

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la reprise par la Commune d'Yverdon-les-Bains des installations liées au stade d'athlétisme de l'Union sportive yverdonnoise (USY) et une demande de crédit d'investissement de CHF 1'600'000.- pour la réfection de la piste d'athlétisme

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Fondée en 1927, l'Union sportive yverdonnoise (USY) dispose d'une piste en herbe depuis 1930. Cette piste fut remplacée par une piste en scories en 1944, par une piste cendrée en 1965, puis par une piste en tartan en 1980 ; celle-ci a été remise en état en 1990. Suite à l'évolution du club, l'USY s'est divisée en plusieurs entités : l'USY Handball, l'USY Basket, l'USY Athlétisme et l'USY Central qui assure la gestion et l'entretien de la piste d'athlétisme. L'USY Athlétisme est ainsi locataire de l'installation.

Depuis 1962, un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) de durée illimitée constitué sur la parcelle n° 2346 (DDP n° 2423) met officiellement à disposition de l'USY 27'302 m² de terrain appartenant à la Commune d'Yverdon-les-Bains, sur lequel on trouve la piste en tartan, le café-restaurant « Le Ranch », des vestiaires et des locaux techniques. Suite aux modifications apportées au Code civil, fixant désormais la durée maximum d'un DDP à 100 ans, tant l'USY Central que la Commune considèrent que le droit de superficie accordé à l'USY prendra fin le 18 novembre 2062.

Les derniers projets de rénovation de ces infrastructures datent de 2016. A l'époque, l'USY avait projeté des travaux à hauteur de CHF 4.5 millions pour remettre en état la piste et rénover les bâtiments et installations. Ce projet n'a finalement pas abouti.

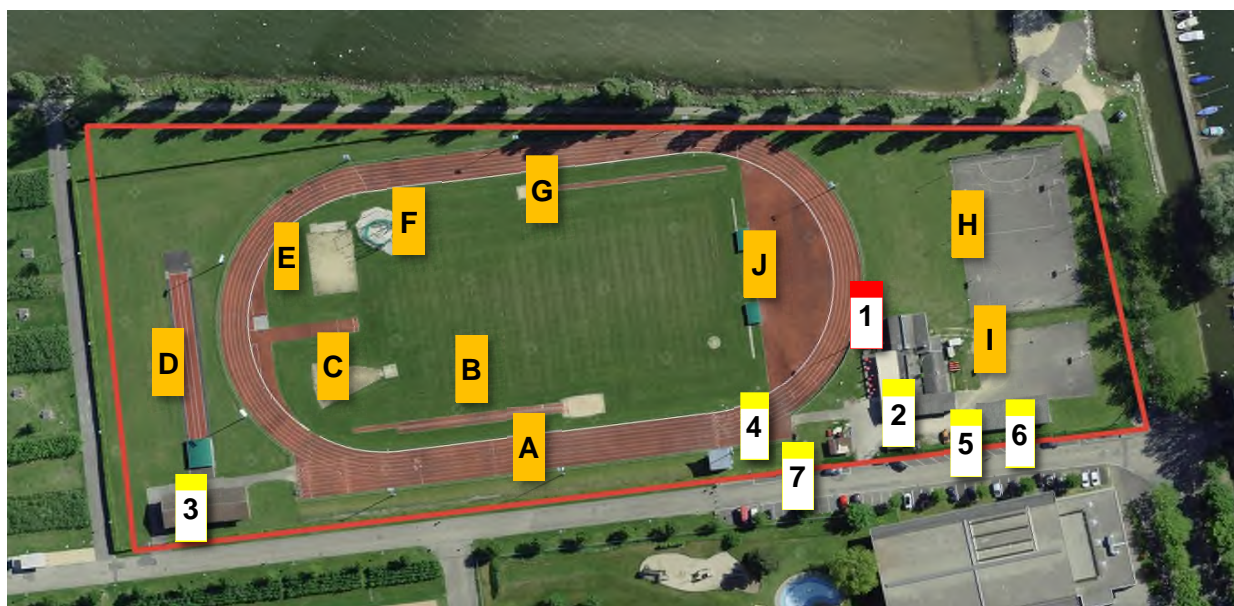
En date du 7 mai 2018, l'USY Central a adressé un courrier à la Municipalité, l'informant que son assemblée des délégués avait approuvé le principe de transmettre le stade et ses installations à la Commune tout en résiliant le contrat de superficie érigé en DDP. Les différentes charges d'entretien qui deviennent trop contraignantes pour les bénévoles et les travaux de rénovation à prévoir sont les raisons de cette volonté de transmission de l'installation à la Ville.

Plusieurs rencontres ont eu lieu entre les représentants de l'USY Central, l'USY Athlétisme et les services communaux afin de connaître leurs attentes et déterminer les ressources nécessaires à la Commune pour assurer l'entretien et l'exploitation future du site.

Situation

Le site comprend :

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 1. Café-restaurant « Le Ranch » | A. Anneau de course |
| 2. Vestiaires | B. Saut en longueur et triple saut |
| 3. Local de matériel | C. Jet du poids |
| 4. Tour de chronométrage | D. Saut à la perche |
| 5. Bureaux + salle de théorie | E. Lancer du poids |
| 6. Salle de musculation | F. Cage disque et marteau |
| 7. Cabanon-buvette | G. Saut en longueur |
| | H. Terrain de handball |
| | I. Terrain de basket |
| | J. 2 x saut en hauteur |



Vue aérienne des infrastructures de l'USY

Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Le droit distinct et permanent de superficie (DDP) au bénéfice de l'USY Central a été constitué le 19 novembre 1962 pour une durée illimitée. Néanmoins, le droit suisse limitant désormais cette durée à 100 ans, le DDP expirera en 2062. À noter que le DDP est libre de gage. La transmission de l'installation à la Commune impliquerait ainsi uniquement la radiation de la servitude de superficie érigée en DDP.

L'USY Central n'exige pas de contrepartie financière à la suppression, avant terme, du droit de superficie dont elle bénéficie, hormis un droit de retour concernant l'amortissement qui échoit dans deux ans, relatif aux travaux effectués sur la terrasse en 2017, pour un montant de CHF 20'000.-.

Ainsi la Commune verserait un montant de CHF 8'000.- (deux années restantes) à l'USY Central à titre de droit de retour en contrepartie de la suppression conventionnelle, avant le terme de 2062, du droit de superficie érigé en DDP. Un notaire sera mandaté à cet effet.

Reprise du bail à loyer du café-restaurant

Le bail à loyer du café-restaurant du Ranch court du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2022, avec reconduction tacite de 5 ans en 5 ans, moyennant un préavis de résiliation de 12 mois. La Commune entreprendra les démarches afin de reprendre ce bail aux mêmes conditions ;

à l'échéance du bail, celui-ci sera adapté, dans la mesure nécessaire, afin de correspondre aux baux habituellement signés par la Ville pour des établissements comparables.

Souhaits de l'USY Central et de l'USY Athlétisme

L'USY Central souhaite remettre à la Commune, si possible courant 2020, le stade d'athlétisme, les locaux, la conciergerie et le matériel. Elle souhaiterait également que la Commune effectue une réfection du stade, si possible en 2020, afin de pouvoir maintenir son homologation auprès de Swiss Athletics. Le Club d'athlétisme pourra ainsi continuer d'organiser des compétitions régionales voire nationales et garantir un cadre optimal à ses athlètes.

L'USY Athlétisme aimerait pouvoir bénéficier d'une priorité dans les réservations en soirée du lundi au jeudi, le dimanche matin ainsi que pour certaines compétitions le week-end. Elle souhaiterait également pouvoir accéder de manière prioritaire aux différents bâtiments. Ces points doivent cependant faire l'objet d'une convention d'utilisation avec la Ville, en fonction des possibilités, au même titre que pour l'ensemble des utilisateurs des installations sportives communales.

Cette convention comprendra notamment les tarifs liés à l'utilisation de l'installation, à savoir un tarif de location de CHF 1'500.- par année, auquel s'ajoutera une participation aux frais énergétiques selon le prorata d'utilisation. Ce montant forfaitaire a été calculé selon les tarifs en vigueur selon les conventions applicables à l'utilisation des autres infrastructures sportives communales. Il correspond à l'utilisation par les groupes actifs, les tranches horaires réservées aux sections juniors étant gratuites. Les aspects liés à l'utilisation du matériel, des vestiaires ou des autres bâtiments techniques seront traités par un règlement d'utilisation élaboré par le futur responsable du site.

Ouverture de l'installation à la population yverdonnoise

La gestion publique de l'installation, conformément aux souhaits de la Municipalité, impliquera une ouverture à la population selon des horaires définis. Les horaires seraient les suivants :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
8h00	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public	Public	Clubs
9h00							
10h00							
11h00							
12h00	Public	Public	Public	Public	Public		Public
13h00	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public	Priorité école + public		
14h00							
15h00							
16h00							
17h00	Clubs	Clubs	Clubs	Clubs	Public		
18h00							
19h00							
20h00							
21h00 (été)							

Les créneaux horaires figurant ci-dessus en vert seront réservés aux écoles ainsi qu'au public, selon les disponibilités. L'USY Athlétisme aura une certaine priorité durant les heures réservées aux clubs. Néanmoins, les autres utilisateurs potentiels seront également intégrés dans le planning et pourront partager les installations selon les disponibilités.

Subventions actuelles et coûts d'exploitation liés à la reprise

L'entretien actuel est principalement réalisé par des membres de l'USY travaillant bénévolement. Le Service des travaux et de l'environnement (STE) assure l'entretien des haies et de certaines surfaces vertes. En termes de ressources humaines, la Commune devra prendre en compte les coûts suivants:

Libellé tâche	Situation avant la reprise	Situation après la reprise
Tontes, débroussaillage	-	0.1 ETP
Ramassage déchets	-	0.05 ETP
Tontes, taille « grandes surfaces »	-	0.1 ETP
Nettoyages « WC, vestiaires, etc. »	-	0.05 ETP
Evacuations des déchets	-	0.05 ETP
Contrôles, surveillance	-	0.05 ETP
Divers petits travaux maintenance	-	0.1 ETP
TOTAL ETP		0.5 ETP
TOTAL A CHARGE (estimatif sur classe 3)		- 45'000.- /an

L'engagement d'une personne supplémentaire a ainsi été inscrit dans le budget de fonctionnement 2020 du Service des sports sur les comptes salaires de la section 173 « Stade municipal ». En effet, l'employé polyvalent serait placé sous la responsabilité de l'intendant du Stade municipal.

Concernant les frais d'entretien, la Ville devra inscrire les coûts suivants :

Libellé	Situation avant la reprise	Situation après la reprise
Entretien stade et installation sportives	-	-14'500.-
Entretien des bâtiments	-	-12'000.-
Entretien machine	-	-2'000.-
Serrurerie et travaux divers	-	-1'500.-
Prestation de tiers		-5'000.-
TOTAL AU BUDGET DE FONCTIONNEMENT		- 35'000.- /an

La gérance communale sera chargée de la reprise du bail du restaurant « Le Ranch ». Concernant les charges, une clé de répartition devra être trouvée pour la consommation eau-gaz et électricité des extérieurs et des vestiaires. Le restaurant s'acquittera des charges qui lui sont propres.

Libellé	Situation avant la reprise	Situation après la reprise
Bail commercial du restaurant		34'560.-
Location par les clubs et participation aux charges de consommation		4'000.-
Charge de consommation (sans le restaurant)	-	-7'000.-
Assurances	-	-3'500.-
Impôts foncier, taxes et frais	-	-1'500.-
TOTAL DES LOYERS ET CHARGES		26'560.- /an

Actuellement l'USY Central est soutenue par la Ville au travers de subventions et d'aides, à savoir :

Libellé	Situation avant la reprise	Situation après la reprise
Participation aux frais de conciergerie (JECOS)	-3'500.-	-
Subvention communale pour l'entretien (SPORTS)	-40'000.-	-
Entretien des gazons (STE)	-5'000.-	
Taillage de la haie (STE)	-3'500.-	
Déchets verts + divers entretiens (STE)	-1'500.-	
TOTAL AU BUDGET DE FONCTIONNEMENT	-53'500.- /an	

Au niveau du fonctionnement, la reprise engendrera les coûts suivants :

Synthèse des coûts de fonctionnement	Situation avant la reprise	Situation après la reprise
Ressources humaines	-	-45'000.-
Frais d'entretien	-	-35'000.-
Loyers et charges	-	26'560.-
Participation et subvention	-53'500.-	-
TOTAUX ANNUELS	-53'500.- /an	-53'440.- /an

Le modèle d'exploitation sera similaire à celui du stade municipal, des piscines et de la patinoire. L'exploitation et la gestion du budget seront à la charge du Service des sports, tout en gardant l'expertise du Service des bâtiments pour les comptes d'entretien des bâtiments.

Cette synthèse, qui ne prend pas en compte l'investissement nécessaire à la mise à niveau des bâtiments et des installations, présente un bilan similaire à charge de la Ville en cas de reprise. L'installation pourrait ainsi être reprise dès 2020, l'engagement d'un responsable à 0.5 ETP étant compensé par l'abandon des subventions allouées jusqu'ici afin d'assurer l'entretien de la zone en question.

Réfection de la piste – Financement

Comme indiqué ci-dessus, les coûts de fonctionnement mentionnés ne prennent pas en compte l'investissement nécessaire à la mise en conformité des bâtiments et des installations. La piste, datant de 1980, devra être intégralement remise en état. Une attention particulière sera portée à coordonner les travaux de réfection avec les études relatives à l'aménagement du port et des rives du lac. Pour ce motif, seule la piste d'athlétisme sera remise en état dans l'immédiat. Le maintien, la rénovation ou la démolition éventuels des autres bâtiments et installations sera coordonné avec les futurs aménagements prévus dans cette zone.

L'estimation des coûts de réfection de la piste d'athlétisme est la suivante :

Libellé	Coût
Installation de chantier Piquetage et arpentage Écroûtage de la couche végétative Sondages prospectifs Protection du chantier au moyen de barrières provisoires	30'000 CHF
Démontage et évacuation du revêtement synthétique coulé Démolition et évacuation de bordures et caniveaux	220'000 CHF

Piste d'athlétisme	175'000 CHF
<ul style="list-style-type: none"> Bordure B8 en alignement et en rayon extérieur et intérieur de l'anneau Récupérateur d'eau type Aco-sport 	
Piste d'athlétisme IAAF Classe2	700'000 CHF
<ul style="list-style-type: none"> Enrobé bitumineux - reflachage Revêtement synthétique massique type Conipur M Marquage à la peinture polyuréthane 	
Remise en état des zones extérieurs à la construction, ré engazonnement	10'000 CHF
Total HT	1'135'000 CHF
Divers et imprévus 10%	113'500 CHF
Honoraires divers	70'000 CHF
Total HT	1'318'500 CHF
TVA 7.7%	101'525 CHF
TOTAL TTC	1'420'025 CHF

Des frais liés à la remise en état de l'éclairage doivent également être ajoutés à ce total ; l'estimation de ces travaux est de CHF 180'000.-.

Un montant de CHF 1,6 mio est inscrit à la ligne n° 1710 « Réfection de la piste d'athlétisme de l'USY » du Plan des investissements 2019-2028. Un soutien au Fonds du sport vaudois sera également demandé. À titre informatif, ce dernier soutient généralement ce type de projets à hauteur de 10% à 15% du montant total, ce qui représenterait entre CHF 160'000.- et CHF 240'000.-.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 204'000.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi pour CHF 12'000.-, l'amortissement pour CHF 160'000.- et les frais d'entretien pour CHF 32'000.-. La dépense sera amortie sur 10 ans.

Calendrier intentionnel

Année 2020	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Conseil communal, commission et séance												
Délai référendaire												
Reprise de l'installation												
Adjudications												
Travaux												

Le calendrier ainsi présenté, permettra l'accueil de compétitions et démonstrations sur l'installation lors de la Fête cantonale de gymnastique 2021, manifestation majeure prévue en juin 2021 à Yverdon-les-Bains.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, 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 toutes démarches nécessaires en vue de la reprise des installations liées au stade d'athlétisme de l'Union sportive yverdonnoise (USY). Elle est en particulier autorisée à consentir à la radiation de la servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP 2423) grevant la parcelle communale n° 2346, moyennant le paiement à l'USY Central d'un droit de retour des installations de CHF 8000.-.

Article 2 : La Municipalité est autorisée à réaliser les travaux de réfection de la piste d'athlétisme décrits dans le présent préavis.

Article 3 : Un crédit d'investissement de CHF 1'600'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 4 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte d'investissement 30.332800.20 « Réfection du stade d'athlétisme de l'USY » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :



J.-D. Carrard



Le secrétaire :



F. Zürcher

Annexe: Plan des installations

Délégué de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic

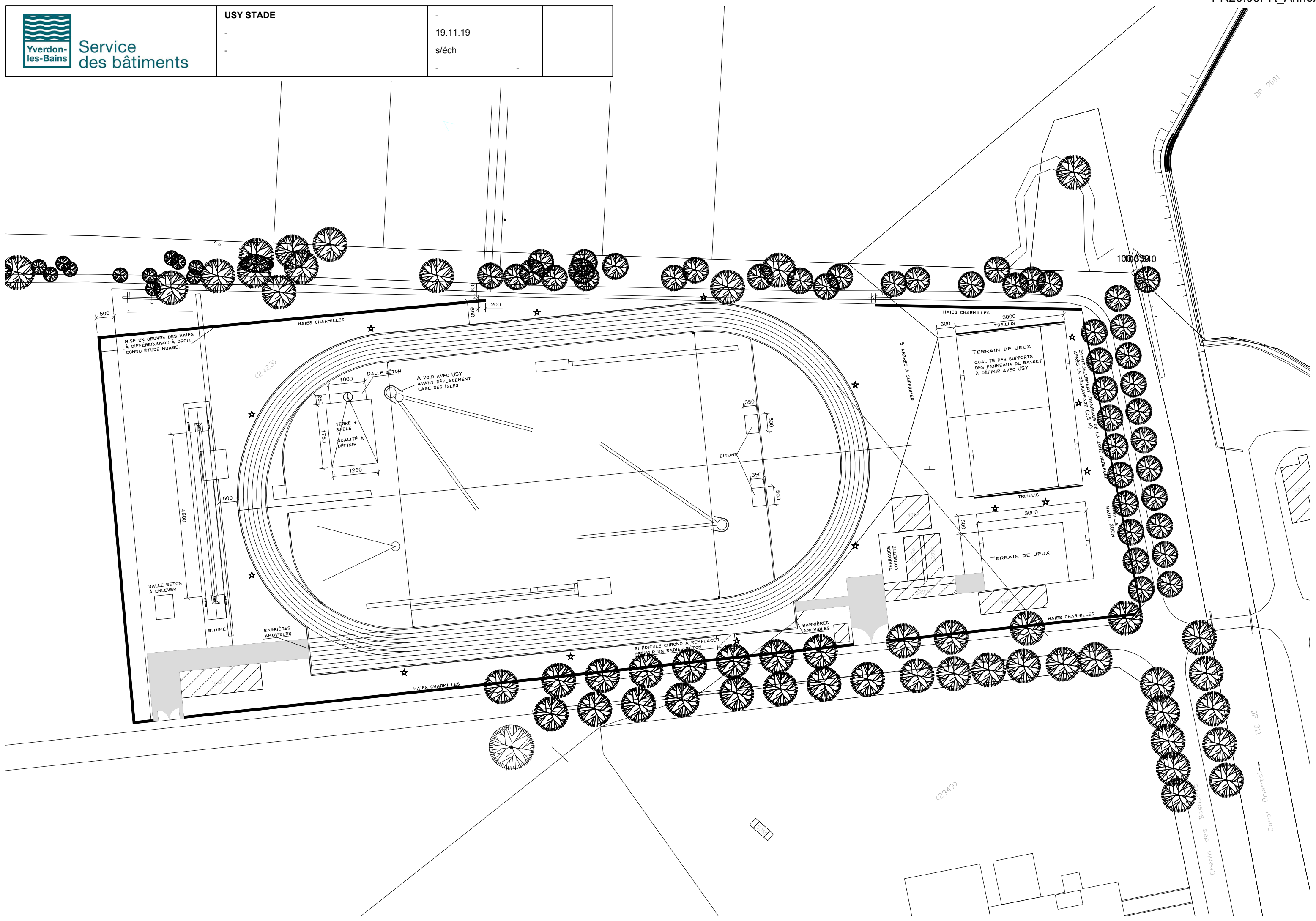


Service des bâtiments

USY STADE

-
-
-

19.11.19
s/éch



DP 9001

1006380

DP 311

Chemin des Boscquets

Canal Oriental

(2423)

(2349)