

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR11.38PR
concernant**

- **l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3041 au repreneur des installations de Manège et Centre équestre SA**
- **la réponse au postulat du Conseiller Jean-Claude Ruchet du 2 avril 2009 « désengagement du Manège et Centre équestre ».**

Première Citoyenne,
Mesdames et Messieurs les Elu(e)s,

La Commission des affaires immobilières (CAIMM) a siégé le 6 février 2012 pour examiner le préavis susmentionné. Elle était composée de Messieurs François Armada, Daniel Burdet, Pascal Gafner, Jean-David Chapuis, Mathias Humbert, Philippe Pavid et du soussigné confirmé comme rapporteur. Monsieur Vassilis Venizelos était excusé et non remplacé.

La délégation municipale était composée de Madame Sylvie Lacoste, Secrétaire générale, et de Messieurs Jean-Daniel Carrard, Municipal et Président du conseil d'administration de Manège et Centre équestre SA et Daniel von Siebenthal, Syndic. Nous les remercions vivement pour les informations qu'elles nous ont fournies et les réponses qu'elles ont apportées à nos questions.

La Municipalité nous a rappelé que

- en octobre 2008, notre Conseil avait refusé d'entrer en matière sur une demande de cautionnement pour financer différents travaux de mise en conformité et de rénovation du manège (PR08.39),
- en mars 2009, notre Conseil a finalement accepté ce cautionnement et l'a assorti d'une motion demandant à la Municipalité d'étudier toutes les solutions permettant à la Commune d'envisager un désengagement du manège et centre équestre.

Suite à ces décisions du Conseil, la Municipalité a fait expertiser et estimer les terrains et les infrastructures du manège en cas de mise en vente. Le résultat chiffré de cette évaluation, ainsi que les arguments qui ont conduit la Municipalité à se désengager de Manège et Centre équestre SA figurent à la page 2/5 du PR. Ils ont été rappelés à la Commission qui a considéré qu'ils étaient pertinents.

La procédure d'appel d'offres qui a abouti au choix de M. Max Studer, entrepreneur de la région animé d'une passion pour le cheval, est également décrite dans le PR et n'a pas fait l'objet de discussions particulières au sein de la Commission. M. Studer s'est fixé comme objectif de faire du centre équestre une école d'équitation, un centre de formation équestre et un lieu de concours hippique reconnu.

A la question d'un commissaire de savoir si la collaboration avec les écoles régionales, le sport facultatif et le passeport vacances citée dans le PR, figurait explicitement dans la convention liant la commune et le repreneur, la Municipalité a répondu que la promesse de constitution du droit de superficie mentionne que le superficiaire s'engage à « animer une école d'équitation et à diversifier les activités du centre équestre, le tout dans un délai de cinq ans dès l'instrumentation de l'acte ».

Sur le plan financier, le prix de cession des installations fixé à CHF 800'000.- conduit au bilan suivant :

<i>Libellé</i>	<i>Montant [CHF]</i>	<i>Commentaire</i>
Fonds propres de la société	271'000.-	Selon bilan au 31.12.2010
Bénéfice 2011	24'000.-	Estimation
Perte comptable sur la vente de l'immeuble	-108'000.-	Différence entre la valeur résiduelle (CHF 908'000.-) et le prix de vente (CHF 800'000.-)
Frais de liquidation de la société	-10'000.-	Estimation
<i>Fonds propres à répartir entre les actionnaires</i>	<i>177'000.-</i>	

Rappelons que la Commune est actionnaire majoritaire à hauteur de 60.17% du capital. Dès le projet avalisé par notre Conseil, la SA sera dissoute et le repreneur créera une société en son nom propre.

Le droit de superficie qui nous est soumis porte sur 17'880 m², soit 3'853 m² de plus que les 14'027 m² qui figuraient dans l'appel d'offres. Cette nouvelle surface correspond à l'emprise des constructions existantes et futures prévues par le repreneur. En ce qui concerne la redevance du droit de superficie, les négociations avec le repreneur ont abouti à un prix de CHF 1.35 par m² sur 17'880 m², soit un montant de CHF 24'138.- en faveur de la Commune, au lieu de CHF 1.50 par m² sur 14'027 m², soit CHF 21'040.- prévus au départ.

Durant la période transitoire en cours, soit depuis la reprise des installations en septembre 2011 suite au départ de l'ancien gérant, le repreneur a pu disposer des installations gratuitement durant les deux premiers mois. Depuis novembre 2011, il paye une location forfaitaire de CHF 2'000.- par mois.

Conclusion :

La Commission est convaincue que le choix de la Municipalité de se désengager de Manège et Centre équestre SA est pertinent au vu des priorités qu'elle doit fixer pour l'usage des ressources dont elle dispose. La constitution d'un droit de superficie permet à la Ville de conserver la maîtrise du sol et de fixer certains objectifs au repreneur du manège, en particulier le maintien et le développement d'une activité hippique ouverte au public à Yverdon-les-Bains.

Mesdames et Messieurs les Elus, au vu de ce qui précède et après délibération, la Commission des affaires immobilières vous propose donc, à l'unanimité, d'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission, le 23.02.2012



Pascal Blum, président de la CAIMM