



PLD/MW

Préavis no 39
le 15 novembre 2004

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la participation de la Commune d'Yverdon-les-Bains à l'augmentation du capital de Cité des Bains S.A. et l'octroi d'un crédit d'investissement de Fr. 700'000.- pour la souscription de nouvelles actions.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

HISTORIQUE

Après la cessation d'activité des Bains d'Yverdon en 1959, la commune procédait au rachat, en 1961, du capital-actions de Cité des Bains SA et de la propriété d'Entremonts.

A la suite de plusieurs études visant à remettre les Bains en activité, le Conseil communal décidait notamment, dans sa séance du 6 mai 1976 :

- d'accorder un droit de superficie à Cité des Bains SA d'une durée de 99 ans grevant la parcelle communale no 1 "Aux Bains" en vue de la construction d'un centre thermal,
- d'autoriser la souscription par la commune de Fr. 500'000.- au plus d'actions nouvelles de Cité des Bains SA, avec possibilité de les replacer en partie auprès de particuliers, étant entendu que la commune détiendra en tout temps la majorité du capital-actions.

Le droit de superficie, grevant une surface de 7'845 m², a été stipulé le 25 septembre 1976 et il a été convenu qu'il serait gratuit.

Après la souscription publique de l'augmentation du capital, sa répartition se résumait alors comme suit :

Commune d'Yverdon-les-Bains

- | | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| • ancien capital-actions | Fr. 430'000.- | |
| • augmentation nette du capital | Fr. 52'100.- | Fr. 482'100.- 51,84 % |

Actionnaires privés

Fr. 447'900.- 48,16 %

Total :

Fr. 930'000.- 100,00 %

Dans sa séance du 11 mars 1982, le Conseil communal autorisait la Municipalité à souscrire une nouvelle augmentation du capital-actions de Cité des Bains SA, de Fr. 1'000'000.-, avec la possibilité de les replacer en partie auprès de particuliers, étant entendu que la commune détiendra en tout temps la majorité du capital-actions. L'opération visait à financer la

recherche d'une nouvelle source, l'agrandissement des installations et la construction du premier bassin extérieur de l'établissement.

Dans sa séance du 1^{er} septembre 1988, le Conseil communal autorisait la Municipalité à participer, au nom de la commune, à la création de l'Association Médicale du Centre Thermal (AMCT), destinée à reprendre l'exploitation du secteur médical (physiothérapie et ORL) du Centre Thermal. La société Cité des Bains SA, qui ne pouvait pas recevoir d'aides de la Confédération et de l'Etat en raison de la nature juridique de la société anonyme, conservait ses activités thermales récréatives et de bien-être et fournissait bâtiments et installations à l'AMCT pour l'exercice de ses activités médicales.

Dans sa séance du 6 novembre 1997, le Conseil communal autorisait la Municipalité à accorder un cautionnement de Fr. 1'000'000.- à un emprunt à contracter par Cité des Bains SA pour financer les travaux de forage pour la recherche d'une nouvelle source.

Dans sa séance du 24 septembre 1999, le Conseil communal autorisait la Municipalité à souscrire une nouvelle augmentation du capital-actions de Cité des Bains SA, de Fr. 1'000'000.- ayant pour but de financer partiellement des travaux d'agrandissement budgétisés initialement à Fr. 3'900'000.-. Leur financement était envisagé comme suit :

• Augmentation du capital-actions	Fr. 2'000'000.-
• Fonds d'équipement touristique	Fr. 500'000.-
• Fonds propres de la société (autofinancement)	<u>Fr. 1'400'000.-</u>
	Fr. 3'900'000.-

L'augmentation du capital-actions que Cité des Bains SA a effectuée du 10 janvier au 22 février 2000 a été un franc succès. Il y a eu une sur-souscription de Fr. 19'400.- qui a été portée en diminution de la souscription de la Commune d'Yverdon-les-Bains, limitant ainsi son apport à Fr. 980'600.- au lieu de Fr. 1'000'000.- initialement prévu. La répartition du capital-actions, suite à l'augmentation, est la suivante :

• Commune d'Yverdon-les-Bains	Fr. 2'112'100.-	53,745 %
• Actionnaires privés	Fr. 1'817'900.-	46,255 %

SITUATION FINANCIÈRE DU CENTRE THERMAL ET ÉVOLUTION

Les résultats de l'année 2002 permettent de présenter un bilan dont les fonds propres sont de Fr. 5'081'900.-. Les dettes à long terme sont de Fr. 20'213'700.- alors que les créanciers, les passifs transitoires et dettes à court terme sont de Fr. 2'596'500.-.

Quant aux actifs, ils comprennent l'actif circulant, tels que liquidités, créances, marchandises en stock, et actifs transitoires pour Fr. 1'638'000.- et actifs immobilisés, tel que immobilisations financières, immobilisations corporelles et incorporelles pour Fr. 26'230'800.-.

L'évolution de la situation financière de Cité des Bains SA durant ces dernières années est exposée dans les tableaux annexés au présent préavis.

Depuis les années 1990, la fréquentation de l'établissement thermal a été la suivante :

Année	Entrées piscines	Entrées physio	Entrées ORL	Entrées totales
1990	325'914	30'939	2'186	359'039
1991	333'514	28'428	2'921	364'863
1992	324'378	30'544	2'393	357'315
1993	321'060	29'493	2'823	353'376
1994	327'913	29'360	2'472	359'745
1995	300'994	28'742	2'839	332'575
1996	311'459	24'787	2'027	338'273
1997	309'211	24'010	1'691	334'912
1998	300'916	22'726	1'552	325'194
1999	306'048	21'692	1'331	329'071
2000	302'359	22'575	1'391	326'325
2001	291'664	23'317	1'313	316'294
2002	260'134	23'362	1'183	284'679
2003	243'524	25'044	954	269'522
⇒ 31 oct. 04	231'461	19'500	639	251'600

En 1990, l'ouverture de la 2^e piscine thermale extérieure a provoqué un engouement intéressant qui s'est maintenu jusqu'en 1994. L'introduction de la TVA en 1995 et sa répercussion sur les prix a cassé cette progression. Concernant les soins, l'introduction de la nouvelle LAMAL en 1998 a freiné les développements de la physiothérapie et de l'ORL. Malgré ces diminutions, l'établissement thermal a constamment présenté des résultats positifs, en raison d'une gestion toujours rigoureuse, en évitant des augmentations de prix, en diversifiant la vente d'autres produits et en proposant régulièrement de nouvelles prestations.

L'attractivité de l'établissement thermal n'avait pas subi de modifications importantes depuis le début des années 90, si ce n'est, au début 1994, la création d'une nouvelle zone de sauna, hammam et solarium qui a modifié son offre. Le coût de cette réalisation a été entièrement pris en charge à l'époque par les liquidités de Cité des Bains SA.

DÉROULEMENT DES TRAVAUX DE LA DERNIERE ETAPE

Le projet initial avait été présenté au Conseil communal dans le préavis no 27 du 24 septembre 1999 et le total des coûts avait été estimé à Fr. 3'900'000.-. Sur la base des soumissions rentrées le coût s'élevait au total de Fr. 6'197'671.--.

Cette différence a amené les architectes et le Centre Thermal à prendre des mesures d'économie. Elles ont abouti à l'élaboration d'un projet différent s'élevant à Fr. 4'571'000.--. Ce projet a été, par la suite, modifié entre septembre et décembre 2000 pour permettre notamment, une nouvelle disposition des locaux suite aux remarques formulées par le groupe

des utilisateurs. Il s'agissait aussi de modifier le concept au niveau constructif et les installations techniques.

Après contrôle des soumissions rentrées sur la base du projet de l'architecte de décembre 2000, le coût s'élevait à Fr. 5'954'000.--. C'est ce projet qui a été retenu par le Conseil d'administration, selon décision du 6 février 2001.

Le coût final pour les éléments qui étaient inclus dans le mandat initial de l'architecte (dit devis révisé) s'est élevé à Fr. 6'688'812,15 dont le détail est expliqué ci-après.

Devis révisé	Plus/moins-values	Avenants/choix M.O.	Exigences ECA	Différence devis rév/fact	Factures arrêtées
5'954'953.45	387'400.65	327'205.00	19'253.00	733'858.65	6'688'812.15
Différence en %					
100	6.49	5.48	0.3	12.27	112.27

Le montant total ne tient pas compte de coûts indirects liés à la construction, dont notamment : énergie, intérêts intercalaires, aménagements et installations des locaux non-prévus dans le devis initial, nouveau central téléphonique imposé par la disposition des locaux, ainsi que des honoraires de management du projet (tk3), pour un total de Fr. 895'337.41.

Dès lors, le coût du projet total inscrit dans les comptes de Cité des Bains SA au 31 décembre 2002, après amortissements de 1999 à 2002 de Fr. 344'149.56, s'élève à Fr. 7'240'000.--.

Le financement du projet a été réalisé par :

- des augmentations de prêts hypothécaires Fr. 3'200'000.-
 - le prêt du Fonds d'équipement touristique Fr. 900'000.-
 - le prêt de la SA Grand Hôtel des Bains Fr. 250'000.-
 - l'augmentation du capital-actions Fr. 1'300'000.-
 - l'abandon de créance du Département de l'Economie Fr. 200'000.-
 - le prélèvement sur les liquidités du Centre thermal
et l'utilisation de sa ligne de crédit Fr. 1'734'149.56
- Fr. 7'584'149.56

Lors de la dernière augmentation du capital-actions de Fr. 2'000'000.-, le but recherché était de financer à la hauteur de 50 % le coût global des transformations estimé à Fr. 3'900'000.-, selon l'avant-projet et avant la rentrée des soumissions. Le projet lui-même a été, rappelons-le, devisé à Fr. 5'954'953.45 et a coûté Fr. 7'584'149.56. Ce chiffre a augmenté la valeur des biens immobiliers de la société. Les travaux effectués ont incontestablement apporté une plus-value à l'ensemble du site thermal. Ils améliorent et renforcent l'offre à la clientèle tout en la diversifiant.

L'Etat de Vaud a confirmé son soutien au Centre thermal à raison de Fr. 600'000.- par l'octroi d'une aide du fonds d'équipement touristique de Fr. 400'000.- sous la forme d'un prêt sans intérêts, sujet à un amortissement de 5 % l'an dès le 31 décembre 2006, et par la conversion

du prêt sans intérêts, conditionnellement remboursable, de Fr. 200'000.- en une aide à fonds perdu (révision des conditions de l'aide de Fr. 500'000.- octroyée par décision du 16 décembre 1999).

NOUVELLE AUGMENTATION DU CAPITAL ACTIONS

Il est important que Cité des Bains SA rééquilibre son ratio de fonds propres. A cet effet et compte tenu des critères précédemment évoqués, le capital-actions de la société sera augmenté d'un montant de l'ordre de Fr. 1'300'000.-. La Municipalité propose à votre Conseil qu'un montant de Fr. 700'000.- soit souscrit par la commune qui est autorisée à le replacer en partie auprès de particuliers, étant entendu qu'elle détiendra en tout temps la majorité du capital-actions.

La souscription d'actions nouvelles est ouverte à tous les actionnaires. Cité des Bains SA a enregistré les souscriptions suivantes :

La Vaudoise Assurance	Fr. 150'000.-
Caisse et pension de l'Etat de Vaud	Fr. 125'000.-
Retraites populaires	Fr. 50'000.-
Grand Hôtel des Bains	Fr. 50'000.-
Caisse intercommunale de pension (CIP)	Fr. 25'000.-
Commune de Grandson	<u>Fr. 10'000.-</u>
Sous-total (souscriptions fermes)	Fr. 410'000.-
Commune d'Yverdon-les-Bains	<u>Fr. 700'000.-</u>
Sous-total	Fr. 1'110'000.-
Divers souscripteurs (acquis ou en voie d'acquisition)	<u>Fr. 190'000.-</u>
Total	<u>Fr. 1'300'000.-</u>

Le Conseil d'administration et la Direction de Cité des Bains SA sont actuellement en tractation avec divers souscripteurs potentiels.

* * *

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 finances, 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 d'Yverdon-les-Bains, à l'augmentation du capital de Cité des Bains S.A. en souscrivant pour Fr. 700'000.- d'actions nouvelles;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de Fr. 700'000.- lui est accordé à cet effet;

Article 3.- : La dépense sera supportée par la trésorerie générale et imputée au compte no 915.3201 "Parts de sociétés".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexe : évolution de la situation financière de Cité des Bains SA durant ces dernières années

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic

Annexe au préavis no 10

Pendant les 14 dernières années, c'est-à-dire depuis 1989, Cité des Bains SA a dégagé régulièrement des résultats nets positifs, selon le tableau suivant:

1989	Fr. 34'575,35	1994	Fr. 67'204,51	1999	Fr. 176'326,93
1990	Fr. 45'451,52	1995	Fr. 61'314,02	2000	Fr. 179'021,06
1991	Fr. 17'552,82	1996	Fr. 62'207,23	2001	Fr. 149'172,24
1992	Fr. 68'798,35	1997	Fr. 65'507,38	2002	Fr. 16'561,72
1993	Fr. 65'180,06	1998	Fr. 113'829,15	2003	Fr. 2'843,33

Les résultats avant amortissements et constitution de provisions, c'est-à-dire le cash flow, ont toujours présenté un résultat positif, à savoir :

1989	Fr. 433'028,15	1994	Fr. 516'223,66	1999	Fr. 630'037,80
1990	Fr. 640'451,52	1995	Fr. 94'637,12	2000	Fr. 728'884,37
1991	Fr. 424'134,82	1996	Fr. 218'552,73	2001	Fr. 580'408,70
1992	Fr. 487'748,32	1997	Fr. 223'398,43	2002	Fr. 148'668,65
1993	Fr. 469'915,56	1998	Fr. 449'805,12	2003	Fr. 410'004,54

L'évolution des amortissements comptables a été la suivante :

1989	Fr. 398'452.-	1994	Fr. 149'019,15	1999	Fr. 303'949,12
1990	Fr. 310'000.-	1995	Fr. 149'323,10	2000	Fr. 350'898,83
1991	Fr. 150'000.-	1996	Fr. 156'345,50	2001	Fr. 221'236,46
1992	Fr. 268'949,95	1997	Fr. 157'891,05	2002	Fr. 301'224,65
1993	Fr. 252'735,50	1998	Fr. 1'080'690,67	2003	Fr. 271'353,57

Depuis 1991, date de la consolidation liée à la construction du deuxième bassin extérieur, les emprunts ont évolué de la manière suivante, jusqu'en 2002, date de la consolidation des travaux d'agrandissement :

1991	Fr. 16'757'473,85	1998	Fr. 15'550'000.-
1992	Fr. 16'671'721,85	1999	Fr. 15'368'052.-
1993	Fr. 16'600'000.-	2000	Fr. 15'223'084,75
1994	Fr. 16'434'450.-	2001	Fr. 15'143'554,85
1995	Fr. 16'323'000.-	2002	Fr. 18'121'991,20
1996	Fr. 16'269'000.-	2003	Fr. 18'371'991,20
1997	Fr. 16'164'500,05		

Il est également intéressant de suivre l'évolution du prêt du Fonds d'équipement touristique, qui a été la suivante :

1991	Fr. 1'253'500.-	1998	Fr. 949'000.-
1992	Fr. 1'210'000.-	1999	Fr. 905'500.-
1993	Fr. 1'166'500.-	2000	Fr. 862'000.-
1994	Fr. 1'123'000.-	2001	Fr. 818'500.-
1995	Fr. 1'079'500.-	2002	Fr. 1'275'000.- *
1996	Fr. 1'036'000.-	2003	Fr. 1'216'500.-
1997	Fr. 992'500.-		

* dont Fr. 500'000.- reçus en 2002, conformément à ce qui avait été annoncé dans le préavis municipal no 27 du 24 septembre 1999.