie (une partie supportée par l'exploitant du cinéma)	Fr.	30'000.-
- Electricité	Fr.	20'000.-
- Installation sanitaire	Fr.	18'000.-
- Sièges extérieurs, tribune	Fr.	55'000.-
- Serrurerie	Fr.	10'000.-
- Divers et imprévus (transformation 10%)	Fr.	14'000.-
- Honoraires direction des travaux (12%)	Fr.	17'000.-
- Intérêts intercalaires	Fr.	<u>3'000.-</u>
Total améliorations techniques du bâtiment	Fr.	<u>167'000.-</u>

Récapitulation des coûts :

- Remise en état minimum urgente	Fr.	239'000.-
- Améliorations thermiques	Fr.	155'000.-
- Améliorations techniques	Fr.	167'000.-
Coût de la rénovation des tribunes	Fr.	<u>561'000.-</u>

Création d'un bloc sanitaire public à l'extérieur

- Maçonnerie	Fr.	40'000.-
- Installation sanitaire	Fr.	45'000.-
- Installation électrique	Fr.	8'000.-
- Fenêtres	Fr.	4'000.-
- Serrurerie, portes inox	Fr.	19'000.-
- Carrelage	Fr.	13'000.-
- Plâtrerie, peinture	Fr.	6'000.-
- Divers et imprévus (transformation 10%)	Fr.	13'000.-
- Honoraires direction des travaux (12%)	Fr.	18'000.-
- Intérêts intercalaires	Fr.	<u>3'000.-</u>
Coût de la création d'un bloc sanitaire extérieur public	Fr.	<u>169'000.-</u>

Coût total (rénovation des tribunes + création d'un bloc sanitaire) Fr. 730'000.-

Améliorations intérieures financées par l'exploitant du cinéma Fr. 250'000.-

Un montant de fr. 750'000.- est inscrit au plan des investissements pour cette dépense qui sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte n° 3391 « URBAT – rénovation tribune Rives du Lac » et amortie en 30 ans au plus.

Les charges d'exploitation s'élèvent à fr. 51'800.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 12'800.- (3.5 %), l'amortissement, fr. 24'400.-, et les frais d'entretien, fr. 14'600.- (2 %).

Revenu locatif des tribunes

Le revenu locatif total des tribunes était de fr. 4'030.- en 2006 et de fr. 7'840.- en 2007 (locaux et gradins, sans l'esplanade).

Loyer extérieur brut

On estime à fr. 25'000.- le budget annuel de location des gradins et de l'esplanade, selon les montants facturés ces dernières années (principalement au Comptoir du Nord vaudois, aux cirques et à l'Open Air).

Loyer intérieur brut

On estime à fr. 30'000.- le budget annuel de la location des locaux de la tribune, selon le loyer calculé pour le cinéma d'art et d'essai (environ 200 m² à fr. 150.- le m² par année).

Ainsi, le budget annuel total de la location des tribunes des Rives du Lac est de fr. 55'000.- bruts et de fr. 29'000.- nets après déduction des frais de l'exploitation extérieure et des aides communales accordées. Le décompte se présente comme suit :

Loyer extérieur net :

location gradins et esplanade	fr. 25'000.-	
./.. frais d'exploitation à charge de la commune	fr. 1'000.-	
./.. aide communale à l'Open Air	<u>fr. 10'000.-</u>	fr. 14'000.-

Loyer intérieur net :

location des locaux à l'exploitant du cinéma	fr. 30'000.-	
./.. aide communale au cinéma d'art et d'essai	<u>fr. 15'000.-</u>	<u>fr. 15'000.-</u>

Budget annuel total net de la location des tribunes des Rives du Lac :		fr. 29'000.-
		=====

* * *

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 :

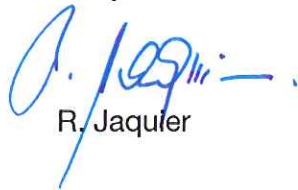
Article 1.- : La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux de rénovation des tribunes des Rives du Lac en vue de l'affectation décrite dans le présent rapport ;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de fr. 730'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 3391 «URBAT – réfection tribunes Rive du Lac » et amortie en 30 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



R. Jaquier

La Secrétaire :



S. Lacoste

Annexes : 2 plans

Délégués de la Municipalité : - Madame Nathalie Saugy
- Monsieur Paul-Arthur Treyvaud