



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

JM

**Préavis no 20**  
**Le 5 août 2003**

### RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

- a) le regroupement des droits de superficie accordés aux Sociétés coopératives de la Piscine et de la Patinoire et l'agrandissement de la surface grevée en faveur de la nouvelle société coopérative de la Patinoire-Piscine d'Yverdon-les-Bains ;
- b) le regroupement des prêts accordés aux Sociétés coopératives de la Piscine et de la Patinoire, et le nouveau prêt de Fr. 1'983'000.- accordé par la Commune d'Yverdon-les-Bains pour l'aménagement de nouveaux vestiaires et l'installation de production de froid ;
- c) l'octroi du cautionnement de la Commune d'Yverdon-les-Bains à un crédit LIM de Fr. 800'000.- accordé à la société coopérative Piscine-Patinoire pour l'aménagement de nouveaux vestiaires et l'installation de production de froid.

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Rappel**

Les installations de la Patinoire et de la Piscine ont été édifiées à l'époque par deux sociétés coopératives distinctes sur des droits de superficie accordés pour une durée indéterminée les 3 octobre 1959 pour la Patinoire et 6 juillet 1960 pour la Piscine. Selon l'art. 779 I du Code civil, ces droits de superficie ont en réalité une durée de 100 ans.

#### **Regroupement des deux droits de superficie actuels en un seul et nouveau droit de superficie**

Formellement, il convient maintenant de transférer à la nouvelle société ainsi constituée les deux droits de superficie accordés aux

deux sociétés dont elle reprend les activités. Par souci de clarté, les deux droits actuels seront annulés et remplacés par un seul nouveau droit de superficie, d'une durée initiale de 30 ans, qui est la durée initiale habituellement pratiquée à Yverdon-les-Bains pour les droits de superficie gratuits destinés à la vie associative ou sportive.

Parallèlement, et compte tenu du retour anticipé opéré en 1999 du droit de superficie accordé à la coopérative de l'Hippodrome d'Yverdon-les-Bains, la Municipalité a accédé, sous réserve de l'accord du Conseil communal, à une demande de la Société coopérative de la Patinoire-Piscine tendant à un accroissement de la surface du droit de superficie. Cet accroissement ferait passer les surfaces concédées de 19'030 m<sup>2</sup> (soit 5'645 m<sup>2</sup> pour la patinoire et 13'385 m<sup>2</sup> pour la piscine) à 36'390 m<sup>2</sup>.

Cet accroissement est destiné à constituer une réserve suffisante pour les agrandissements à long terme des installations aussi bien de la piscine que de la patinoire. La surface délimitée et figurant sur le plan annexé au présent préavis tient compte du projet de réalisation d'un passage piétonnier entre l'avenue de l'Hippodrome et le chemin des Bosquets, consécutivement à la déconstruction de l'artéplage d'Expo.02, et tient compte aussi, du côté de l'avenue de l'Hippodrome, du parc à voitures en cours d'aménagement.

### **Regroupement des prêts accordés aux deux sociétés coopératives en un seul accordé à la nouvelle société**

Formellement, il convient aussi de remplacer les deux prêts consentis aux sociétés coopératives dissoutes par un seul nouveau prêt en faveur de la nouvelle société coopérative. Son montant correspond au total des soldes restant.

Au 31 décembre 2002, les prêts accordés par la Commune, de fr. 6'000'000.- initialement, étaient encore, après amortissements, de fr. 3'176'752.-. C'est ce montant qu'il convient donc de proroger.

Au demeurant, à la même date, les dettes à long terme de la nouvelle société étaient de :

➤ Prêt LIM du canton pour la Patinoire	fr. 210'000.-
➤ Prêt LIM du canton pour la Piscine	fr. 1'052'300.-
➤ Prêt LIM de la Confédération pour la Patinoire	fr. 189'000.-
➤ Prêt LIM de la Confédération pour la Piscine	fr. 1'108'800.-
➤ Prêt de la Commune, Patinoire+Piscine, solde	<u>fr. 3'176'752.-</u>
	fr. 5'736'852.-

### **Aménagement de nouveaux vestiaires et installation de production de froid**

Le 29 mars 1999 la coopérative de la Patinoire-Piscine recevait une demande du SEVEN (Service de l'environnement et de l'énergie) de modifier les installations de production de froid. Cette demande était fondée sur leur non-concordance aux normes de sécurité nouvellement entrées en vigueur. Succinctement, tant l'installation et que les locaux ne permettent plus aujourd'hui d'utiliser l'ammoniac comme liquide caloporteur, sauf modifications fondamentales. La coopérative de la Patinoire-Piscine a alors confié alors à la maison Sulzer, qui entretient l'équipement, une étude pour la remise en état du groupe froid. Le coût très important des travaux confirmés comme indispensables était tel qu'il fut décidé de mandater un ingénieur spécialisé pour évaluer différentes variantes de remplacement.

En effet, il a semblé important de pouvoir envisager un changement fondamental de procédé de fabrication de la glace en intégrant des paramètres de coûts d'exploitation et de charge écologique. C'est donc le bureau d'ingénieurs conseils en thermique Zakher SA à Lausanne qui a été mandaté pour cette opération (février 2001). Plusieurs options ont été proposées (mai 2001), avec des méthodes et liquides caloporteurs différents, en passant par des hypothèses de récupération de chaleur, de pompes à chaleur, jusqu'au couplage avec la production de chaleur de la piscine. A ce stade, le comité de la coopérative de la Patinoire-Piscine, en collaboration étroite avec la Municipalité et ses services techniques, a retenu le statu quo, soit une solution classique fonctionnant à l'ammoniac, mais en sortant le dispositif de la patinoire pour répondre aux exigences de sécurité. Cette solution, comparable à l'investissement, se révèle moins onéreuse à l'exploitation. Cela a incité à étoffer l'équipe de planification par un ingénieur civil capable de proposer des solutions d'aménagement adaptées de la dalle de la patinoire. C'est le bureau Perret-Gentil SA à Yverdon-les-Bains qui a été sollicité, puisqu'il s'agissait des ingénieurs qui avaient à l'origine construit la patinoire. Les deux mandataires désignés pour des raisons de compétence ont proposé une solution globale pour la rénovation du froid de la patinoire (juillet 2001, 1,274 mio).

La coopérative de la Patinoire-Piscine s'est alors demandée si, eu égard au montant important des travaux de mise en conformité, quelle amélioration sensible était alors apportée au complexe. Force était alors d'admettre que pour les usagers, le remplacement du groupe froid n'apportait rien en termes d'amélioration des

conditions d'utilisation. Au contraire, puisque les travaux empêchaient d'utiliser la patinoire durant plusieurs mois. En même temps, les doléances s'accumulaient pour divers travaux d'entretien et des problèmes de vétusté. Qui n'a pas vu les enfants des écoles se changer à même le sol devant les vestiaires occupés par les équipes "officielles" ? Qui n'a pas eu un soulèvement de cœur en pénétrant dans le vestiaire de la "une" qui sert de salle de théorie, de vestiaire-douche et de séchoir à équipements ? Qui n'a pas juré en faisant la queue devant les seuls W.-C. du restaurant pour toute la patinoire ?

Répondant à la demande du comité de la Coopérative de la Patinoire-Piscine, le Service de l'Urbanisme et des Bâtiments a sollicité le bureau d'architectes à l'origine du bâtiment pour faire des propositions de rénovation accompagnant la réfection du froid. De ces réflexions ont émergé un projet simple et audacieux, qui consiste à doter la patinoire d'une nouvelle barre de service située à l'arrière du bâtiment. Cette barre de service comprendra la nouvelle installation de froid, des nouveaux vestiaires et un solde de surface pour ranger le matériel de la piscine aujourd'hui à l'air libre. Le coût de cette opération a été alors chiffré par le bureau d'architectes (1,354 mio). Le team des ingénieurs mandatés a préparé les soumissions pour contrôler les coûts en mettant les travaux en concurrence.

Le projet définitif propose donc de :

- réaménager une partie des locaux existants (zone entrée avec location patins, W.-C. publics, atelier, dépôts);
- créer un nouveau bâtiment du côté hippodrome qui accueillerait de nouveaux vestiaires, des dépôts et le nouveau local machinerie froid.

Le devis de ces travaux s'établit comme suit :

<b>CFC 1</b>	<b>travaux préparatoires</b>	<i>vestiaires</i>	<i>froid, piste</i>
17	fondations spéciales	84'000.-	
<b>CFC 2</b>	<b>bâtiment</b>		
211	maçonnerie	346'000.-	356'000.-
214	charpente bois	34'000.-	
221	menuiseries ext.	16'000.-	
222	ferblanterie	10'000.-	
224	couverture	21'000.-	
227	peinture ext.	8'000.-	
23	installations électriques	50'000.-	172'000.-
243	chauffage	36'000.-	
244	ventilation	70'000.-	
246	installation de réfrigération		677'000.-

25	installations sanitaires	245'000.-	
272	menuiserie mét., serrurerie	38'000.-	32'000.-
277	cloisons préfabriquées	8'000.-	
281	chapes	20'000.-	2'000.-
281	revêtements de sols	50'000.-	45'000.-
281	revêtements de parois	30'000.-	6'000.-
283	faux-plafonds	37'000.-	
285	peinture int.	17'000.-	9'000.-
287	nettoyages	2'000.-	1'000.-
29	honoraires ing. et architecte	216'000.-	184'000.-
<b>CFC 5 frais secondaires</b>			
51	autorisations taxes	9'000.-	3'000.-
52	frais de reprographie	2'500.-	2'500.-
53	assurance travaux	5'000.-	5'000.-
54	frais financiers	31'000.-	31'000.-
56	bouquet, inauguration	2'000.-	2'000.-
58	divers imprévus	63'000.-	75'000.-
<b>CFC 9 mobilier</b>			
90	mobilier vestiaires	30'000.-	
<b>totaux</b>		<b>1'480'500.-</b>	<b>1'602'500.-</b>
TOTAL TTC			3'083'000.-

Ce montant sera financé par la société de la coopérative de la Patinoire-Piscine comme suit :

Prêt LIM (canton + confédération)	Fr. 800'000.-
Subvention du Sport-Toto	Fr. 300'000.-
Prêt de la commune	Fr. 1'983'000.-
Total	Fr. 3'083'000.-

La Commune d'Yverdon-les-Bains peut obtenir des conditions d'emprunts plus favorables que la société coopérative de la Patinoire-Piscine. Nous vous rappelons que c'est la commune qui prend en charge le déficit de la société coopérative. C'est pourquoi nous proposons que la commune prête le solde de la somme nécessaire aux travaux. Ce montant viendra en augmentation des prêts accordés par la commune lors de travaux de rénovation pour la piscine et la patinoire en 1987 et 1992 (le solde des prêts au 31 décembre 2002 est de Fr. 3'176'752.-).

Ce nouveau prêt portera intérêts au mêmes conditions que les prêts en cours, au taux moyen applicable à la dette communale.

## **Conclusions**

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 les rapports de la Commission des affaires immobilières et  
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 à la Société coopérative de la Piscine et de la Patinoire, au nom de la Commune, un droit de superficie grevant une surface de 36'390 m<sup>2</sup> de la parcelle communale n°2346 pour une durée de 30 ans.

Article 2.- Ce droit de superficie annule, remplace et complète les droits de superficie accordés les 3 octobre 1959 et 6 juillet 1960 et grevant actuellement la même parcelle.

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

Article 4.- La Municipalité est autorisée à accorder, au nom de la Commune, un prêt de fr. 5'159'752.- à la Société coopérative de la Patinoire -Piscine d'Yverdon-les-Bains.

Article 5.- Ce prêt annule et remplace les prêts initiaux de fr. 2'000'000.- et fr. 4'000'000.- accordés en vertu des décisions prises par le Conseil communal les 5 février 1987, respectivement 4 juin 1992.

Article 6.- La Municipalité est autorisée à accorder le cautionnement de la Commune d'Yverdon-les-Bains à un emprunt LIM de Fr. 800'000.- contracté par la société coopérative Piscine-Patinoire en vue du financement d'une partie des travaux de rénovation de ses installations.

Article 7.- L'autorisation prévue par l'art. 143 de la loi sur les communes est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire adj. :

R. Jaquier

M. Wirz

Délégués de la Municipalité : MM. J.-D. Carrard et P.-A. Treyvaud

Annexes : - plan d'agrandissement et groupement des DDP de la patinoire et de la piscine