



JM

Préavis n° 7  
15 mars 2004

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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 et Messieurs les Conseillers,

**RAPPEL**

Ouverte en 1915 par la Section yverdonnoise de la Ligue vaudoise contre la tuberculose (L.V.T.), qui l'a gérée jusqu'en 1982, la Cure d'Air a été progressivement prise en charge par le Centre de prévention des Ligues de la Santé et réorganisée pour s'adapter à la demande.

Le bâtiment, édifié sur un terrain communal, consistait encore, il y a une dizaine d'années, en une grande bâtisse en bois, en bordure de la plage.

Il comportait une grande salle, un petit dépôt pour le matériel, 2 W.-C., 3 douches froides et une cuisine sommairement aménagée.

La Cure d'Air était alors fermée du début octobre à mi-avril, car il n'y avait ni chauffage, ni isolation.

Les locaux étaient déjà également loués à des familles, sociétés locales, etc. pour des fêtes et réunions. Durant l'été, ils étaient naturellement réservés au centre aéré.

Malgré un entretien régulier, ce bâtiment tout en bois manifestait des signes de vieillissement. Ainsi, en 1992, la terrasse s'était effondrée et il avait fallu la reconstruire.

Soucieuses de l'avenir, les Ligues de la Santé avaient élaboré un projet de rénovation et de réaménagement de leur bâtiment, avec notamment l'installation d'un chauffage pour en permettre l'ouverture en hiver et procurer des ressources

supplémentaires pour la poursuite des activités du centre aéré durant les vacances scolaires.

Le plan de financement retenu impliquait un emprunt qu'il était nécessaire de garantir par un gage immobilier sur le bâtiment, opération qui n'est possible que s'il se trouve sur un droit de superficie constitué en droit distinct et permanent.

C'est la raison pour laquelle le Conseil communal, dans sa séance du 2 mars 1995, acceptait la proposition du préavis municipal n° 22 du 1<sup>er</sup> novembre 1994 d'accorder un droit de superficie gratuit d'une durée de 30 ans et grevant une surface de 1'636 m<sup>2</sup> de la parcelle communale n° 1845 Aux Grèves de Clendy.

### **LES DIFFICULTES DE L'ASPMAD**

L'ASPMAD des zones VI et VIa a officiellement été créée au 01.01.1993 pour couvrir les besoins du maintien à domicile de la population des districts de Grandson et d'Yverdon. Ses résultats de fonctionnement ont généralement été excédentaires jusqu'en 1999. Par contre, dès 2000, suite à la réalisation de divers projets régionaux dont le financement n'a pas été assuré (BUMA, appartements protégés, Centre-info, notamment), la situation s'est fortement détériorée pour atteindre une perte d'exploitation de près de fr. 560'000.- en 2001.

Durant cette période, l'exploitation de la Cure d'Air, rénovée durant l'hiver 1995-1996 pour un coût de près de fr. 420'000, a presque toujours été déficitaire et ce déficit a été reporté d'année en année, pour atteindre un montant cumulé d'environ fr. 60'000 à fin 2001.

Dès lors, après dissolution des réserves et du capital, les comptes présentaient au 1<sup>er</sup> janvier 2002 un découvert de plus de fr. 250'000.-.

### **ASSAINISSEMENT DE L'ASPMAD**

Des mesures d'assainissement ont été prises dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2002, sur la ferme incitation de l'OMSV, responsable cantonal du programme de maintien à domicile. D'une part, les projets régionaux dont le financement n'était pas assuré ont été abandonnés ou redimensionnés et d'autre part, les ASPMAD des zones V (districts de Cossonay, La Vallée et Orbe) et VI/VIa ont été dissoutes et remplacées en mai 2003 par une seule ASPMAD regroupant les 5 districts. Une solution doit par contre encore être trouvée pour la Cure d'Air.

### **RACHAT DU BÂTIMENT DE LA CURE D'AIR PAR LA COMMUNE**

L'une des pistes retenues par le canton consiste en l'abandon par l'ASPMAD de la gestion du bâtiment de la Cure d'Air. Après un éphémère et inabouti essai de

confier cette gérance à un tiers tout en demeurant propriétaire du bâtiment, l'ASPMAD s'est résolue à s'en défaire.

Compte tenu de l'emplacement stratégique du bâtiment, dans le périmètre de la Plage et dans le secteur des rives du lac, la Municipalité a estimé peu souhaitable que ce bâtiment parte en mains privées et il importait donc que la Commune en ait la maîtrise.

Avoir ce bâtiment en mains communales présente en effet l'avantage de garantir le maintien de son affectation au centre aéré durant l'été, et de conserver par ailleurs à nos concitoyens la possibilité de louer ce lieu de convivialité pour leurs réunions familiales, amicales ou autres, en complément à l'offre présentée par le refuge de l'Escarbille et, dans une moindre mesure, les caves du Château.

Cette dernière affectation répond en effet à un besoin de notre population et de ses diverses sociétés, qui avait commencé à poindre il y a une vingtaine d'années, avec la suppression dans la plupart des établissements publics de la place, de l'arrière-salle traditionnellement dévolue aux rencontres de la vie associative.

La perspective de la fermeture du Buffet CFF dans sa formule d'exploitation actuelle, comportant l'offre d'importantes salles de réunions, ainsi que la nouvelle orientation de la gestion des caves du Château, restreignant leur utilisation pour des manifestations conviviales, ne fera que renforcer ce besoin.

La Municipalité est donc entrée en tractations avec l'ASPMAD pour la reprise du bâtiment. Les négociations se sont arrêtées sur un montant de fr. 300'000.-, le solde du crédit LIM de fr. 60'000.- étant repris par la Commune et venant en déduction du premier montant.

Techniquement, l'opération consistera à exercer le retour anticipé du droit de superficie, qui sera simplement radié, de manière que le bâtiment devienne propriété de la Commune à qui appartient la parcelle de base.

### **ETAT ACTUEL DU BÂTIMENT**

Suite à la demande de la Municipalité, le Service de l'urbanisme et des bâtiments a effectué une expertise complète du bâtiment et est arrivé aux conclusions suivantes :

- Il est composé d'une salle de 150 m<sup>2</sup>, d'un groupe de sanitaires-douches, d'une cuisine entièrement équipée semi-professionnelle, de locaux pour la technique.
- La réfection complète en 1996 a été correctement exécutée, avec des matériaux de qualité, mais sans luxe, pour une utilisation optimale.
- Des travaux de remplacement de la couverture en Eternit qui date de 1968 seront nécessaires dans un délai de deux à cinq ans.

- L'entretien du bâtiment implique des travaux annuels et, tous les cinq ans environ, des travaux de peinture extérieure pour les parties boisées sont à prévoir. Cette dernière opération est à exécuter rapidement, rien n'ayant été entrepris depuis 1996.
- Les charges estimées du bâtiment pour son entretien, amortissement et intérêts, selon le rendement actuel, risquent de dépasser la valeur locative. Une fois l'investissement amorti en revanche, la valeur locative couvrira les charges de fonctionnement.

### **TRAVAUX DE REMISE EN ETAT**

Comme indiqué ci-dessus, l'état du bâtiment implique à court terme le remplacement de la toiture en eternit, qui n'avait pas été réalisé lors de la rénovation du bâtiment en 1995-1996, ainsi que les peintures extérieures.

Une inspection détaillée du bâtiment et de ses installations fait en outre apparaître la nécessité de procéder à diverses rénovations et réparations, de manière à pouvoir reprendre et mettre à disposition un outil « en ordre ».

Le devis de ces opérations est le suivant :

- |   |            |                |              |
|---|------------|----------------|--------------|
| • Réfection de la toiture   | fr.        | 37'000.-       |              |
| • Peinture des façades et menuiseries extérieures   | fr.        | 17'500.-       |              |
| • Compléments intérieurs :  |            |                |              |
| - Porte double pour fermeture du passage cuisine à la salle (dim. env. 180 x 200 cm)          | fr.        | 2'000.-        |              |
| - Nouveau meuble à vaisselle dans la niche (armoires de rangement)                            | fr.        | 2'500.-        |              |
| - Dépose du meuble à vaisselle existant   | fr.        | 500.-          |              |
| - Achat de mobilier, pour 120 personnes, en complément soit :                                 |            |                |              |
| a) 20 tables pliables et empilables, en remplacement de l'existant mal pratique et défectueux | fr.        | 9'700.-        |              |
| b) 40 chaises complémentaires aux 80 existantes   | fr.        | 6'500.-        |              |
| c) vaisselle complémentaire pour 40 pers.   | <u>fr.</u> | <u>1'000.-</u> | fr. 22'200.- |
| • Compléments extérieurs :  |            |                |              |
| - Grilles pour obturation des trous dans les murs du vide sanitaire                           | fr.        | 1'200.-        |              |
| - Main-courante pour tous les escaliers et la rampe d'accès                                   | fr.        | 11'200.-       |              |
| - Réfection escalier Sud-Est, trois marches   | fr.        | 1'000.-        |              |
| - Eclairage extérieur à améliorer   | fr.        | 2'000.-        |              |

- Création en façade Est d'un petit couvert fermé pour le rangement des tables-bancs extérieurs, de même que l'emplacement d'un petit local à verres vides	fr.	6'700.-	
- Exécution d'une barrière d'enceinte complètement neuve, en bois, avec un portail d'accès, par l'intermédiaire d'un chantier d'occupation pour chômeurs par exemple	fr.	8'600.-	
- Dépose du toboggan existant, sans remplacement, mise en place de sable sous balançoires, selon normes actuelles	fr.	<u>500.-</u>	fr. 31'200.
• Divers, imprévus et arrondi			fr. <u>2'100.-</u>
Total			fr. <u>110'000.-</u>

### **EXPLOITATION FUTURE**

Compte tenu des similitudes entre les deux équipements, la Municipalité a décidé d'attribuer la mise en location de la Cure d'Air au Service de la police administrative et du commerce, déjà en charge de la location du refuge de l'Escarbille.

Le tarif de location suivant a été retenu, après étude et comparaison d'autres tarifs :

	Tarif local réduit	Tarif normal	Conciergerie & nettoyage	Chauffage en hiver
vendredi, samedi, dimanche, veilles et jours fériés	350.-	450.-	30.-/heure	50.-
autres jours	300.-	400.-		

Compte tenu de ce tarif, le budget d'exploitation suivant a été articulé.

	<b>Cure d'Air</b>	<b>Escarbille budget 2003</b>
<b><u>Recettes - Locations</u></b>		
Centre aéré – forfait pour 3 semaines en juillet	2'500.-	
locations en week-ends	15'000.-	
locations en semaine	8'500.-	
	<u>26'000.-</u>	<u>13'000.-</u>
<b><u>Dépenses</u></b>		
Salaires et charges sociales	6'600.-	3'900.-
Déplacements	1'000.-	1'500.-
Achats d'équipements	1'000.-	2'900.-

SIE – électricité, eau, gaz (chauffage)	6'500.-	
Taxes diverses	1'500.-	
Epuration et vidange de la fosse	1'500.-	
Entretiens fixes	4'000.-	2'300.-
Entretiens - réparations	3'000.-	
Divers		550.-
Assurances	2'000.-	
	<u>27'100.-</u>	<u>11'150.-</u>
<u>Frais financiers</u>		
Amortissements	21'700.-	
Intérêts	7'200.-	
	<u>56'000.-</u>	

### **AMORTISSEMENTS ET FRAIS ANNUELS**

L'investissement de fr. 300'000.- précité sera amorti en 30 ans, tandis que l'investissement de fr. 110'000.- nécessaire pour le remplacement de la toiture en éternit, les peintures extérieures et divers travaux sera amorti en 10 ans.

Les charges annuelles d'entretien sont estimées à fr. 56'000.- et comprennent les tranches annuelles d'amortissement de fr. 21'700.- et les frais variables d'intérêt sur le capital investi, de fr. 7'200.- en moyenne.

Les charges annuelles d'exploitation du bâtiment, de fr. 27'100.- sont presque couvertes par le produit des locations, de fr. 26'000.-.

En revanche, les frais financiers ne seront pas couverts par le produit des locations. La Municipalité estime cependant qu'il est raisonnable de reprendre cet équipement pour le mettre à disposition de la population et des sociétés locales yverdonnoises. Le fait que ces charges ne seront pas couvertes par le produit des locations est aussi révélateur des difficultés rencontrées par le propriétaire actuel et qui le conduisent à se défaire de la Cure d'Air.



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 la Commission des affaires immobilières, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à acquérir de l'ASPMAD le bâtiment de la Cure d'Air, édifié sur un droit de superficie de 1'636 m<sup>2</sup> grevant la parcelle communale n° 1845 Aux Grèves de Clendy.

Article 2.- Un crédit d'investissement de fr. 300'000.- lui est accordé à cet effet. Il sera financé par la trésorerie générale, amorti en 30 ans et imputé au compte n° 3310 « Cure d'Air – achat ».

Article 3.- La Municipalité est autorisée à reprendre le crédit LIM accordé à l'ASPMAD et dont le solde est de fr. 60'000.- ; l'autorisation prévue par l'art. 143 de la loi sur les communes est réservée.

Article 4.- Une fois le rachat opéré, la Municipalité procédera à la radiation du droit de superficie accordé à l'ASPMAD.

Article 5.- Un crédit d'investissement de fr. 110'000.- est accordé à la Municipalité pour procéder à divers travaux de rénovation du bâtiment de la Cure d'Air. Il sera financé par la trésorerie générale, amorti en 10 ans et imputé au compte n° 3315 « Cure d'Air – réfection ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : Mme H. Grand et M. P.-A. Treyvaud