



JM

Préavis n° 13  
27 mai 2003

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

- a) la participation de la Commune d'Yverdon-les-Bains à la création d'une société anonyme qui sera propriétaire de la « Maison de région », sise à la rue de la Maison-Rouge à Yverdon-les-Bains, destinée à accueillir les activités de l'ADNV.
- b) l'octroi d'un crédit de fr. 71'000.- pour le financement de la part de la Commune d'Yverdon-les-Bains à la souscription d'actions de la société anonyme précitée.

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Préambule**

En 1969 s'est constituée à Yverdon-les-Bains « l'Association pour le développement du Nord vaudois », formée de communes de la région et de représentants du secteur privé (commerce, industrie, artisanat).

Elle s'est assignée pour buts l'étude et la promotion du développement harmonieux du Nord vaudois sur les plans économique, commercial, industriel, culturel, touristique, sportif et des loisirs.

D'abord installée à la rue des Remparts, puis à la rue du Casino, ensuite à l'avenue Haldimand, elle occupe depuis octobre 1988 ses actuels locaux de la rue des Remparts n° 5.

En 1988, après une absence de 8 ans, la Commune d'Yverdon-les-Bains réintérait les rangs de l'ADNV après une redéfinition de ses missions et de ses moyens. Depuis lors, l'ADNV s'est acquittée à satisfaction de ses missions, dans les programmes de développement régional sous l'égide de la LIM, dans

le renforcement des entreprises locales et régionales, dans le développement économique général avec, en particulier la recherche et l'accueil des nouvelles entreprises, la gestion des programmes généraux d'occupation pour chômeurs (CGPO), ainsi que la coordination à des degrés d'implication divers des actions locales dans plusieurs domaines.

### **Recherche de nouveaux locaux**

A l'étroit depuis plusieurs années dans les locaux loués actuellement à la rue des Remparts n° 5, les responsables de l'ADNV ont entrepris l'étude d'une nouvelle localisation de leurs activités. Après avoir examiné diverses possibilités, leur choix s'est finalement porté sur une partie d'un projet immobilier en voie de concrétisation à la rue de la Maison-Rouge, plus précisément dans la partie du complexe projeté et constitué par le bâtiment dit de « l'Ancienne Tannerie ».

En 2002, lors des diverses assemblées de district réunissant les syndics des communes englobées dans la région « Nord vaudois » (84 communes des districts d'Yverdon, Grandson, Orbe et Echallens), le projet d'aménagement d'une « Maison de région » a été présenté et approuvé, tant dans son principe que dans ses modalités. Cette approbation, purement consultative, réservait bien entendu l'accord formel des membres de l'ADNV, dont les communes qui en font partie.

L'objet de ce préavis est donc de soumettre à l'accord du Conseil communal les points suivants :

- Création par les communes chefs lieux de district (dont Yverdon-les-Bains) d'une société anonyme immobilière qui entreprendra la construction de la « Maison de région » à la rue de la Maison-Rouge ;
- Octroi du crédit d'investissement nécessaire à la souscription de la part d'actions de la Commune d'Yverdon-les-Bains, leur nombre étant fixé en proportion de la population des communes membres de l'ADNV.

### **La Maison de région**

Dans l'immeuble projeté s'installeront naturellement les secrétariats de l'ADNV, de la LIM et du CGPO, mais peut-être aussi d'autres activités à l'étude au sein de l'ADNV. Ce qui est par contre certain, c'est que ces locaux seront la vitrine du Nord Vaudois.

## **Le bâtiment projeté**

Entre les rues du casino et de la Maison-Rouge et en bordure du Canal Oriental, le futur bâtiment abritant l'ADNV sera accessible par une passerelle piétonne franchissant le canal depuis la Place des Droits de l'Homme, ainsi que la ruelle Dosson.

Il donnera sur la place publique piétonne prévue au milieu du complexe qui sera construit à la place des bâtiments portant actuellement les numéros, 13, 15, 17, 19 et 23 de la rue de la Maison-Rouge et les numéros 1 et 3 de la ruelle Dosson.

Le bâtiment comprendra au rez-de-chaussée un hall et une réception avec un espace d'expositions, ainsi que des bureaux et une salle de conférences totalisant 153 m<sup>2</sup>, sanitaires et espaces de circulation non compris.

Le 1<sup>er</sup> étage abritera deux bureaux sur de 32 m<sup>2</sup> env., espaces d'accès et de dégagement non compris.

Le 2<sup>e</sup> étage accueillera un bureau de 24 m<sup>2</sup>, espace d'accès et de dégagement non compris, tandis que les combles seront occupés par un local d'archives de 16 m<sup>2</sup>.

Le coût des travaux est devisé à fr. 1'000'000.- et seront réalisés en entreprise générale.

Ce montant concerne le bâtiment proprement dit. Les aménagements intérieurs seront supportés par le budget ordinaire de l'ADNV.

Le financement de la construction est prévu comme suit :

Fonds propres (capital social) :	Fr.	200'000.-
Prêt LIM		400'000.-
Prêt BCV		400'000.-
	Fr.	<u>1'000'000.-</u>

## **Structure de la société**

L'étude du projet s'est finalement orientée vers la constitution d'une société propriétaire, constituée par les apports de fonds propres des Communes membres de l'ADNV, pouvant être complétés par des apports privés, mais en laissant la majorité de l'actionariat en mains des collectivités publiques. Le capital de la société devrait donc se situer autour de Fr. 200'000.-. Le seul but de la société sera la propriété et l'exploitation de l'immeuble. Cette solution a

l'avantage de distinguer clairement l'activité de base de l'ADNV de la propriété immobilière et permet aux actionnaires d'activer leurs participations.

Les apports des communes membres de l'ADNV au capital social ont été évalués en relation avec le nombre de leurs habitants. Cette répartition donne les résultats suivants :

<b>District</b>	<b>Commune</b>	<b>Habitants 2002</b>	<b>Souscription</b>
Grandson	VAUGONDRY	38	200
Yverdon	ARRISSOULES	39	200
Grandson	ROMAIRON	41	200
Yverdon	VILLARS-s/CHAMPVENT	49	200
Yverdon	VILLARS-EPENEY	52	200
Yverdon	MEZERY-p.-DONNELOYE	69	400
Grandson	FONTANEZIER	69	400
Yverdon	CHANEAZ	85	400
Yverdon	ROVRAY	90	400
Grandson	MAUBORGET	97	400
Yverdon	VUGELLES-LA-MOTHE	100	400
Yverdon	CHENE-PAQUIER	103	400
Grandson	NOVALLES	103	400
Orbe	SERGEY	108	400
Yverdon	GOSENS	118	400
Yverdon	ESSERT-s/CHAMPVENT	123	400
Yverdon	ESSERT-PITTET	127	400
Yverdon	PRAHINS	129	400
Yverdon	DEMORET	131	400
Grandson	FONTAINES	134	600
Grandson	MUTRUX	134	600
Orbe	LA PRAZ	134	600
Yverdon	GRESSY	143	600
Grandson	GRANDEVENT	149	600
Orbe	LES CLEES	156	600
Yverdon	OPPENS	164	600
Orbe	BOFFLENS	166	600
Yverdon	URSINS	169	600
Yverdon	CUARNY	172	600
Yverdon	BIOLEY-MAGNOUX	173	600
Yverdon	SUSCEVAZ	174	600
Yverdon	VALEYRES s/URSINS	176	600
Yverdon	ORZENS	191	600
Yverdon	MOLONDIN	193	600
Orbe	PREMIER	205	800

Orbe	BRETONNIERES	211	800
Yverdon	ORGES	216	800
Orbe	AGIEZ	233	800
Orbe	L'ABERGEMENT	233	800
Yverdon	CHAVANNES-LE-CHENE	240	800
Orbe	JURIENS	240	800
Yverdon	BELMONT s/YVERDON	244	800
Grandson	CORCELLES-CONCISE	270	800
Orbe	CROY	276	800
Yverdon	CHAMPVENT	294	1'000
Yverdon	CRONAY	313	1'000
Orbe	CORCELLES-CHAVORNAY	315	1'000
Yverdon	EPEDES	318	1'000
Yverdon	DONNELOYE	329	1'000
Orbe	LIGNEROLLE	346	1'200
Yverdon	SUCHY	347	1'200
Grandson	FIEZ	355	1'200
Grandson	PROVENCE	359	1'200
Grandson	GIEZ	360	1'200
Grandson	BONVILLARS	385	1'200
Orbe	MONTCHERAND	392	1'200
Orbe	ROMAINMÔTIER	408	1'200
Grandson	ONNENS	410	1'200
Orbe	RANCES	410	1'200
Orbe	VUITEBOEUF	413	1'200
Orbe	VAULION	427	1'400
Yverdon	MATHOD	452	1'400
Yverdon	TREYCOVAGNES	475	1'600
Grandson	VILLARS-BURQUIN	491	1'600
Orbe	VALEYRES-SOUS-RANCES	499	1'600
Yverdon	CHAMBLON	500	1'600
Yverdon	CHESEAUX-NOREAZ	515	1'600
Yverdon	POMY	523	1'800
Grandson	BULLET	523	1'800
Yverdon	VALEYRES s/MONTAGNY	526	1'800
Orbe	ARNEX	542	1'800
Yverdon	MONTAGNY-p.-YVERDON	598	2'000
Grandson	CHAMPAGNE	657	2'000
Grandson	CONCISE	699	2'200
Orbe	BAVOIS	724	2'400
Orbe	BALLAIGUES	875	2'800
Orbe	BAULMES	976	3'000
Yverdon	YVONAND	2'232	6'800
Grandson	GRANDSON	2'654	8'000

Orbe	CHAVORNAY	2'837	8'600
Orbe	VALLORBE	3'026	9'200
Grandson	STE-CROIX	4'104	12'600
Orbe	ORBE	4'910	15'000
Yverdon	YVERDON-LES-BAINS	23'250	71'000
		65'236	205'400

Pour Yverdon-les-Bains, la part à souscrire est donc de fr. 71'000.-.

L'organisation de la société prévoira, outre une Assemblée générale, un Conseil d'administration, composé de quelques représentants des actionnaires-propriétaires. L'unique activité de la société sera de gérer l'immeuble dont elle est propriétaire et dont l'ADNV sera l'unique locataire.

### **Questions diverses**

Lors de l'étude du projet, un certain nombre de questions ont été abordées :

1. Pourquoi acheter ? - Des surfaces suffisantes de bureaux à louer sont disponibles au centre ville d'Yverdon-les-Bains, dont les prix se situent en moyenne autour de fr. 200.- le m<sup>2</sup>. La solution de l'achat permet à l'ADNV de réaliser, surtout à terme, une bonne opération, puisqu'elle s'installera dans ses murs.

2. Pourquoi une société ? - Parce que la société permet aux investisseurs - communes ou privés - d'activer leur engagement. L'organisation en une société permet également de clairement différencier cette opération immobilière des activités statutaires de l'ADNV. Le choix d'une S.A. s'impose parce qu'il permet de différencier les apports de chacun.

3. Société – LIM : est-ce compatible ? - Oui, mais la LIM ne permettra pas la distribution d'un dividende avant le remboursement complet du prêt. Par contre, le remboursement du prêt consolide la valeur des parts acquises par les actionnaires, communes ou privés.

4. Combien de fonds propres nécessaires ? - Il a été articulé avec la BCV, pressentie pour le prêt hypothécaire, un apport minimum de 20 % du coût de l'immeuble, soit Fr. 200'000.-.

5. Pourquoi le centre-ville ? - Par commodité pour les nombreux visiteurs extérieurs et pour améliorer la visibilité de l'ADNV.

6. Le CGPO ? - Dans un premier temps, depuis sa création il y a une dizaine d'années, le CGPO avait été mandaté par le canton pour soutenir

administrativement les communes, organisatrices des programmes d'occupation. Depuis, sa vocation a évolué et le CGPO est aujourd'hui le principal organisateur de mesures actives pour chômeurs du Canton. Il emploie 11 personnes, dont 4 à Yverdon-les-Bains. Le CGPO n'a pas de personnalité juridique et est organisé comme un « département » de l'ADNV.

Le CGPO est au bénéfice d'un contrat de prestations cantonal, fixant son volume d'activité et son budget.

Les surfaces occupées par le CGPO feront l'objet d'une facturation, comme cela est le cas aujourd'hui, par l'ADNV. Les deux comptabilités sont naturellement tenues séparément et vérifiées par deux organes de contrôle différents. L'ADNV refacture au CGPO les dépenses effectives (salaires, loyers) et des honoraires de gestion forfaitaires.

7. Pourquoi devenir propriétaire des surfaces occupées par le CGPO ? - Parce qu'elle constitue des réserves d'extension pour l'ADNV en cas de cessation des activités ou de départ du CGPO.

### **Proposition de décision**

Au début de la législature, le Conseil communal a accordé à la Municipalité une autorisation générale que lui permet, notamment, de souscrire des parts dans des sociétés commerciales à concurrence de fr. 200'000.- par cas au maximum. Cette autorisation générale ne vaut cependant pas lorsque la Commune est appelée à participer à la création de la société en question, comme cela sera le cas avec la maison de région, dont la société propriétaire sera créée par les trois communes chefs lieux de district comprises dans la région du Nord vaudois.



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 participer, au nom de la commune, à la création d'une société anonyme propriétaire de la « Maison de région »,

sisé à la rue de la Maison-Rouge à Yverdon-les-Bains, destinée à accueillir les activités de l'ADNV.

Article 2.- Un crédit de fr. 71'000.- lui est accordé pour libérer les actions à souscrire par la Commune.

Article 3.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et les actions souscrites seront portées au bilan de la comptabilité communale au compte n° 915.3201 « Parts de sociétés ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic :

Le Secrétaire :

M.-A. Burkhard

J. Mermod

Annexes : plans

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic