

Yverdon-les-Bains, le 8 juillet 2004

**Rapport de la commission immobilière au Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains
Sur le préavis no 7 du 15 mars 2004 concernant le rachat du
bâtiment de la Cure d'Air à l'ASPMAD, et divers travaux de
réparation au bâtiment de la Cure d'Air.**

Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé une première fois à la Cure d'Air le 30 mars 2004 dans la composition suivante: Madame Fabienne Gogniat-Loos et Messieurs Armand Rudaz, Jacques Fivaz, Serge Lovey, Jean-Marc Pernet, Vassilis Venizelos et Jean-David Chapuis désigné comme rapporteur, la présidence étant reprise par Serge Lovey.

Madame Hélène Grand, Municipale, Messieurs Arthur Treyvaud, Municipal, Jean-François Sutterlet, URBAT et Daniel-André Morend chef CPO/PAC, nous ont apportés une bonne partie des informations complémentaires nécessaires, ce dont nous les remercions.

La Municipalité présente son préavis en mettant en évidence les points suivants:

- Elle souhaite acheter la Cure d'Air pour éviter que l'usage futur fait par d'éventuels acheteurs ne puisse faire de la concurrence au restaurant de la Plage. Un droit de superficie gratuite accordée par la commune laisse un droit de regard sur les différents projets.
- Le cadre idéal au bord du lac en fait un endroit privilégié pour la location à des privés.
- La Cure d' Air offre une alternative intéressante aux Caves du Château qui sont, maintenant, utilisées essentiellement pour des manifestations culturelles.
- La Cure d'Air est liée au centre aéré.

M Sutterlet, URBAT, nous présente un rapport d'expertise, daté du 11 mars 2004, fait par le service de l'Urbanisme et des Bâtiments confirme le bon état général de ce local.

La commission constate que la fourchette des prix décrite varie entre 200'000.- CHF (estimation URBAT) et 300'000.- CHF (proposition ASPMAD).

M. Sutterlet commente cette importante différence et justifie l'estimation, du service de l'Urbanisme, par le fait qu'en dehors du prix d'achat, estimé assez bas, il faut tenir compte du montant de 110'000.- CHF pour les travaux de réfection.

Après étude des chiffres présentés, ainsi que ceux du préavis concernant l'estimation des amortissements et des frais annuels, nous avons estimé que le prix proposé était trop élevé, et nous avons donc demandé à la Municipalité de revoir les responsables de l'ASPMAD pour leurs proposer un autre montant de rachat aux environs de 250'000.-CHF que nous considérons comme raisonnable.

Nous avons également considéré assez cher le montant des locations prévues et qui malgré tout, ne nous permet pas de rentrer dans nos frais.

C'est donc à l'unanimité de ses membres que la commission a pris la décision d'inviter la Municipalité à reprendre contact avec l'ASPMAD afin de renégocier le prix d'achat du bâtiment.

Nous nous sommes donc revus le jeudi 1^{er} juillet 2004, toujours à la Cure d'Air dans la même composition mis à part, Vassilis Venizelos, absent et excusé. Etait également présent, Mme Hélène Grand, Municipale, M. Marc-André Burkhard, Municipal, M. Jean-François Sutterlet, URBAT, Mme Marie-Hélène Russi, Directrice ASPMAD et M. Bernard Keller, Président ASPMAD. M. Paul-Arthur Treyvaud, Municipal s'étant fait excusé.

Nous les remercions pour les éclaircissements nouveaux qu'ils ont apportés lors de cette seconde séance.

M. Bernard Keller et Mme Marie-Hélène Russi, nous ont rappelé les actions menées dans les locaux de la Cure d'Air. Ils ont également présenté leurs comptes d'exploitation pour 2002 et 2003. Ces comptes mettent en évidence des pertes régulières. Monsieur Keller précise également que leurs statuts ne permettent pas de maintenir des activités qui ne s'autofinancent pas.

En dernier lieu, il nous confirme que l'ASPMAD ne négociera d'aucune façon le montant initialement prévu dans le préavis.

Nos Municipaux présents à cette deuxième séance (Mme Grand et M. Burkhard) ont confirmé leur souhait d'acheter la Cure d'Air pour le maintien du centre aéré.

En conclusion:

Bien consciente de n'avoir à se prononcer que sur les aspects liés au bâtiment, la commission n'a cependant écarté aucun des arguments avancés par les différents intervenants. Elle a pris position sur les points suivants:

1. Le maintien du centre aéré.
2. Le montant non négociable proposé dans le préavis municipal.
3. la nécessité d'investir 110'000.- CHF pour des travaux de réfection.
4. le prix des locations.

A ces quatre questions la commission a répondu de la façon suivante:

1. A l'unanimité, la commission est convaincue du bien fondé et de l'utilité des actions menées par l'ASPMAD dans le cadre du centre aéré.
2. A l'unanimité, elle trouve le montant de 300'000.- CHF trop élevé pour une construction de ce type.
3. A l'unanimité, la commission est convaincue de l'utilité de la majeure partie des travaux de rénovation proposés.
4. A l'unanimité, la commission estime que les coûts, achat + rénovation, seront loin d'être couverts par les locations, dont le prix avancé par le Commissaire Morend, lors de notre première séance, dépassent largement les prix proposés dans la région pour une offre comparable.

La commission des affaires immobilières vous propose donc de refuser l'ensemble des articles de ce préavis. Elle souhaite cependant, contrairement à ce que laisse supposer sa décision, que la Municipalité fasse à notre Conseil une proposition, dans le cadre de la marge de manœuvre qui est la sienne, pour assurer dans le temps le maintien des activités proposées par l'ASPMAD dans le cadre de la Cure d'Air.

Jean-David Chapuis