

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande de crédit d'investissement de fr. 6'030'000.- pour l'acquisition
du site Arkina à l'Avenue des Sports.*

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

L'histoire de l'eau minérale d'Yverdon-les-Bains est relatée en détail dans l'excellent ouvrage de Monsieur Christian Schülé, intitulé « les eaux thermales d'Yverdon-les-Bains » et paru en 2007, dont nous vous recommandons la lecture.

En résumé, c'est à Monsieur Otto Rohrer, alors propriétaire de l'Hôtel de la Prairie, que nous devons la découverte d'une source d'eau potable dans le verger de la Prairie en 1903. Sa véritable exploitation commence en 1907 après de longs et difficiles travaux de captage réalisés à une profondeur de 80 mètres. Avant d'être commercialisée sous l'appellation « *Eau minérale médicinale d'Yverdon* » ou « *Eau minérale naturelle d'Yverdon* », l'eau était consommée directement à la source. La mise en valeur de cette dernière s'accompagne de la construction entre 1911 et 1912 d'un pavillon circulaire destiné à abriter les curistes.

En 1920, Monsieur Puzant Masraff, industriel arménien établi en Egypte, achète les établissements hôteliers des Bains et de la Prairie ainsi que les deux sources (thermale et minérale) voisines. Il baptise la source de la Prairie du nom d'Arkina en hommage à sa terre natale. Arkina est une source sacrée ainsi qu'une ville arménienne située au pied du Mont Ararat et détruite par les Turcs.

La société anonyme Arkina est fondée le 4 juillet 1921. Son but est la gestion du Grand Hôtel des Bains et de l'Hôtel de la Prairie ainsi que la mise en bouteilles de l'eau minérale. Le baptême et la bénédiction de la source ainsi que l'inauguration de la première usine de production, située à l'Avenue des Bains, à l'emplacement de l'actuel Motel des Bains, ont lieu le dimanche 24 septembre 1922.

En 1955, Monsieur Benjamin Delacrétaç, agriculteur, découvre la source Bel-Air dans son domaine éponyme, à l'est de la ville. Monsieur Léon Masraff, qui a succédé à son père décédé en 1927, achète cette source pour commercialiser son eau et augmenter la production de l'usine Arkina. Le débit des deux sources est alors le suivant :

- Source la Prairie : 10 litres par minute
- Source Bel-Air : 40 à 50 litres par minute

En 1959, Monsieur Fritz Wütrich et son fils Urs, propriétaires de la maison Weissenburg Mineralthermen à Thun, achètent l'usine Arkina et ses deux sources. Ils conservent l'identité yverdonnoise de la marque et diversifient son assortiment avec de nouvelles boissons sucrées au jus de fruit.

En 1969, l'usine Arkina est transférée dans des nouveaux locaux à l'Avenue des Sports. La nouvelle unité de production est agrandie en 1973.

En 1985, Arkina est intégrée au groupe Feldschlösschen qui investit pour optimiser les installations, pour redimensionner l'offre et forer une nouvelle source à 666.4 mètres de profondeur. Son débit est de 96 litres à la minute. Depuis 1988, seule l'eau de ce forage est utilisée.

Fermeture de l'usine Arkina d'Yverdon-les-Bains

Le 19 novembre 2007, la direction de Feldschlösschen informe la Municipalité de sa décision de fermer son usine d'Yverdon-les-Bains en mars 2008 afin de délocaliser la production d'Arkina sur son site de Rhäzüns dans les Grisons. Feldschlösschen informe la presse le lendemain.

La nouvelle consterne les Autorités et la population yverdonnoise. La Municipalité regrette la perte de 18 places de travail et du label « Arkina » fortement ancré dans l'histoire yverdonnoise et que les habitants de la cité thermale considèrent comme un patrimoine local.

Feldschlösschen n'a pas associé la Municipalité à sa réflexion sur l'avenir de son usine yverdonnoise. Elle justifie sa décision par la nécessité de maîtriser ses coûts de production pour faire face à la concurrence des marques étrangères et à la pression toujours plus forte sur les marges imposées par les grands distributeurs. Feldschlösschen estime qu'un regroupement de ses activités à Rhäzüns, où des installations plus modernes sont mises en place, lui permettra de relever ce défi.

Réaction de la Municipalité

Le 22 novembre 2007, la Municipalité décide d'entrer en négociation avec Feldschlösschen pour envisager l'avenir de son site yverdonnois.

Elle prend aussi contact avec le Syndicat UNIA pour faire le point sur la situation des 18 collaborateurs de l'usine Arkina.

Elle désigne un groupe de travail pour suivre le dossier et proposer des solutions.

Elle mandate un avocat pour étudier dans quelle mesure il est possible de s'opposer au transfert de la marque Arkina d'Yverdon-les-Bains à Rhäzüns. Le mémorandum rendu par l'avocat explore tous les aspects du problème posé, mais ne donne pas d'élément prépondérant pour empêcher le transfert de la marque à Rhäzüns. Cela étant, la Municipalité renonce à engager une procédure qui semble longue et coûteuse et dont l'issue s'annonce particulièrement incertaine.

Activités du Groupe de travail

Le groupe de travail « Arkina », désigné par la Municipalité, a pour objectif de trouver une solution pour maintenir l'exploitation d'une eau minérale à Yverdon-les-Bains. Il est formé des personnalités suivantes :

Messieurs :

- Rémy Jaquier, Syndic
- Cédric Pillonel, Municipal en charge du service des énergies
- Jean-Marc Buchillier, Directeur de l'ADNV
- Patrick Louis Duruz, Directeur du Centre thermal.

Le groupe de travail se réunit à de nombreuses reprises ; il établit des contacts avec des professionnels de la branche, commande des études et entreprend diverses autres démarches. Un résumé de son travail vous est présenté ci-après :

Contact avec Feldschlösschen

Le 28 novembre 2007, le groupe de travail rencontre une première fois Monsieur Thomas Metzger, Responsable des finances et membre de la direction d'entreprise de Felschlösschen. Monsieur Metzger est en charge de la vente de l'usine Arkina. Il expose les conditions et le calendrier que Feldschlösschen a défini pour cette transaction.

Le 5 décembre 2007, Feldschlösschen adresse une lettre à la Municipalité pour confirmer et préciser ses conditions, notamment celles concernant la non concurrence qui restreignent la commercialisation de l'eau minérale dans un rayon local avec la possibilité d'étendre ce rayon au niveau extra régional voire national passé un délai de 24 mois.

Recherche d'un acquéreur ou d'un exploitant

Le groupe de travail étudie deux solutions, à savoir :

1. La recherche d'un investisseur intéressé par l'achat de l'usine Arkina et par la reprise de son activité ;
2. L'achat par la commune du site Arkina pour louer l'usine et la source à un producteur – distributeur.

Le 20 décembre 2007, un accord de confidentialité est signé avec Feldschlösschen qui remet au groupe de travail un document de vente du site d'exploitation Arkina. D'autres acquéreurs potentiels ont également reçu ce document qui est très documenté.

En janvier 2008, une lettre est adressée à 21 entreprises actives dans la production et la distribution d'eau minérale en Suisse et à l'étranger pour leur proposer la reprise de l'exploitation de la source Arkina sous une forme à définir. Toutes les réponses reçues sont négatives.

Estimation immobilière

Un spécialiste en estimation immobilière est mandaté pour chiffrer la valeur de la parcelle et des bâtiments.

Concession cantonale

Consulté à propos de la concession accordée par le Conseil d'Etat pour l'exploitation de l'eau du forage de l'usine Arkina, le service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA) répond que ladite concession a été accordée le 12 février 2001 pour une durée de 30 ans,

qu'elle n'est pas négociable et qu'elle sera par conséquent transférée au nouvel exploitant lorsque celui-ci sera connu.

Etude de faisabilité – business plan

Un consultant extérieur est mandaté pour établir un business plan qui est livré en février 2008. Ce document est rédigé pour orienter un repreneur potentiel et pour documenter la Municipalité dans la perspective de l'achat à négocier avec Feldschlösschen.

L'analyse du marché présentée dans ce business plan démontre que l'eau minérale peut être écoulée dans 3 canaux de distribution bien distincts :

3. les réseaux de distribution à grande échelle, qui impliquent un volume important pour supporter une forte pression sur les marges bénéficiaires ;
4. le créneau haut de gamme, qui nécessite une politique d'exportation agressive ;
5. le marché régional, qui demande un faible volume et une exploitation semi-artisanale, donc pas très lucrative.

Le business plan propose en définitive trois scénarios, à savoir la reprise des activités par un producteur / distributeur :

1. pour un marché régional et pour l'exportation ;
2. pour un marché régional seul ;
3. pour une distribution locale.

Le groupe de travail sollicite aussi l'avis de divers responsables d'entreprises actives dans le domaine de l'eau minérale. Tous déconseillent une commercialisation dans le secteur de la grande distribution qui impose des marges bénéficiaires insuffisantes. Tous également déconseillent une commercialisation haut de gamme dans un marché d'exportation qui nécessite un effort de marketing considérable pour un succès pas forcément garanti. Les spécialistes consultés estiment qu'une commercialisation dans un rayon très local est envisageable, uniquement avec un soutien financier des pouvoirs publics et pour autant que la clientèle locale soit prête à jouer la carte de la région.

Participation financière du SELT

Les diverses dépenses engagées par le groupe de travail pour établir les avis de droit, business plan et estimation immobilière s'élèvent à fr. 37'500.-. Une participation cantonale a été sollicitée et le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) a confirmé la prise en charge de la moitié du montant dépensé, conformément à la loi sur l'appui au développement économique (LADE).

Etat de la situation en juin 2008

En juin 2008, la Municipalité et son groupe de travail continuent à chercher une solution pour maintenir l'exploitation de la source d'eau minérale d'Yverdon-les-Bains sous une forme restant à définir.

La Municipalité déclare sa préférence pour une commercialisation de l'eau dans le rayon d'activité du Centre thermal qui comprend les Cantons de Vaud, Neuchâtel, Fribourg et Genève, ce périmètre pouvant être élargi de suite au marché international et dans les 24 mois au niveau suisse selon les conditions conclues avec Feldschlösschen.

Deux investisseurs ont déclaré leur intérêt pour la reprise de l'exploitation, mais aucun n'a présenté une offre à ce jour.

Achat du site Arkina par la commune

Dans un premier temps, la Municipalité a envisagé d'acquérir le site Arkina pour le louer à un repreneur de l'exploitation d'eau minérale afin de faciliter son démarrage en le déchargeant du souci de financer cet important achat.

Installation de services communaux

Aucun repreneur ne s'étant annoncé, la Municipalité a décidé de maintenir son offre d'achat, mais pour une autre affectation, à savoir l'installation de services communaux, considérant la dimension du site, sa situation stratégique, la qualité de l'immeuble et la capacité de construction de la parcelle qui n'a pas été entièrement exploitée.

Dans cette optique, la Municipalité a chargé les services communaux concernés d'étudier la possibilité de transférer un segment de l'administration communale dans les locaux Arkina. La configuration du site conviendrait aux services techniques. L'installation de services administratifs est aussi envisagée.

Dans cet ordre d'idée, un bureau d'architecture a été mandaté pour établir une étude et une analyse de faisabilité de la délocalisation des services STE et SEY. Le résultat de l'étude est très favorable à cette solution, il met en évidence que le site Arkina est assez grand pour accueillir les deux services STE et SEY. La proximité immédiate de la STEP et des terrains occupés par l'horticulture permet d'optimiser le fonctionnement de STE. Le site Arkina offre une bonne souplesse d'adaptation à l'évolution future des besoins. L'emplacement est jugé très favorable du point de vue géographique et selon les critères du projet AggloY.

Parallèlement à cette option, la Municipalité continue de chercher un repreneur pour l'exploitation de l'eau minérale et, suivant la dimension de son projet, elle envisage aussi de lui louer une partie des bâtiments tandis que le solde pourrait accueillir un service communal.

Montant de la transaction et description du bien-fonds

Au terme des négociations engagées dès novembre 2007 avec la société Feldschlösschen, celle-ci a accepté l'offre de fr. 6'000'000.- que lui a soumise la Municipalité pour l'acquisition de la parcelle no 2176 à l'Avenue des Sports comprenant les bâtiments construits sur ce bien-fonds, tous les équipements d'exploitation industrielle et la source, soit un forage de 666,4 m (puits de la Grève 1 au bénéfice de la concession no 387/659).

D'une surface de 15'414 m², la parcelle se trouve en zone d'activité B du plan partiel d'affectation (PPA) des Rives du Lac. La halle industrielle a une surface de 6'064 m² et comporte un sous-sol, des bureaux et un appartement de service.

Affectation de la zone

La zone d'activité B du PPA des Rives du Lac est destinée à des activités des secteurs secondaires et tertiaires. Les constructions sont soumises aux dispositions de la zone industrielle du règlement communal. La zone est également destinée aux équipements collectifs socio-culturels.

Une opportunité de libérer les parcelles communales de la Rue de l'Ancien Stand

La commune est propriétaire d'un terrain de 31'619 m² qui occupe le périmètre sis entre la Rue de l'Ancien Stand, les Ateliers CFF, la voie de chemin de fer et l'Avenue de l'Hippodrome, à l'exception d'une parcelle, propriété de la Confédération, qui sert de base aux cars postaux, à l'angle de la Rue de l'Ancien Stand et de l'Avenue de l'hippodrome.

Sur ces terrains communaux (parcelles no 2230 et 2233) se trouvent le Service des énergies et le Service des travaux et de l'environnement, leurs locaux administratifs, des ateliers, le garage et le chantier communal, de même que les abattoirs dont la prochaine fermeture est programmée.

L'affectation de ce périmètre est définie par le PPA « Ancien-Stand » no 130-596 qui prévoit de l'habitation ainsi que des activités industrielles, tertiaires et mixtes (secondaires et tertiaires).

Ce plan de quartier est situé dans le secteur gare-lac qui a fait récemment l'objet d'un concours par mandats d'études parallèles. Le projet lauréat du concours sert de base à l'étude entreprise pour redéfinir toute l'affectation du secteur gare-lac, dans le cadre du projet AggloY. Ce secteur est déterminant pour le développement de notre ville puisque son potentiel a été évalué à 3'000 habitants et 1'500 emplois.

La proximité de la gare et du centre-ville confère à ces terrains communaux une grande valeur stratégique. La Municipalité entend valoriser le secteur et c'est dans cette optique qu'elle propose de déménager le service des travaux et de l'environnement sur le site Arkina qui est assez grand pour accueillir aussi le service des énergies, ceci dans un deuxième temps, si aucun repreneur ne s'annonce pour l'exploitation de la source d'eau minérale.

Voisin de la STEP et des jardins communaux, le site Arkina se prête particulièrement bien à l'accueil du Service des travaux et de l'environnement puisqu'il permet de regrouper toutes ses activités au même endroit.

Une opération bénéficiaire pour la commune

A terme, l'acquisition du site Arkina constitue une opération bénéficiaire pour la commune, si l'on considère le potentiel de valorisation des parcelles qui seront libérées dans le PPA « Ancien Stand » après le déménagement d'un segment de l'administration communale.

Coût et financement

Prix d'achat de la parcelle no 2176 à l'Avenue des Sports comprenant les bâtiments construits sur ce bien-fonds, tous les équipements d'exploitation industrielle et la source	fr. 6'000'000.-
Frais de registre foncier et de notaire	fr. 30'000.-
Total	fr. 6'030'000.- =====

La dépense sera imputée dans le compte no 1306 et amortie en 30 ans au plus. Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 427'125.-. Elles comprennent les frais d'intérêt variable du capital investi, fr. 105'525.-, les amortissements, fr. 201'000.-, et les frais d'entretien, fr. 120'600.- (2 %).

L'opportunité d'acheter la parcelle Arkina s'étant présentée en novembre 2007 lorsque Feldschlösschen a annoncé son intention de fermer l'usine, la dépense n'est pas prévue au plan des investissements qui a été élaboré antérieurement.

* * *

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 acquérir de la société Feldschlösschen Getränke AG à Rheinfelden, la parcelle no 2176, d'une surface de 15'414 m², sise à l'Avenue des Sports, comprenant les bâtiments construits sur ce bien-fonds, tous les équipements d'exploitation industrielle et la source d'eau minérale (puits de la Grève 1) ;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de fr. 6'030'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3.- : La dépense sera imputée au compte no 1306 et amortie en 30 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic :

Le Secrétaire :

M.-A. Burkhard

J. Mermod

Annexes : plans
photos

Délégués de la Municipalité : Monsieur le Syndic