

PR18.27PR

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit d'investissement de CHF 280'000.- pour la création d'une base nautique (paddles, kayaks et pédalos) à la plage d'Yverdon-les-Bains

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Présentation du projet

Le Conseil communal a accepté, le 1^{er} mars 2018, la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Giancarlo Valceschini : «Un plan directeur du sport pour une politique de soutien claire et transparente» (PR 17.30PR) et a pris acte du Plan directeur du sport et de l'activité physique élaboré par la Municipalité. Dans le cadre de la stratégie de la Ville de se positionner en faveur de la santé durable et ainsi renforcer l'axe 4 (sport et activité physique libre) du Plan directeur du sport et de l'activité physique, la Municipalité a souhaité exploiter la dimension lacustre de la cité et offrir à sa population ainsi qu'à ses visiteurs une base nautique permettant la pratique du *stand up paddle*, du canoë, de la planche à voile et du pédalo.

Ainsi, suite à un appel d'offres, la Ville d'Yverdon-les-Bains a octroyé en juin 2015, à un exploitant le droit d'utiliser, à bien-plaire, une partie de la concession (n° 651) qui lui a été accordée par l'Etat de Vaud sur le domaine public cantonal à la plage afin d'y offrir, dans un premier temps, sous le nom d'Y-Plage, des activités de *stand up paddle*.

La Commune a ainsi autorisé l'exploitant à installer un container provisoire pour la saison estivale 2015. Elle s'est chargée des demandes d'autorisations auprès de la Direction générale de l'environnement (DGE-EAU). Pour sa part, l'exploitant n'a pas eu à solliciter d'autres autorisations, puisque son activité ne s'étendait pas à la vente de boissons ou de restauration, ni à d'autres activités économiques. Un bilan de cette exploitation devait être établi à l'issue de la saison 2015 dans le but de définir si l'activité serait pérennisée et/ou élargie à d'autres activités nautiques ou de loisirs.

Ce bilan s'est avéré extrêmement positif, ce qui a conduit l'exploitant à proposer à la Ville d'étendre son activité, en la déplaçant sur la petite plage (côté kiosque) afin de profiter d'un meilleur ensoleillement et d'une moins grande exposition au vent (Joran). La nouvelle proposition incluait la location de pédalos, kayaks, etc. et impliquait l'installation d'un rack de rangements ainsi que la construction d'un deck et d'une paillote, afin de répondre à la volonté des autorités de proposer une offre de rafraîchissements. Cette proposition de déplacement n'a cependant pas été retenue ensuite de la consultation des différents services concernés. Toutefois, et afin que les activités considérées puissent être reconduites en 2016, la Municipalité a accordé à l'exploitant une prolongation d'autorisation pour la saison 2016, aux mêmes conditions qu'en 2015.

Fin août 2016, une délégation de la Ville a rencontré l'exploitant, qui présenta alors un bilan d'exploitation plutôt mitigé, compte tenu de la météo médiocre du début d'été. Sa volonté de pérenniser l'exploitation et de la développer restait néanmoins bien présente. La Municipalité confirma également son souhait de maintenir cette offre d'activités nautiques, en insistant toutefois sur le fait qu'elle devait être régularisée par l'obtention d'autorisations définitives des instances concernées.

Afin de répondre aux procédures de régularisation pour l'exploitation de l'activité, il a été demandé à l'exploitant de soumettre à la Municipalité un nouveau projet d'implémentation du site.

L'avant-projet soumis par l'exploitant n'ayant pas été élaboré par un architecte, il ne pouvait être soumis à l'enquête publique en l'état. Afin d'obtenir une vision plus claire du projet, la Ville a dès lors mandaté un bureau d'architecture en fin d'année 2016. Le coût du projet proposé, estimé à environ CHF 350'000.-, se révélant trop élevé, l'architecte mandaté a proposé un second projet courant février 2017, pour un montant de CHF 280'000.-, frais financiers, divers et imprévus inclus.

Ce second projet a été réalisé en collaboration avec l'exploitant afin de répondre au plus près aux exigences liées à ce type d'activité. La possibilité d'y poser un panneau solaire pour l'alimentation électrique du cabanon a toutefois été abandonnée, le coût d'une telle réalisation s'avérant disproportionné par rapport aux besoins. En outre, des sanitaires à usage du personnel et de la clientèle ont été ajoutés. L'ensemble des travaux prévus se montent désormais à un total de CHF 280'000.-, dont le détail est présenté comme suit :

Budget :

Cabanon :

<i>Bois</i>	<i>CHF 60'000.-</i>
<i>Maçonnerie</i>	<i>CHF 28'500.-</i>
<i>Ferblanterie</i>	<i>CHF 24'000.-</i>
<i>Electricité</i>	<i>CHF 6'000.-</i>
<i>Fermeture bois</i>	<i>CHF 2'000.-</i>
<i>Sanitaire</i>	<i>CHF 8'000.-</i>
<i>Carrelage</i>	<i>CHF 500.-</i>
Aménagement paysager	CHF 3'000.-
Deck	CHF 40'000.-
Râtelier	CHF 10'000.-
Rampe d'accès	CHF 28'500.-
Divers et imprévus (7%)	CHF 14'500.-
Architecte	CHF 30'000.-
Ingénieur	CHF 3'000.-
Frais divers	CHF 2'000.-
TVA	CHF 20'000.-
TOTAL TTC	CHF 280'000.-

Ce projet sera entièrement financé par la Ville, qui souhaite rester l'unique propriétaire des infrastructures. Un montant de CHF 280'000.- est prévu à cet effet au Plan des investissements 2018-2027 (ligne 1703).

Le suivi des travaux sera assuré conjointement par le Service des bâtiments et le Service des sports. L'entretien des extérieurs, lorsque l'exploitant n'occupe pas les lieux, restera à la charge du Service des travaux et de l'environnement. Le suivi de l'entretien du bâtiment sera assuré par le Service des bâtiments.

L'exploitant, quant à lui, doit investir dans du matériel d'exploitation en lien avec le développement de ses activités : 5 pédalos, 3 kayaks, 3 planches à voile auxquels s'ajoutent l'achat de quelques *stand up paddle* supplémentaires (total de 25 planches) qui permettront d'accueillir de grands groupes (écoles, camps, entreprises (team building), etc.).

L'investissement prévisionnel pour l'acquisition de ce matériel additionnel s'élève à CHF 76'500.- (en sus de l'investissement consenti en 2015 de CHF 31'000.-) :

10 x planches de <i>stand up paddle</i> (SUP) + rames + gilets + combi	CHF 10'000.-
1 SUP XXL (<i>stand up paddle</i> de très grande taille)	CHF 2'000.-
Casiers pour les valeurs	CHF 1'500.-
10 x pédalos (investissement 2 x 5 pédalos sur 2 saisons)	CHF 40'000.-
3 x kayaks	CHF 2'500.-
3 x windsurf	CHF 3'500.-
Matériel exploitation buvette, inclus mobilier	CHF 7'000.-
Bateau 50 CV	CHF 10'000.-
Total	CHF 76'500.-

2. Conditions d'exploitation

L'exploitation aura lieu à la belle saison, approximativement du 15 mai au 15 septembre. Une convention de mise à disposition de l'infrastructure sera conclue avec l'exploitant. Cette dernière comprendra une part de loyer fixe à convenir avec l'exploitant (entre CHF 2'000.- et CHF 3'000.- par année) et une part de loyer variable, correspondant à 7% du chiffre d'affaires. La Municipalité estime le montant du loyer variable à environ CHF 4900.- /an, sur la base d'un chiffre d'affaires annuel estimé à CHF 70'000.-, selon le calcul ci-dessous :

Location matériel nautique : SUP, pédalos, kayak	CHF 40'000.-
Buvette	CHF 30'000.-
Total	CHF 70'000.-
→ 7% total	CHF 4'900.-

Un loyer variable basé sur le chiffre d'affaire permet de mieux prendre en compte les risques liés à la météo et de pérenniser l'activité en cas de mauvaise saison. En effet, celle-ci est tributaire à 100% de la météo (soleil, vent, algues). L'impact sur le chiffre d'affaires est également très négatif si la météo du week-end est mauvaise. Pour rappel, Y-Plage a ouvert en moyenne 45 jours en 2015 et 2016, du 1^{er} juin au 31 août.

3. Buvette

Afin de compléter cette offre d'activités nautiques, l'exploitant installera, dès 2019, une petite buvette pour répondre à la demande de la clientèle, mais également des promeneurs.

L'exploitation d'une buvette requiert une licence d'établissement partielle. Cette buvette aura des horaires d'ouverture plus étendus que ceux de la location du matériel lié à l'activité sportive (ouverture 1 heure avant et fermeture 2 heures après). Elle proposera de la petite restauration (aliments de boulangerie, hot-dogs, panini, glaces, gâteaux, etc.) sans préparation sur place, ainsi que des boissons, alcoolisées et non alcoolisées.

Cette buvette ne créera ainsi pas de concurrence directe à l'exploitation du café-restaurant de la Plage. Le tenancier de cet établissement ne dispose du reste pas d'un droit d'exploitation exclusive sur la zone concernée.

La création de cette buvette devra être soumise à l'enquête publique en application de la loi sur l'aménagement du territoire et la police des constructions (LATC). En l'état, sous réserve du résultat de l'enquête publique, la Police administrative n'émet aucune objection à l'exploitation d'une buvette en complément des activités de location de matériel sportif sur le site considéré.

4. Deck

Le projet proposé inclut l'aménagement d'un deck autour de l'enrochement existant. Ce deck est une réelle plus-value pour l'activité, mais également pour la population (accès libre et non dédié aux clients d'Y-Plage).

5. Convention

Une convention d'utilisation pour l'exploitation des installations dans le but d'offrir des prestations nautiques (*stand up paddle*, pédalos, kayaks, etc.) sera signée entre la Ville et l'exploitant d'Y-Plage.

Le projet de convention couvrira, entre autres, les éléments suivants :

- Droit d'accès à la rampe accordé à Y-Surf Club Yverdon-les-Bains ;
- Exploitation d'une buvette ;
- En cas d'arrêt des activités par volonté de l'exploitant, ce dernier aura la possibilité de vendre librement le matériel nautique. Toutefois, les murs et le sol restant propriété de la Ville, le choix du repreneur de l'activité reste sous la responsabilité de cette dernière ;
- En cas d'arrêt des activités par volonté de la Ville, rachat du matériel nautique et d'exploitation par la Ville à un taux de dépréciation annuel de 10%. Remboursement du montant restant de la participation aux infrastructures.

6. Mise à l'enquête, autorisations et délais

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 23 juin au 24 juillet 2017. Le 1^{er} mars 2018, la Direction générale de l'environnement, Division Ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU) a cependant informé la Commune d'un avis négatif du Service du développement territorial (SDT). Au terme de plusieurs entretiens de clarification, le SDT a délivré un préavis positif le 8 mai 2018. Le permis de construire a ensuite pu être délivré le 25 mai 2018. Ce délai ne permettait toutefois pas la réalisation de l'entier des travaux pour la saison estivale 2018. Un nouveau calendrier a dès lors été établi :

	2017												2018												2019											
	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Mise à l'enquête																																				
Traitement du dossier par le Canton (DGE-EAU)																																				
Défense du projet auprès du SDT																																				
Délivrance du permis de construire																																				
Consolidation du projet avec l'architecte																																				
Préavis au Conseil Communal																																				
Durée des travaux																																				

7. Financement

Le coût estimatif total des travaux se chiffre à CHF 280'000.-. C'est ce montant qui est inscrit à cet effet à la ligne n° 1703 "Paddle" au plan des investissements 2018-2027.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 35'980.-. Elles comprennent les frais d'intérêt variables du capital investi (CHF 2'380.-), l'amortissement (CHF 28'000.-) et les frais d'entretien (CHF 5'600.-). La dépense sera amortie en 10 ans.

8. Conclusion

Dans sa volonté de développer l'infrastructure sportive et l'offre d'activités qui en découle, la Municipalité voit dans ce projet, dont le coût s'élève à CHF 280'000.-, une réelle opportunité de faire rayonner la Ville en mettant en valeur ses atouts.



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 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 création d'une base nautique à la plage d'Yverdon-les-Bains.

Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 280'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte 17.320100.18 « Base nautique cabanon et paddles à la plage » et amortie en 10 ans.

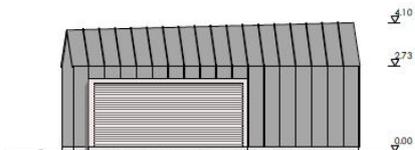
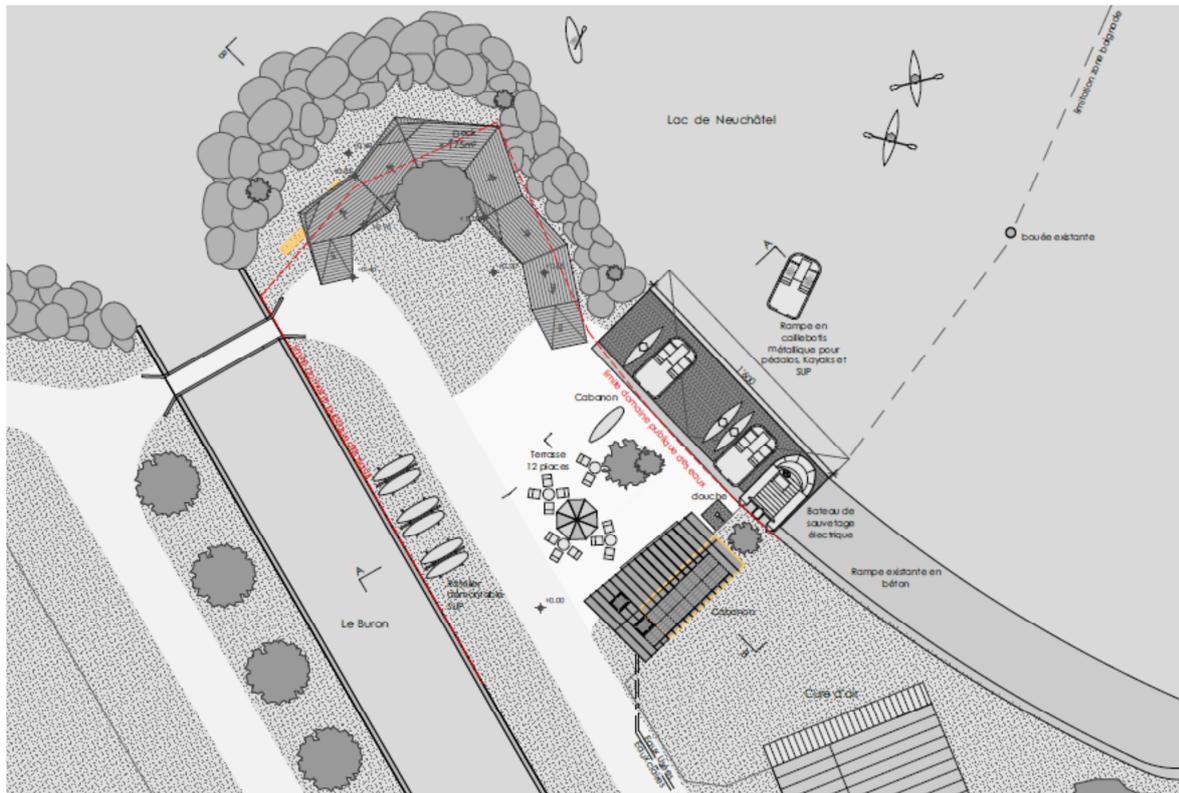
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

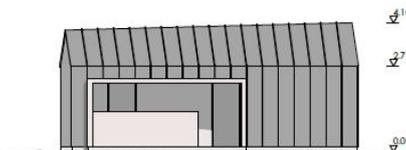
Délégué de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic

Annexe : Plans de construction de la base nautique

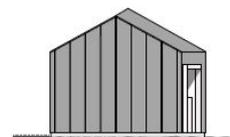
Plans de construction de la base nautique



Façade Nord-ouest / Installation fermée



Façade Nord-ouest / Installation ouverte



Façade Nord-est

