



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

MW/nm

Préavis no 22
le 26 août 1996

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 582'000.-- pour la réfection du rez-de-chaussée supérieur et du premier étage de la Villa d'Entremonts

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

La Villa d'Entremonts a été construite en 1778 par M. David-Philippe de Treytorrens, issu d'une famille bourgeoise de notre commune qui a donné au Pays un certain nombre de personnalités marquantes : officiers, magistrats, voyageurs et professeurs. La filiation masculine de cette famille s'est éteinte au début du 19ème siècle.

Dans son ouvrage "Yverdon à travers son passé", Léon Michaud nous apprend que le Chevalier David-Philippe de Treytorrens, après avoir acquis une grande fortune au service de la Compagnie des Indes, revint s'établir à Yverdon en 1776.

La Villa d'Entremonts resta propriété de la famille de Treytorrens jusqu'en 1840, date à laquelle elle fut vendue à M. P.L. Blanc de Félice, avocat, qui la vendit à son tour à M. G.L. Miéville. M. E. Emery, propriétaire des bains, acquit la Villa d'Entremonts en 1890 et l'Arménien d'Egypte Puzant Masraff en devint propriétaire à son tour en 1920. Dans le même temps, M. Masraff acheta les bains d'Yverdon pour les exploiter et créa l'eau de table Arkina.

Achat des propriétés d'Entremonts et de la Cité des Bains par la commune

Dans le courant du mois d'octobre 1960, pour permettre la construction d'un immeuble de 12 étages dans le parc d'Entremonts, M. Léon Masraff demanda à la Municipalité la modification du plan d'extension régissant le parc d'Entremonts (zone verte avec une interdiction de bâtir).

La Municipalité, alors présidée par M. André Martin, répondit négativement afin de sauvegarder dans son intégralité cette grande propriété boisée. En prenant sa décision, elle avait conscience que M. Masraff allait faire usage de l'article 30 de la loi cantonale sur la police des constructions en requérant l'expropriation par la commune de la partie du parc qu'il destinait à la construction projetée, soit 5'114 m².

M. Léon Masraff étant décédé le 15 janvier 1961, la Municipalité entra en pourparlers avec l'hoirie pour l'achat non seulement de la parcelle pour laquelle une demande d'expropriation avait été formulée, mais de l'ensemble de la propriété d'Entremonts.

La superficie totale de celle-ci était de quelque 22'000 m², comprenant la Villa et diverses dépendances, écuries, serres, poulailler, etc..

Sitôt après avoir conclu l'accord pour l'acquisition de la propriété d'Entremonts au prix de fr. 700'000.--, la Municipalité s'intéressa à celle de la Cité des Bains, estimant que les deux propriétés forment un tout, une unité à sauvegarder. Suite à sa démarche, la Municipalité reçut une lettre datée du 8 juin 1961 de M. Vahan Masraff, domicilié à Londres, qui confirmait l'accord des actionnaires de la société pour la vente de Cité des Bains S.A. au prix de fr. 775'000.--.

Dans sa séance du 16 juin 1961, votre Conseil autorisait la Municipalité à acquérir les propriétés d'Entremonts et de la Cité des Bains pour un montant total de fr. 1'475'000.-- conformément au préavis municipal dans lequel on précisait que le financement de ces opérations immobilières serait assuré en partie par le produit des ventes de terrains autorisées depuis 1958, soit environ 1 mio de francs tandis que le solde de la dépense ferait l'objet d'un emprunt. Nous vous livrons ci-après quelques points de repères pour situer ces montants dans le contexte de l'époque :

Commune d'Yverdon-les-Bains	comptes 1961	comptes 1995
total des contributions publiques	fr. 3'722'000.--	fr. 50'926'000.--
dettes à long terme	fr. 29'800'000.--	fr. 206'800'000.--
boni	fr. 50'325.--	
excédent des charges		fr. 6'045'000.--

Description de la Villa

Dans l'ouvrage "Maisons bourgeoises en Suisse", la Villa d'Entremonts est décrite dans les termes suivants :

"Tout, dans cet ensemble de constructions, est d'une unité de style vraiment remarquable. Dans la bâtisse, du socle à la corniche, dans le décor de la pierre ou du fer forgé, dans le riche intérieur : boiseries, cheminées de marbre, trumeaux, dessus de portes, corniches et rosaces des plafonds, c'est le Louis XVI qui donne la mesure et le ton".

Au rez-de-chaussée supérieur (ci-après : rez supérieur) et au premier étage, se trouvent les deux appartements de la villa, d'une surface de 240 m² chacun, comprenant 5 pièces, cuisine, corridor, office et W.-C..

A l'origine, les caves, la cuisine et des locaux de stockage occupaient le rez-de-chaussée inférieur (ci-après : rez inférieur) dont une partie de la surface a été aménagée en appartement en 1988. La villa est flanquée d'une tourelle et d'une orangerie sur son côté sud-ouest.

Affectation des lieux

Rez inférieur

1 appartement loué et divers locaux (caves, buanderie, etc.).

Rez supérieur

Son locataire, le Grand Hôtel des Bains, l'utilise principalement pour l'organisation de séminaires et accessoirement pour des réceptions.

Premier étage

Cet étage a deux fonctions :

- a) l'organisation des réceptions officielles de l'autorité communale. Actuellement, la Municipalité ne reçoit plus ses hôtes dans ces locaux en raison de leur état de vétusté.
- b) la location aux hôtels de la place pour l'organisation de conférences et séminaires. Le Grand Hôtel des Bains et le Motel des Bains l'occupent fréquemment. Renseignement pris auprès de l'Hôtel de la Prairie, cet établissement pourrait dans l'avenir louer les espaces de conférences lorsque leur état et les équipements auront été améliorés.

Yverdon-les-congrès

Par les réfections proposées, la Municipalité souhaite conserver et renforcer la vocation de lieu de réceptions et de séminaires de la Villa d'Entremonts.

Avec la réouverture du Centre thermal, la création d'un office du tourisme, la rénovation du Grand Hôtel des Bains et l'ouverture de la Marive, la ville d'Yverdon-les-Bains est reconnue loin à la ronde comme un centre de rencontres et de congrès. Des conférences de haut niveau sont organisées dans nos hôtels par d'importantes sociétés nationales ou multinationales, par des organisations gouvernementales et diverses entreprises ou administrations.

La villa d'Entremonts, malgré son aspect défraîchi, accueille bon nombre de ces manifestations. La beauté de l'édifice, son cadre et sa tranquillité plaisent aux organisateurs de conférences et aux participants qui peuvent se déplacer à pied depuis l'un ou l'autre des hôtels voisins. Les retombées économiques pour ces établissements hôteliers se chiffrent en centaines de milliers de francs, considérant les nuitées, repas et autres prestations vendus à leurs hôtes.

A ce propos, citons l'exemple du Grand Hôtel des Bains qui a organisé, en 1995, 114 séminaires réunissant 2439 participants au rez supérieur et au 1er étage de la villa d'Entremonts. Le chiffre d'affaires total de cette activité est de fr. 307'850.-- soit fr. 121'950.-- dans le secteur "restauration" et fr. 185'900.-- dans le secteur "hébergement" avec 1430 nuitées. Dans la statistique communiquée par le Grand hôtel des Bains, on lit aussi que 17 organisateurs de séminaires ont choisi un autre établissement en raison de la vétusté des salles de la villa d'Entremonts (chiffre d'affaires perdu : environ fr. 100'000.--).

Y-Parc, le premier parc technologique de Suisse, ouvert avec l'appui des 6 cantons romands et des cantons de Berne et du Tessin, l'implantation de plusieurs entreprises spécialisées dans la technologie de pointe, l'ouverture prochaine de la N1 en direction de la Suisse orientale et le projet d'exposition nationale en 2001 concourent au rayonnement grandissant de notre cité en Suisse et à l'étranger.

Ainsi, la Municipalité est fréquemment sollicitée lors de manifestations pour servir un vin d'honneur aux comités d'organisations, pour saluer la présence de personnalités ou pour recevoir les dirigeants de sociétés susceptibles de s'implanter à Yverdon-les-Bains. Avec la villa d'Entremonts, notre autorité communale dispose d'un lieu de réceptions approprié; sa rénovation permettra de l'utiliser.

Projet privé refusé

L'an passé, un groupe de particuliers a proposé à la Municipalité d'entreprendre la rénovation du 1er étage à ses frais pour organiser des réceptions et banquets servis par un traiteur de la région.

Considérant l'importance de la somme à investir, qui suppose une activité quasi journalière pour en assurer la rentabilité, la Municipalité a refusé cette proposition qui correspond ni plus ni moins à l'ouverture d'un nouveau restaurant pour lequel il n'est pas possible d'aménager un parc à véhicules dans la cour et le parc protégés par le Service cantonal des monuments historiques. Par ailleurs, la Municipalité entend maintenir et développer l'affectation actuelle de la villa et elle n'estime pas judicieux de concurrencer l'activité des 3 hôtels-restaurants voisins déjà durement touchés par la mauvaise conjoncture.

Locataires et revenu locatif

- l'appartement du rez inférieur est loué à M. Olivier Kernen. Le loyer mensuel est de fr. 1'665.-- + fr. 200.-- de charges. (le précédent locataire était le Grand Hôtel des Bains qui y logeait son directeur; le loyer était de fr. 1'638.-- + fr. 180.-- de charges).
- l'appartement du rez supérieur est loué au Grand Hôtel des Bains pour l'organisation de séminaires. Le loyer mensuel est de fr. 1'865.-- par mois + fr. 350.-- de charges + l'eau chaude. (le précédent locataire, qui l'a quitté en 1986, payait un loyer de fr. 1'094.-- + fr. 150.-- de charges auxquels s'ajoutait un supplément facturé en fin d'année).
- l'appartement du 1er étage n'est plus loué comme tel depuis de nombreuses années. La Municipalité a parfois utilisé son salon pour des réceptions. Le Grand Hôtel des Bains et le Motel des Bains le louent fréquemment pour l'organisation de séminaires. Le tarif de location est de fr. 80.-- pour le 1er jour et fr. 50.-- par jour supplémentaire. En 1993, 1994 et 1995, les locaux ont été loués 210 jours au total, soit 136 jours au Grand Hôtel des Bains et 74 jours au Motel des Bains. Un montant de fr. 14'300.-- a été encaissé pour la location, soit une moyenne annuelle de fr. 4'765.--.

Récapitulation des revenus locatifs (sans les charges)

- appartement du rez inférieur, (148 m ²)	fr. 19'980.--
- appartement du rez supérieur, (240 m ²)	fr. 22'380.--
- appartement du 1er étage, locations journalières, (240 m ²)	fr. 4'765.--
Total annuel	fr. 47'125.--
	=====

Consécutivement aux rénovations proposées, le loyer du rez supérieur et le tarif de location du 1er étage pourront être majorés dans une mesure restant à déterminer.

Réfections réalisées

Depuis que la Villa d'Entremonts est propriété de la commune, les travaux d'entretien suivants ont été réalisés :

- réfection des toitures et de la ferblanterie, entre 1965 et 1975;

- réfection des façades, drainages du pourtour de la villa et création d'un appartement au rez inférieur, en 1988 et 1989;
- divers travaux d'entretien courants (peinture, chauffage, réfection de certains parquets, etc.).

Réfections proposées

Dans l'avenir, divers travaux et réfections devront être effectués, à savoir :

- raccordement des eaux de surface au réseau d'eaux claires;
- rénovation au rez inférieur (une chambre indépendante, hall, corridor et locaux de service);
- rénovation du rez supérieur et du 1er étage (remise en état des sols, plafonds et parois de tous les locaux);
- aménagement des combles;
- transformation et rénovation de l'orangerie.

L'estimation du coût des travaux est la suivante :

- travaux préparatoires et d'infrastructure	fr.	36'500.--	
- rénovation au rez inférieur	fr.	74'000.--	
- rénovation du rez supérieur	fr.	230'000.--	
- rénovation du 1er étage	fr.	315'000.--	
- aménagement des combles	fr.	1'400'000.--	
- réfection et transformation de l'orangerie	fr.	<u>650'000.--</u>	
Total	fr.	2'705'500.--	=====

Ces travaux peuvent être réalisés par étapes, la première que nous vous proposons concerne la réfection du rez supérieur et du 1er étage ainsi que les travaux préparatoires la concernant.

La rénovation à entreprendre visant à l'utilisation des deux appartements pour des réceptions et des séminaires, on ne prévoit pas l'installation de cuisines, mais de simples offices. En revanche, le raccordement téléphonique sera passablement amélioré par l'installation d'un central TT relié au Grand Hôtel des Bains.

Coût et financement

Travaux préparatoires

central téléphonique			
- lignes et liaison TT avec Grand Hôtel	fr.	27'500.--	
- raccordement E.S.	fr.	4'000.--	
- peinture portail	fr.	<u>5'000.--</u>	fr. 36'500.--

Rénovation du rez supérieur

- maçonnerie	fr.	15'000.--	
- réfection des sols	fr.	14'000.--	
- menuiserie	fr.	25'000.--	
- peinture	fr.	100'000.--	
- cage d'escalier	fr.	8'200.--	

- installations électriques	fr.	57'000.--	
- honoraires des spécialistes	fr.	<u>10'800.--</u>	fr. 230'000.--

Rénovation du 1er étage

- maçonnerie	fr.	9'800.--	
- réfection des sols	fr.	120'000.--	
- menuiserie	fr.	27'000.--	
- peinture	fr.	107'000.--	
- staff	fr.	7'900.--	
- installations électriques	fr.	32'500.--	
- honoraires des spécialistes	fr.	<u>11'300.--</u>	fr. <u>315'500.--</u>

Total

fr. 582'000.--
=====

Ce devis a été établi sur la base des coûts moyens que nous connaissons ou que nous avons déterminés après consultation d'entreprises spécialisées en tenant compte de la marge de sécurité habituelle pour les divers et imprévus. Le mobilier et les rideaux ne sont pas prévus dans la présente demande de crédit car il sera plus aisé de déterminer les besoins et d'opérer un choix lorsque les locaux auront été rénovés.

S'agissant d'un monument historique, les travaux seront subventionnés par la Confédération (16 %) et par le Canton (20 %). Il faut toutefois relever que le budget cantonal de subventionnement des monuments historiques est soumis à un moratoire pour les années 1995 et suivantes.

Un montant total de fr. 600'000.-- est inscrit dans le plan des investissements de 1996 et 1997 pour cette dépense qui sera imputée au compte no 950.3350 "Villa d'Entremonts - URBAT".

L'immeuble est inscrit dans le patrimoine administratif de la commune pour lequel un amortissement des investissements en 10 ans est obligatoire. Considérant l'état des finances communales, on demandera au Conseil d'Etat une dérogation pour un amortissement en 30 ans au plus, la nature des réfections pouvant supporter cette durée, moyennant l'entretien annuel prévu.

Les charges d'exploitation annuelles s'élèvent à fr. 34'550.--; elles comprennent l'amortissement : fr. 16'290.--, les frais d'intérêts variables du capital investi : fr. 13'260.-- (en moyenne sur 30 ans) et les frais d'entretien : fr. 5'000.--.

A long terme, la villa d'Entremonts n'est pas un immeuble rentable si l'on prend en considération la totalité des réfections réalisées et à entreprendre car, s'agissant d'un monument historique, les travaux sont importants et très coûteux. Toutefois, en limitant l'analyse à la présente demande de crédit, on constate que **le revenu locatif net de l'immeuble suffit au financement de la réfection proposée :**

Revenu locatif net annuel sans les charges	fr.	47'125.--
./. entretien annuel (frais fixes) + chauffage à charge de la commune		<u>fr. 12'300.--</u>
montant disponible pour financer un investissement	fr.	34'825.--

Coût annuel de la réfection proposée, après déduction de la subvention fédérale : (la subvention cantonale soumise à un moratoire n'est pas prise en compte)			
./. intérêt moyen		fr.	13'260.--
./. amortissement		fr.	16'290.--
./. entretien		fr.	5'000.--
		fr.	34'550.--
Solde disponible		fr.	275.--
			=====

* * * * *

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 réfection du rez-de-chaussée supérieur et du premier étage de la Villa d'Entremonts;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de fr. 582'000.-- lui est accordé à cet effet;

Article 3.- : La dépense sera imputée au compte no 950.3350 "Villa d'Entremonts - URBAT"; la dépense nette, après déduction des subventions, sera amortie en 30 ans au plus, sous réserve de l'autorisation à obtenir du Conseil d'Etat.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

O. Kernén

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. Paul-Arthur Treyvaud, Municipal